

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司

## 2019 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2019年12月31日，公司期末可供分配利润为人民币6,252,036,378元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第二届董事会第二十六次会议审议通过了2019年度利润分配方案：公司拟向全体股东每10股派发现金红利17元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本2,256,724,186股，扣减公司通过回购专用账户所持有本公司股份1,294,647股后的股本基数为2,255,429,539股，以此计算合计拟派发现金红利3,834,230,216（含税）。公司通过回购专用账户所持有本公司股份1,294,647股，不参与本次利润分配。该议案尚需提交公司2019年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

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

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	62
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	78
第七节	优先股相关情况.....	86
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	87
第九节	公司治理.....	95
第十节	公司债券相关情况.....	97
第十一节	财务报告.....	104
第十二节	备查文件目录.....	315

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
《第一期限限制性股票激励计划》	指	《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》
《2019 年股票期权与限制性股票激励计划》	指	《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈鹏	杭磊
联系地址	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xckg@xincheng.com	xckg@xincheng.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	常州市武进高新区西湖路1号
公司注册地址的邮政编码	213164
公司办公地址	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座
公司办公地址的邮政编码	200062
公司网址	www.seazen.com.cn
电子信箱	xckg@xincheng.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼
	签字会计师姓名	陈玲、王凯

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	85,847,041,435	54,133,310,991	58.58	40,525,684,827
归属于上市公司股东的净利润	12,654,028,071	10,491,286,267	20.61	6,028,907,738
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,981,582,101	7,596,526,221	31.40	5,001,952,803
经营活动产生的现金流量净额	43,580,181,744	3,816,995,096	1,041.74	-10,485,163,649
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	38,427,409,669	30,493,299,153	26.02	20,623,563,047
总资产	462,110,080,567	330,318,417,364	39.90	183,526,661,367

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	5.62	4.69	19.83	2.71
稀释每股收益(元/股)	5.61	4.66	20.39	2.70
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	4.43	3.39	30.68	2.25
加权平均净资产收益率(%)	36.86	41.91	减少 5.05 个百分点	34.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	29.07	30.35	减少 1.28 个百分点	28.36

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	4,330,182,125	12,733,380,846	12,496,444,458	56,287,034,006
归属于上市公司股东的净利润	206,766,951	2,385,693,854	1,139,342,271	8,922,224,995
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	165,798,315	1,885,638,619	1,015,948,314	6,914,196,853
经营活动产生的现金流量净额	-6,759,306,702	58,244,981	5,959,927,552	44,321,315,913

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	550,835		304,503	-2,943,208
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	174,006,847		82,750,922	13,047,837
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司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、	/			19,524,346

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				
除同公司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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	445,724,223		-19,043,409	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/		/	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				/
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,550,615,736		2,809,204,629	909,206,900
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,846,575		66,737,322	2,728,123
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-76,143,354		57,587,482	38,310,422
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	418,341,488		677,445,119	261,765,805
处置子公司的投资收益	45,350,346		72,486,907	36,756,066
少数股东权益影响额	-97,796,956		-101,005,072	-9,314,176
所得税影响额	-835,049,770		-751,708,357	-242,127,180
合计	2,672,445,970		2,894,760,046	1,026,954,935

### 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1%股份	197,100,000	274,860,000	77,760,000	77,760,000
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	-	-52,500,000	-
青浦吾悦广场优先购买权	139,174,809	-	-139,174,809	10,825,191
远期外汇合同	7,850,857	-	-7,850,857	7,850,857
购房尾款次级资产	80,000,000	80,000,000	-	-



支持证券				
在建投资性房地产	8,919,000,000	18,964,000,000	10,045,000,000	103,524,552
完工投资性房地产	31,839,000,000	49,257,000,000	17,418,000,000	2,447,091,184
其他股权投资	76,139,262	225,139,262	149,000,000	-
合计	41,310,764,928	68,800,999,262	27,490,234,334	2,647,051,784

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

##### (一) 公司所从事的主要业务和经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“住宅+商业”地产双轮驱动的运作模式，以上海为中枢，长三角为核心，现已基本完成全国重点城市群及重点城市的布局。报告期末，公司已进入全国 105 个大中型城市。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。报告期内，公司住宅地产开发业务在深耕长三角地区的同时，积极发展环渤海、中西部、粤港澳大湾区等地区，未来将持续优化公司产品与服务，全面推动品质升级，完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的布局与深耕。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及购物中心的运营管理，产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。

公司商业地产品牌“吾悦”致力于打造体验式商业综合体，将通过覆盖全国 GDP 80% 的区域，服务城市 80% 的主流人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应；同时深入研究业态及产品，通盘考虑商业价值最大化，打造每个项目专属名片，做到不复制的商业产品线组合；并以“在地思维”洞察当地人文生活风貌、心理文化特征、城市价值取向，有情怀地为每一座城市个性化打造地标型商业综合体。目前 85% 的吾悦广场布局于“十三五”19 个国家级城市群，长三角城市群占比超 40%。

##### (二) 行业情况

2019 年以来，在中央明确“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，房地产市场基本保持稳定，行业整体规模增速较前两年明显放缓。中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，随着各地因城、因区、因势施策的进一步深化保障了房地产市场的整体稳定。我国房地产行业运行基础制度日趋完善，为进一步落实房地产长效机制奠定了坚实的基础。

2019 年在“房住不炒”和以稳为主的房地产调控政策基调下，全国商品房成交面积增速继续放缓，全年销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%；销售额则平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%。房地产调控效果显现，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。与此同时，在限售、限贷等政策影响下，市场投资需求明显减少。

持续保持收紧的房地产调控政策使得各大房企的投资态度维持谨慎，拿地金额与销售额比率延续下降趋势。2019 年房企土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%，土地市场全年处于低温态势。住宅用地供需规模同比小幅增长，成交楼面均价保持较高水平，平均溢价率与去年同期基本持平，仍处低位。随着土地市场的调整，部分热点城市的优质地块陆续推出，地块的高性价比一定程度上提振了房企拿地积极性，带动部分城市成交楼面均价出现结构性上涨，但在房地产金融管控继续从严下，土地市场仍保持平稳态势。

在调控持续、行业增速放缓、整体项目去化率不及预期的背景下，品牌房企积极把握市场时机，采取灵活推盘和价格策略加快销售、抢抓回款，使整体销售仍维持增长态势。同时土地投资方面，企业更加聚焦与理性，拿地逐步向基本面较好的一、二线城市回归。行业由高速增长向平稳增长过渡，而行业集中度也在加速提升，房企市场份额的“马太效应”仍在加剧。据克而瑞信息集团(CRIC)统计，截至2019年末，TOP10、TOP30、TOP50房企的权益销售金额集中度已分别达到近21.4%、35.7%及43.5%。相比去年，2019年各梯队房企权益销售金额门槛都略有提升，TOP10房企权益金额门槛达到1703.5亿元，同比增幅达5.8%；TOP20和TOP30房企的权益金额门槛分别为1110亿元和825.2亿元，门槛增幅分别为12%和3.6%。品牌房企整体竞争优势持续增强，“强者恒强”的行业竞争法则已成共识。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### (一) 卓越的经营模式

我国城镇化率与居民居住水平的不断提升离不开住宅开发的不断发展；人民对美好生活需求、提升生活品质的向往则离不开商业运营的欣欣向荣。公司多年来坚持“住宅+商业”的双轮驱动模式，已稳步实现并将不断加强对房地产开发、投资及商业运营管理等业务领域的覆盖，相比于聚焦商业运营的公司，公司的住宅开发在充分竞争市场中不断成长，具有较高的项目操盘与资金回笼能力；而相比深耕住宅开发的公司，公司在商业地产的规模化开发与运营方面具有一定优势，能够持续创造稳定的现金流。通过对经营战略的坚持和经营模式的优化，公司一直致力于拓展自身在激烈商业竞争中的生存空间。公司配备成熟的商业开发和经营管理团队，以获取优质资产和建设一流运营能力为基础，以建设“有情怀、不复制、具规模”的高品质购物中心为目标，在全国范围内布局。报告期内，公司21座吾悦广场实现精彩满铺开业，开业运营的吾悦广场累计达到63座，公司“吾悦”的品牌知名度不断提高，已被全国房地产商会联盟和中国商业地产TOP100研究组评为“2019年中国商业地产优秀产品线TOP10”。

住宅与商业共同承载着我们对于美丽家园的向往，公司将持续挖掘双轮驱动模式的内涵，不断审视住宅与商业的关系与定位，通过二者联动，实现资源与品牌的共享。

### (二) 土地储备充足，聚焦重点城市群发展

公司坚持深耕长三角区域，并聚焦其他核心城市群，形成以长三角、环渤海、粤港澳大湾区、长江中部、成渝等城市群为重点的布局体系。报告期末，公司在全国105个大中型城市合计拥有土地储备1.24亿平方米，足以满足未来2-3年的开发运营所需。公司在全国最具经济活力和人口密度最高的地区布局，其中一、二线城市占公司总土地储备的38.30%，长三角区域三、四线城市占公司总土地储备的36.00%。区域良好的基本面将为公司发展带来更为广阔的空间，保证公司在不同形势下从容应对市场变化，为稳定的持续发展提供了保障。

### (三) 良好的品牌影响力

公司在国内房地产行业具有较强竞争力。报告期内，公司荣膺中国房地产业协会及上海易居房地产研究院评测的“2019中国房地产开发企业综合实力10强”第8位、“2019中国房地产上市公司创新能力五强”第1位、“2019中国房地产开发企业商业地产运营10强”第2位、“2018中国商业地产企业品牌价值10强”第5位及“2019中国房地产上市公司A股十强”第3位。根据克而瑞信息集团(CRIC)发布的《2019年1-12月中国房地产企业销售TOP200》排行榜，公司房地产销售面积与销售金额在全国房地产企业中排名第8位。同时，公司被凤凰网评为“中国房地产年度最具影响力企业”。

#### (四) 高效进取的经营团队

十年间公司销售规模从 105 亿发展到今天的 2,708 亿，行业排名从第 35 名到第 8 名，这离不开新城人的高凝聚力、执行力与学习力。公司的管理层以及中层干部的稳定性在业内领先，为公司一直以来的稳步发展保驾护航。公司执行力强，决策速度快，具有较高的进取心，这些源于公司长期积累的“奋斗者”文化。谦虚学习优秀的企业和同行，不断对标与反思也是新城持续坚持的文化。优秀的能力已渗透到公司各个角落，在新的十年里新城人将继续秉持空杯心态，把成功归零，持续优化，行稳致远。

#### (五) 全方位的激励机制

公司通过各项激励机制把员工个人和公司发展融为一体。《限制性股票激励计划》保障了公司与高管及骨干管理人员同心共创、共享成就；“新城合伙人”跟投制度及“共创、共担、共享”计划实现了项目管理团队绩效与项目经营业绩挂钩；“竞创百亿”计划鼓励更多城市公司深耕所在区域，提高市场占有率。全方位多层次的激励机制，把公司打造成创业平台，激发了全员创业热情，使全员都主动参与到公司经营中去。

#### (六) 卓越的人才管理机制

人才是新城生存发展的根本，选贤任能为公司的稳步发展保驾护航。公司在发展中不断引进优秀人才，建立高素质梯度化的人才队伍，以优秀人才促进公司更高水平的发展。相关行业顶尖人才不断加入公司高管团队，为发展的公司在商业管理创新、组织人力变革等方面作了前瞻性的规划。公司也十分注重储备和培养后备力量，不断完善内部人才培养及晋升机制，注重人才关怀和人才梯队建设，优选人才，优培人才，优待人才，提升各能级内部人才供给比例，做好跨区划人才的调配工作，建立流动、健康的人才发展机制，大胆启用年轻优秀人才，公司校招的“新睿”人才培养计划已为公司培养了数十位中高级管理人员。公司尊重人才，为员工创造价值提升的平台，使员工与公司共同成长。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### (一) 销售额再创新高，房价保持平稳

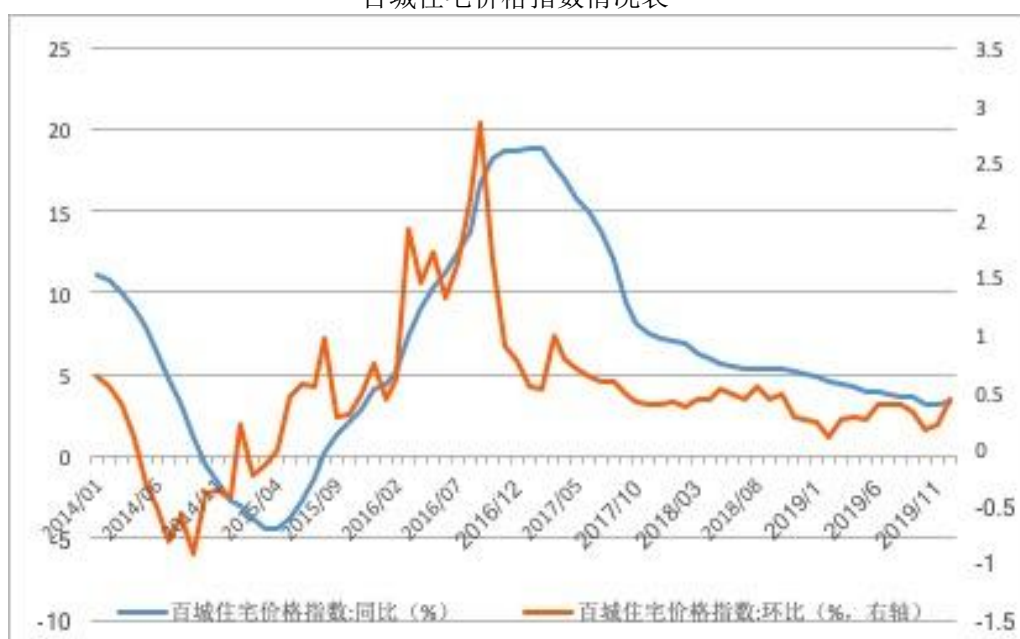
2019 年，全国实现商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，再创历史新高；商品房销售面积 17.16 亿 m<sup>2</sup>，较 2018 年历史高位微降 0.1%；行业规模增速继续放缓，销售金额和面积同比增速分别较 2018 年减少 5.7 和 1.4 个百分点。

房价整体平稳、涨幅保持低位运行，截至 2019 年底，百城新建住宅价格环比涨幅连续 16 个月在 0.5% 以内；房价累计涨幅延续收窄趋势，2019 年百城新建住宅价格累计上涨 3.34%，较 2018 年收窄 1.75 个百分点。

历年商品房销售情况表



百城住宅价格指数情况表



## (二) 年末库存止跌反弹，供求关系逆转

2019 年末商品房待售面积 4.98 亿平方米，较上年末下降 4.9%，相当于 2013 年末水平。待售面积的迅速下降主要缘于商品住宅库存去化较好，2019 年末商品住宅待售面积 2.25 亿平方米、同比下降 10.4%，已降至 2012 年中水平。过去三年商品房库存共减少近 2.0 亿平方米，去库存效果明显。但随着销售市场转冷，2019 年底库存已有重启抬头之势，待售面积较 11 月末环比增加 1.2%，亦为自 2017 年 3 月以来首次出现环比增长。

历年商品房待售情况表



## (三) 土地购置快速回落，投资增速保持下降

2019 年，全国商品房新开工面积 22.72 亿平方米，创历史新高，同比增加 8.5%。全年房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比回落 11.4%，土地成交价款 1.47 万亿元，同比减少 8.7%，融资收紧、销售转冷、库存增长形势下，房企投资收敛聚焦。全年房地产开发投资 13.22 万亿元，再创历史新高，同比增长 9.9%，增速比上年提高 0.4 个百分点，但较 1-11 月份回落 0.3 个百分点，连续 8 个月增速均保持下降趋势。

历年新开工面积与当地购置土地面积情况表



房地产开发投资完成额情况表



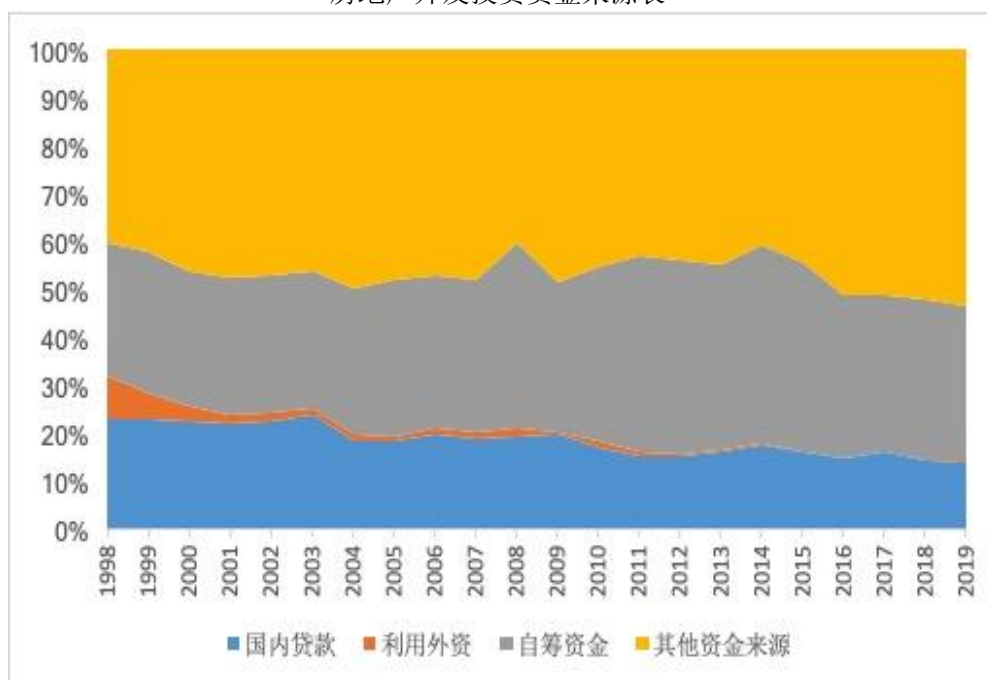
#### (四) 货币政策稳健，行业融资环境从紧

2019年，央行坚持稳健货币政策，加强逆周期调控，效果显著。12月末，广义货币M2同比增长8.7%，为2018年3月以来最高水平，增速较上年末提高0.6个百分点；贷款利率维持在4.75%的历史低位，三次降准，存款准备金率下调2个百分点，释放2.7万亿元长期资金。从行业资金面看，中央坚决遏制资金违规流向房地产，行业资金定向监管保持从紧态势，尤其从5月之后针对房企融资全渠道收紧。2019年房地产开发资金来源17.9万亿元，同比上涨7.6%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为14.1%和32.6%，但增速较弱，分别为5.1%和4.2%，自筹资金占比略有回落，其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比再度提升1.4个百分点至53.2%，利用外资占比极小，但同比增速达63%。

中长期贷款利率及存款准备金率表



房地产开发投资资金来源表



### (五) 中央调控稳字当头，地方因城施策深化

2019 年全球经济增速放缓，外部环境不确定性增大，内部来看经济增速下行趋势未改，但中央对经济下行容忍度提升。中央强调房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段，调控逻辑一切以稳为主，国家锁定红线，地方因城施策进一步深化，“高点压、低点托”，市场步入箱体震荡。下半年以来，受行业调整预期及资金压力加大等因素影响，土拍热度显著降温，房企业绩承压，下行阶段政策以限购（人才购房）和限商（商改租）作为主要放松方向。

## 二、报告期内主要经营情况

公司 2019 年稳健发展，继续为社会、客户、股东、员工创造价值。公司 2019 年合同销售金额达 2,708.01 亿元，同比增长 22.48%，销售面积达 2,432.00 万平方米，同比增长 34.21%，增速位列 2019 年度十强房企第二。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计，公司 2019 年度销售金额及销售面积位列行业第 8 位。

公司立足长三角，持续拓展和深耕其他重点城市群，控制城市能级，投资布局更加均衡，应对周期轮动和市场风险的能力进一步提高。全年公司共计新增土地储备共 72 幅，总建筑面积 2,508.47 万平方米，平均楼面地价为 2,421.48 元/平方米，商业综合体项目新增 1,443.75 万平方米。

城市群、都市圈是未来城市发展的主导方向，公司住宅地产全面打通各城市群区域内部，实现资源贡献和经济规模效应，匹配不同城市发展特点，差异化定义城市群的功能定位，在“区域深耕、大运营”的策略指引下，主动拥抱变化，根据政策及市场情况，以销定产，降本增效，保障业绩完成。2019 年苏南区域实现签约、回笼的双百亿突破，苏州、上海、杭州、南京、天津、北京、宁波等区域也相继实现百亿以上销售目标。公司在江苏、天津、河北市场占有率位列前十，在常州、淮安、湖州、镇江、苏州等地的市场占有率更是位列 TOP5，体现了公司战略布局与区域深耕的成效与重大意义。未来公司将继续重点聚焦城市群重点城市，持续拓展和深耕，做大做强，不断提高市场占有率和品牌站位。

商业地产方面，在“有情怀、不复制、具规模”的发展指引下，报告期内 21 座吾悦广场实现精彩满铺开业，开业数量创历史新高。公司已实现 27 个省份及直辖市、122 个综合体项目的布局，已累计开业 63 座吾悦广场，已开业面积共计 590.62 万方，同比增长 51.44%。2019 年通过成功举办“乌镇有悦”、“我爱你·五月”和“2019 新城幸福商业年会”等精彩活动提升了吾悦广场的

行业美誉度，“吾悦”商业品牌的影响力进一步提升。同时，吾悦广场打造的诸如：吾悦菜场、吾悦儿童城、吾悦珠宝城、吾悦运动城等多项行业首创的创新业态纷纷取得成功，吸引了业内同行的学习与借鉴。报告期内，吾悦广场实现租金及管理费收入 40.69 亿元，同比增长 92.28%，平均出租率达 99.16%。

报告期内，在行业融资渠道收缩，融资难度攀升、资金面承压的情况下，公司在强化现金管控的同时积极融资，缓解资金压力。公司在中国银行间市场先后发行中期票据、超短期融资债券和资产支持票据，共募集资金 31.58 亿元人民币；在上交所平台完成公司债券的发行，募集资金 21 亿元人民币；在境外通过发行高级美元债券，募集资金 9.5 亿美元，为公司的高速发展提供了稳定的资金支持。截至报告期末，公司整体平均融资成本为 6.73%。

2020 年春节前后，新冠肺炎疫情肆虐全球，在客户足不出户的情况下，公司全力开辟线上战场，官方微信、购房 APP、其他第三方平台相互联动，组合出击，从线上直面 C 端客户。同时，为支持抗击本次疫情，公司切实承担社会责任，作出了两个重要决定：

1、公司旗下自持经营的 60 座吾悦广场对全体商户自 2020 年 1 月 25 日起实施为期 67 天的租金减半政策；对于委托经营的 3 个轻资产项目，公司在与业主方沟通一致的前提下，按相同政策执行，与社会各界携手共渡难关。

2、公司于 2020 年 1 月 26 日向武汉市慈善总会捐赠人民币 1000 万元。该笔捐款将汇入武汉市慈善总会专用账户，专款用于武汉人民抗击疫情，重点关注一线医护人员的工作激励与安全维护。

新城要基业常青，质量是第一要素。报告期内，公司着力于产品生产建设端的施工质量、设计品质及有关售后服务。公司 23 个项目累计获得国际及国内各类奖项 29 个，北京国誉府项目荣获全国人民综合奖；上海西岸公园项目荣获上海优秀住宅金奖。“芯智造”作为公司原创面向未来住宅体系的智能建造，不断探索传统开发向新技术辅助指导开发转型，以科技引领项目开发建设，通过全面监控项目现场动态、信息化管控项目运营，减少低效用工，缩短开发周期，节约开发成本。

报告期内，公司实现竣工面积 1,853.65 万平方米（含合联营项目），其中 116 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 858.47 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 126.54 亿元，分别比 2019 年增长 58.58%和 20.61%。截止 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 4,621.10 亿元，归属于上市公司股东的净资产 384.27 亿元，分别比上年同期增长 39.90%和 26.02%。报告期末，公司共有 350 个子项目在建，在建面积为 8,497.78 万平方米（含合联营项目）。



2019 年年度报告

2019 年公司房地产项目表

单位：平方米

项目名称	城市	项目类别	项目状态	权益比例	计划投资(万元)	2019 年实际投资额(万元)	占地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	2019 年新开工面积	2019 年末在建面积	2019 年竣工面积	待开发面积	可租售面积	2019 年签约面积	累计签约面积	平均售价(元/m <sup>2</sup> )	2019 年结算面积	累计结算面积
廊坊新城听樾	廊坊市	住宅	在建	74.95%	116,316	18,553	71,464	220,956	172,434	-	220,956	-	-	131,655	60,561	70,746	14,638	-	-
唐山新城澜樾府	唐山市	住宅	在建	68.29%	316,011	19,655	156,245	547,913	398,575	341,034	547,913	-	-	497,219	195,183	264,504	11,431	-	-
北京五里春秋 / 西府海棠	北京市	住宅	在建	21.00%	1,094,694	45,774	216,430	698,051	347,921	120,076	698,051	-	-	639,870	88,546	133,035	49,941	-	-
北京新城国誉府	北京市	住宅	在建	51.00%	361,363	245,226	69,856	204,206	104,315	204,206	204,206	-	-	193,512	18,408	19,060	36,500	-	-
北京新城首创禧悦学府	北京市	住宅	在建	51.00%	640,807	504,653	48,464	199,739	117,703	199,739	199,739	-	-	190,763	25,061	25,061	61,892	-	-
唐山熙堂尚院	唐山市	住宅	拟建	25.00%	49,699	31,289	21,729	44,595	44,595	-	-	-	44,595	42,986	-	-	-	-	-
新都半岛云著	成都市	住宅	竣工	47.62%	172,693	43,211	110,510	284,164	198,560	-	-	284,164	-	265,460	55,764	105,485	8,799	71,335	71,335
简阳悦隽风华	成都市	住宅	在建	95.24%	79,712	20,947	29,868	154,756	118,693	-	154,756	-	-	128,760	75,208	118,955	9,868	-	-
视高悦隽天府	眉山市	住宅	竣工	47.62%	117,269	37,939	69,859	186,775	139,683	-	-	186,775	-	168,692	57,664	141,583	8,472	78,751	78,751
简阳悦隽江山	成都市	住宅	在建	48.57%	91,132	22,757	32,157	168,320	127,967	-	168,320	-	-	139,077	26,027	124,290	9,701	-	-
新城金樾府	成都市	住宅	在建	76.19%	146,450	34,502	126,607	317,958	233,323	-	237,813	-	80,145	301,815	78,131	142,559	8,830	-	-
龙泉新里桃溪川	成都市	住宅	在建	47.62%	114,447	12,466	53,725	149,807	107,528	-	149,807	-	-	125,483	80,395	112,743	10,294	-	-
青白江万科新城时代之光一期	成都市	住宅	在建	47.62%	55,263	9,497	22,829	91,154	68,403	-	49,158	41,996	-	84,283	34,133	67,117	9,335	39,872	39,872
青白江万科新城时代之光二期	成都市	住宅	在建	47.62%	98,246	9,825	40,565	160,906	121,564	-	160,906	-	-	149,884	58,848	58,848	9,350	-	-
青白江美的新城公园天下	成都市	住宅	在建	28.57%	116,249	14,538	51,108	218,017	153,170	-	218,017	-	-	202,650	89,152	96,709	8,095	-	-
青白江悦隽盛世	成都市	住宅	在建	57.14%	280,557	37,250	124,145	447,229	310,363	-	447,229	-	-	400,790	53,243	58,804	7,835	-	-
视高万科城市之光	眉山市	住宅	竣工	31.43%	113,503	37,939	68,501	185,066	136,933	-	-	185,066	-	179,635	924	168,820	-	136,215	136,215
兴盛悦隽天骄	眉山市	住宅	竣工	77.14%	41,197	16,218	33,489	99,354	73,669	-	-	99,354	-	91,031	65,712	75,836	5,873	21,651	21,651
邛崃金樾华府	成都市	住宅	在建	77.14%	136,415	33,878	76,247	239,509	175,730	-	239,509	-	-	217,102	89,644	89,644	7,849	-	-
邛崃金樾世家	成都市	住宅	在建	77.14%	95,101	9,563	60,440	160,819	117,277	-	160,819	-	-	143,711	-	-	-	-	-
简阳悦隽锦城	成都市	住宅	在建	77.14%	30,170	7,215	14,589	51,028	36,471	-	51,028	-	-	40,709	35,806	35,806	8,767	-	-
简阳悦隽香江	成都市	住宅	在建	77.14%	41,652	4,691	15,819	56,894	39,537	56,894	56,894	-	-	50,940	18,809	18,809	9,536	-	-
崇州新城瑞升悦隽西江	成都市	住宅	在建	47.62%	27,153	5,913	14,960	42,671	29,836	-	42,671	-	-	38,025	2,536	2,536	7,845	-	-
峨眉山金樾云玺	乐山市	住宅	拟建	95.24%	49,221	10,508	36,099	109,595	83,028	-	-	-	109,595	107,823	-	-	-	-	-
峨眉山金樾天玺	乐山市	住宅	在建	95.24%	54,879	9,249	40,123	121,113	92,105	-	121,113	-	-	112,070	55,007	64,023	4,956	-	-
雅安新城瑞升金樾澜岸	雅安市	住宅	在建	61.91%	131,984	35,666	65,343	279,501	203,587	-	279,501	-	-	259,164	24,193	31,739	6,565	-	-
重庆桃李郡	重庆市	住宅	竣工	49.67%	146,585	20,355	45,575	210,945	155,296	-	-	210,945	-	200,696	1,196	150,457	12,646	146,264	146,264

2019 年年度报告

重庆金樾府	重庆市	住宅	在建	95.24%	103,057	29,742	55,336	177,346	126,808	-	177,346	-	-	171,528	51,171	85,941	8,381	-	-
重庆朗隽大都会	重庆市	住宅	在建	99.34%	280,341	34,683	104,548	331,532	225,191	-	245,294	-	86,238	317,488	64,132	130,616	14,879	-	-
重庆悦隽风华	重庆市	住宅	在建	95.24%	42,928	12,544	56,578	139,151	74,618	-	5,136	94,891	-	137,190	13,592	75,600	9,025	63,881	63,881
重庆西著七里	重庆市	住宅	在建	32.38%	166,663	18,109	74,503	264,032	190,230	-	115,841	148,191	-	258,564	72,540	169,684	8,847	66,116	66,116
重庆玺樾九里	重庆市	住宅	在建	52.38%	321,301	118,135	182,766	576,212	397,564	-	536,065	-	-	564,462	90,574	129,423	9,700	-	-
重庆琅樾江山	重庆市	住宅	在建	31.43%	301,038	48,323	130,592	469,715	339,185	-	432,906	36,810	-	454,053	155,768	187,713	11,240	32,713	32,713
重庆和昱麟云	重庆市	住宅	在建	66.67%	177,100	32,733	121,313	491,657	363,314	-	491,657	-	-	477,935	108,344	131,119	6,387	-	-
重庆黛山道 8 號	重庆市	住宅	在建	33.33%	182,486	17,893	136,246	388,921	272,366	195,211	388,921	-	-	376,756	66,275	66,275	7,724	-	-
重庆琅翠	重庆市	住宅	在建	95.24%	155,112	98,170	48,667	168,924	121,668	168,924	168,924	-	-	165,598	-	-	-	-	-
常州新城公馆	常州市	住宅	在建	95.75%	155,927	28,036	106,977	311,247	245,990	-	131,842	-	-	306,110	6,260	251,971	15,162	6,401	162,102
常州新城郡未来	常州市	住宅	竣工	98.51%	113,304	12,274	78,886	263,389	197,168	-	-	-	-	241,064	23,504	226,395	8,800	25,935	226,225
金坛新城金郡花园一期	常州市	住宅	竣工	76.60%	134,730	21,209	48,592	175,965	126,620	-	-	175,965	-	161,630	18,596	142,927	12,103	142,717	142,717
金坛新城金郡花园二期、三期	常州市	住宅	在建	76.60%	375,939	49,024	134,024	475,603	343,743	-	475,603	-	-	436,827	130,369	269,434	12,752	-	-
无锡柏翠春居	无锡市	住宅	在建	24.47%	273,970	43,414	103,846	362,711	282,401	-	362,711	-	-	327,409	108,257	292,561	15,918	-	-
常州泰和之春苑续建	常州市	住宅	在建	经营权	263,017	65,065	115,642	528,069	368,326	-	291,925	236,145	-	471,864	54,237	351,820	11,505	165,516	165,516
常州璞樾和山花苑	常州市	住宅	在建	46.92%	214,986	29,743	83,179	247,776	181,042	-	128,160	119,616	-	220,818	112,827	153,358	16,289	62,252	83,231
常州桃李花园	常州市	住宅	在建	98.51%	217,122	48,017	137,789	462,216	343,650	-	267,547	194,670	-	419,403	25,536	352,951	10,101	146,638	147,955
常州环太湖艺术城项目	常州市	住宅	竣工	48.36%	82,776	21,425	75,927	257,521	196,676	-	-	257,521	-	235,794	40,086	233,188	12,183	233,016	233,016
江阴上品璟苑	江阴市	住宅	在建	19.98%	200,727	30,082	203,609	450,202	326,300	-	450,202	-	-	374,945	147,530	179,246	9,783	-	-
溧阳明昱湾	常州市	住宅	在建	32.06%	36,145	11,310	29,574	73,076	53,113	-	73,076	-	-	51,622	30,054	51,622	9,115	-	-
常州明昱玖园	常州市	住宅	竣工	77.90%	60,975	15,145	40,967	97,659	73,560	-	-	97,659	-	90,224	16,241	89,129	10,907	88,964	88,964
常州翰都花园	常州市	住宅	竣工	31.63%	85,790	24,317	69,261	165,059	124,615	-	-	165,059	-	136,603	49,001	135,847	10,368	119,956	119,956
常州门第境院	常州市	住宅	在建	47.13%	216,335	25,561	77,263	227,070	169,330	89,344	227,070	-	-	203,736	87,426	93,153	18,829	-	-
常州和昱云景苑、林荫苑、文萃苑	常州市	住宅	在建	84.26%	66,763	39,573	58,792	137,868	111,001	-	2,271	135,597	-	122,910	78,288	100,187	9,419	90,969	90,969
常州樾华名苑	常州市	住宅	在建	53.64%	170,853	29,551	65,474	195,121	143,811	-	195,121	-	-	172,110	103,513	136,746	14,406	-	--
常州九熙台苑	常州市	综合体	在建	66.23%	381,543	23,003	137,836	305,874	195,977	305,874	305,874	-	-	243,994	50,607	50,607	28,581	-	-
常州绿都万和城	常州市	住宅	在建	35.19%	652,763	70,158	480,685	1,375,350	999,220	39,563	224,446	374,397	485,743	163,335	149,559	610,639	15,538	393,898	471,471
常州樾隽花园	常州市	住宅	在建	82.19%	165,974	17,059	51,695	156,614	116,458	-	156,614	-	-	137,298	106,644	106,644	23,463	-	-
常州湖悦朗隽花园	常州市	住宅	在建	48.83%	53,536	31,320	38,108	109,103	83,827	109,103	109,103	-	-	89,720	73,656	73,656	9,723	-	-
常州誉隽花园	常州市	住宅	在建	96.35%	118,062	82,281	21,500	70,579	53,646	70,579	70,579	-	-	64,506	13,099	13,099	26,843	-	-
常州悦翠九隽花园	常州市	住宅	在建	47.88%	351,986	220,384	111,718	323,448	244,545	323,448	323,448	-	-	295,423	33,935	33,935	18,282	-	-
常州金色新城西三期	常州市	住宅	拟建	95.75%	10,186	-	18,863	45,270	23,953	-	-	-	45,270	23,953	-	-	-	-	-

2019 年年度报告

金坛万建城	常州市	住宅	拟建	97.88%	12,100	-	31,841	31,841	31,841	-	-	-	31,841	31,841	-	-	-	-	
常州新城域	常州市	住宅	在建	95.75%	220,213	2,435	233,381	660,124	525,987	-	-	-	99,284	574,019	406	497,930	-	406	497,930
常州新城长岛东区	常州市	住宅	拟建	95.75%	70,983	-	157,740	315,481	236,610	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-	
武进吾悦广场	常州市	住宅	在建	66.23%	425,829	15,598	177,660	893,829	555,267	-	46,693	-	-	808,016	58	573,445	4,100	58	573,445
湘潭璟隽	湘潭市	住宅	在建	98.89%	220,474	21,571	207,601	736,371	546,103	-	312,514	-	405,496	741,677	90,047	130,485	5,154	2,454	15,849
长沙和樾	长沙市	住宅	在建	98.89%	83,300	26,509	34,667	182,375	134,788	-	173,783	-	-	175,949	51,004	146,489	8,973	4,924	8,297
长沙县玺樾	长沙市	住宅	在建	50.43%	88,125	18,957	30,913	165,930	129,824	-	165,930	-	-	162,170	52,417	137,776	8,134	-	-
长沙梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	在建	49.45%	428,654	39,278	120,729	638,518	501,762	-	395,929	135,205	-	622,943	134,919	450,132	13,597	172,284	236,154
株洲樾府	株洲市	住宅	在建	49.45%	182,040	14,825	84,518	285,688	211,046	250,694	250,694	34,994	-	281,061	47,471	53,246	7,141	-	-
长沙县悦隽	长沙市	住宅	在建	57.85%	125,346	65,241	58,652	237,545	168,553	237,545	237,545	-	-	232,161	86,208	86,641	9,760	-	-
长沙梅溪湖玺悦	长沙市	住宅	在建	39.56%	169,419	110,054	51,270	194,317	158,926	194,317	194,317	-	-	189,216	44,599	44,599	12,975	-	-
长沙梅溪华府	长沙市	住宅	在建	39.56%	245,279	8,031	45,274	288,641	230,857	288,641	288,641	-	-	275,304	82,777	82,777	11,213	-	-
长沙县悦隽公园	长沙市	住宅	在建	59.33%	115,977	41,681	52,477	274,021	209,902	30,666	135,849	-	138,172	267,439	8,761	8,761	6,995	-	-
长沙国际花都	长沙市	住宅	在建	98.89%	437,440	56,006	344,291	1,364,206	1,128,524	-	299,410	115,642	-	1,289,858	90,536	1,229,490	7,090	45,874	964,951
杭州香悦公馆	杭州市	住宅	在建	99.86%	229,243	34,593	86,118	279,320	195,532	-	90,657	-	-	253,971	792	243,243	28,809	159,966	159,966
杭州新城红郡	杭州市	住宅	竣工	64.91%	192,706	2,678	75,756	252,925	173,971	-	-	-	-	238,800	3,080	236,992	7,472	11,162	236,282
杭州东方名府	杭州市	住宅	竣工	24.97%	56,670	5,308	19,012	64,795	47,571	-	-	64,795	-	62,642	1,305	60,500	27,355	59,903	59,903
杭州龙湖天璞	杭州市	住宅	竣工	24.97%	359,566	32,661	46,761	188,787	130,797	-	-	-	-	181,318	3,341	178,836	40,484	175,427	177,412
杭州璟隽名邸	杭州市	住宅	在建	100.00%	257,359	29,837	45,394	164,018	113,478	-	164,018	-	-	157,315	67,046	102,993	26,335	-	-
杭州世宸名府	杭州市	住宅	在建	25.00%	252,069	16,877	35,407	135,453	92,170	-	135,453	-	-	127,388	26,348	28,247	29,316	-	-
杭州海名雅园	杭州市	住宅	在建	20.00%	322,967	56,238	88,404	285,100	194,414	-	285,100	-	-	276,698	94,915	210,357	19,120	-	-
建德 2019-14 新安江地块	杭州市	住宅	拟建	14.98%	83,239	24,602	33,301	95,097	59,897	-	-	-	95,097	93,635	-	-	-	-	-
海盐璟郡澜庭	嘉兴市	住宅	在建	80.89%	60,498	43,320	27,154	77,551	54,201	77,551	77,551	-	-	74,277	42,513	47,816	13,125	-	-
湖州南浔海上风华一二期	湖州市	住宅	在建	99.86%	136,016	21,002	93,471	228,688	166,232	-	228,688	-	-	220,448	56,028	182,654	9,076	-	-
湖州南浔海上风华三期	湖州市	住宅	在建	99.86%	54,028	11,551	40,708	115,095	81,329	-	115,095	-	-	108,726	27,502	85,654	8,189	-	-
湖州碧桂园翡翠湾	湖州市	住宅	竣工	25.00%	98,968	23,491	77,913	191,250	140,129	-	-	191,250	-	184,468	70	158,326	-	149,417	149,417
湖州碧桂园嘉誉	湖州市	住宅	竣工	33.00%	58,803	17,457	55,672	123,923	89,412	-	-	123,923	-	115,625	-	103,473	-	100,810	100,810
德清大都会	湖州市	住宅	在建	100.00%	186,094	26,465	62,588	187,726	125,151	-	187,726	-	-	182,110	34,538	60,431	17,245	-	-
湖州中央公园	湖州市	住宅	在建	49.93%	142,834	23,214	56,598	147,193	112,553	-	147,193	-	-	143,949	68,880	89,079	13,800	-	-
德清新都会	湖州市	住宅	在建	100.00%	150,069	13,695	47,446	139,480	90,875	-	139,480	-	-	135,818	36,830	43,774	18,297	-	-
德清都会澜庭	湖州市	住宅	在建	50.00%	56,069	7,558	34,541	50,809	34,247	-	50,809	-	-	49,455	23,896	31,686	20,020	-	-
金华云昱	金华市	住宅	竣工	79.89%	126,652	35,950	77,465	245,523	178,103	-	-	245,523	-	239,777	86,288	155,863	9,017	135,736	135,736

## 2019 年年度报告

东阳樾府	金华市	住宅	在建	35.00%	155,773	34,061	68,369	228,304	175,666	-	228,304	-	-	226,058	115,333	161,396	10,863	-	-
浦江盛昱	金华市	住宅	在建	33.00%	138,388	20,186	61,030	183,014	122,045	-	183,014	-	-	181,649	31,921	38,732	13,244	-	-
东阳盛昱之光	金华市	住宅	在建	50.93%	89,634	13,004	32,369	131,774	96,171	-	131,774	-	-	123,963	46,841	73,677	9,788	-	-
惠州金樾江南	惠州市	住宅	在建	38.10%	302,636	19,975	325,776	938,095	705,832	131,281	131,281	-	806,814	891,675	65,985	65,985	6,407	-	-
惠州云昱花园	惠州市	住宅	在建	38.10%	211,056	25,728	223,111	619,473	446,202	97,066	449,517	-	169,956	595,786	90,603	102,444	7,532	-	-
惠州明昱花园	惠州市	住宅	在建	26.67%	87,816	26,745	100,136	244,830	163,292	-	244,830	-	-	234,321	47,504	159,566	11,345	-	-
佛山壹鸣花园	佛山市	住宅	在建	95.24%	648,972	39,419	144,563	593,426	430,513	203,110	349,970	243,455	-	542,010	107,729	263,013	14,811	162,853	162,853
三水璟荟豪园	佛山市	住宅	在建	47.62%	183,276	21,693	47,253	225,207	165,469	-	172,747	52,460	-	217,886	55,264	123,776	11,187	10,922	10,922
肇庆新城和昱建设项目	肇庆市	住宅	在建	95.24%	144,360	28,596	66,249	274,438	211,967	-	274,438	-	-	266,842	93,978	140,231	7,149	-	-
肇庆樾山公馆	肇庆市	住宅	在建	77.14%	76,271	12,243	34,001	121,591	95,157	-	121,591	-	-	117,531	52,264	52,264	5,770	-	-
中山岚彩名苑	中山市	住宅	在建	43.72%	109,407	15,355	77,214	254,042	192,952	-	254,042	-	-	233,562	60,289	60,289	6,344	-	-
恩平香悦公馆	江门市	住宅	在建	77.14%	63,481	17,488	39,739	137,776	100,688	-	137,776	-	-	128,651	90,378	91,847	6,359	-	-
蚌埠悦隽天著	蚌埠市	住宅	在建	95.75%	62,980	12,575	54,115	159,423	119,044	-	159,423	-	-	154,660	80,928	99,644	6,304	-	-
阜阳京师国府	阜阳市	住宅	在建	49.98%	373,940	41,344	242,913	675,407	502,073	-	675,407	-	-	604,918	129,395	219,818	9,035	-	-
阜阳大都会	阜阳市	住宅	在建	95.75%	100,290	62,014	57,136	158,851	119,936	-	158,851	-	-	153,481	14,875	14,875	8,664	-	-
阜阳云昱东方	阜阳市	住宅	拟建	95.75%	85,619	38,506	63,721	183,055	140,186	-	-	-	183,055	174,874	-	-	-	-	-
芜湖大都会	芜湖市	住宅	在建	95.75%	126,086	84,477	62,643	166,368	125,213	166,368	166,368	-	-	160,551	-	-	-	-	-
合肥北宸紫郡	合肥市	住宅	竣工	95.87%	116,960	19,456	58,147	169,758	127,922	-	-	32,145	-	160,938	13,624	138,555	6,994	25,619	133,915
合肥桃李郡	合肥市	住宅	竣工	99.88%	74,723	10,501	26,708	75,667	56,018	-	-	75,667	-	68,571	3,978	59,823	-	53,507	53,507
滨湖时光印象	合肥市	住宅	在建	31.63%	350,300	36,359	38,000	344,933	255,731	-	196,465	118,303	-	318,176	20,180	286,986	19,423	118,303	118,303
滨湖大都会	合肥市	住宅	在建	100.00%	213,960	17,605	50,751	143,927	94,954	-	143,927	-	-	124,616	36,768	87,137	22,217	-	-
高新西子曼城	合肥市	住宅	在建	19.99%	236,396	33,940	104,760	298,852	225,984	-	11,952	286,900	-	264,847	1,030	230,317	12,575	220,380	221,554
肥东十里春风	合肥市	住宅	在建	44.98%	128,884	1,780	60,000	176,554	132,000	-	176,554	-	-	161,924	51,472	114,771	10,923	-	-
长丰悦隽九里	合肥市	住宅	在建	77.65%	149,283	18,911	69,879	198,696	146,389	-	198,696	-	-	187,135	60,534	78,171	11,194	-	-
肥东云樾观棠	合肥市	住宅	在建	77.65%	118,247	17,775	49,137	143,915	107,801	143,915	143,915	-	-	129,031	65,120	82,247	11,575	-	-
合肥滨湖云境	合肥市	住宅	在建	95.75%	178,186	116,338	63,341	178,306	116,865	178,306	178,306	-	-	160,725	68,970	68,970	19,593	-	-
淄博新城悦隽江山	淄博市	住宅	在建	69.31%	213,863	15,968	170,643	411,936	306,776	113,146	308,087	-	103,849	406,764	88,307	121,237	8,450	-	-
齐河新城悦隽	德州市	住宅	在建	99.01%	85,084	16,239	57,659	168,375	126,850	-	168,375	-	-	170,487	34,582	88,495	6,005	-	-
高唐金樾府	聊城市	住宅	在建	80.94%	79,545	14,548	69,850	145,977	105,295	-	145,977	-	-	144,745	71,131	86,102	7,128	-	-
阳谷金樾府	聊城市	住宅	在建	99.01%	117,316	16,375	76,166	243,872	180,554	127,491	243,872	-	-	239,999	89,060	113,517	6,092	-	-
莱芜新城悦隽	莱芜市	住宅	在建	50.50%	51,517	8,580	26,532	108,695	80,885	-	108,695	-	-	110,522	42,034	87,792	7,637	-	-
济南香溢澜庭	济南市	住宅	在建	99.92%	179,192	37,279	98,294	362,562	294,287	-	67,193	295,369	-	371,229	3,273	346,969	6,576	244,814	272,500

## 2019 年年度报告

济南香溢华庭	济南市	住宅	在建	99.92%	211,731	38,752	106,551	404,491	329,237	-	404,491	-	-	399,162	220,220	346,160	12,145	-	-
济南新城和昌湖畔樾山	济南市	住宅	竣工	49.51%	86,882	17,342	62,592	128,060	94,067	-	-	128,060	-	127,183	26,958	81,268	8,844	58,302	58,302
济南新城领寓	济南市	商业	在建	99.01%	81,228	16,209	18,932	134,635	103,208	-	134,635	-	-	133,913	46,088	100,797	8,016	-	-
齐河新城玺樾（资产包一）	德州市	住宅	在建	99.01%	296,979	26,861	275,358	548,949	349,837	110,662	110,662	60,284	378,003	543,426	51,931	51,931	9,914	-	-
济南新城悦隽风华	济南市	住宅	在建	99.01%	127,748	77,167	66,719	159,160	118,531	131,137	137,105	-	22,056	151,630	20,556	20,556	11,706	-	-
泰安五岳风华	泰安市	住宅	在建	39.30%	341,686	156,957	163,070	605,402	448,152	77,060	77,060	-	528,342	581,368	27,730	27,850	8,707	-	-
齐河新城玺樾（资产包二）	德州市	住宅	拟建	99.01%	171,956	-	146,103	280,428	199,964	-	-	-	280,428	273,345	-	-	-	-	-
济南小鸭项目	济南市	住宅	在建	24.75%	297,761	5,173	70,657	282,892	212,478	67,777	282,892	-	-	244,793	43,649	135,980	16,040	-	-
贵阳玺樾台	贵阳市	住宅	在建	73.92%	188,453	100,406	64,870	226,336	161,522	226,336	226,336	-	-	203,587	70,012	70,012	10,824	-	-
遵义悦隽风华	遵义市	住宅	在建	100.00%	80,631	15,138	47,277	160,368	118,200	-	160,368	-	-	152,249	24,504	24,504	6,314	-	-
遵义金樾和山	遵义市	住宅	在建	100.00%	122,534	23,502	74,031	260,122	182,580	260,122	260,122	-	-	207,836	21,562	21,562	6,610	-	-
新城凤凰臺	六盘水市	住宅	拟建	99.34%	340,465	35,915	209,353	788,138	628,058	-	-	-	788,138	729,979	-	-	-	-	-
昆明新城雅樾	昆明市	住宅	在建	100.00%	138,932	9,142	56,075	297,444	212,956	133,802	297,444	-	-	270,914	149,036	166,232	7,710	-	-
昆明新城琅樾	昆明市	住宅	在建	56.00%	231,211	18,012	264,021	558,601	404,576	277,427	558,601	-	-	468,033	128,854	185,494	9,068	-	-
昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城	昆明市	住宅	在建	21.78%	270,439	51,632	283,164	624,112	424,829	301,566	301,566	-	322,546	562,040	10,925	10,925	11,854	-	-
绍兴迪荡湖壹号	绍兴市	住宅	在建	24.87%	389,417	65,651	159,067	292,983	230,350	-	292,983	-	-	289,714	128,902	226,635	24,175	-	-
绍兴悦隽公馆	绍兴市	住宅	在建	48.93%	214,657	30,727	198,256	301,876	232,643	96,112	301,876	-	-	297,031	148,385	272,004	12,721	-	-
绍兴西江月	绍兴市	住宅	在建	39.02%	77,218	14,247	34,487	102,269	76,479	-	102,269	-	-	100,916	66,019	92,738	10,247	-	-
绍兴棠樾	绍兴市	住宅	在建	63.00%	230,694	25,003	114,175	252,207	166,214	-	252,207	-	-	247,605	83,263	115,234	16,374	-	-
绍兴宝龙世家	绍兴市	住宅	在建	48.93%	190,244	45,798	92,498	271,178	203,496	-	271,178	-	-	267,635	132,787	263,137	10,818	-	-
宁波湖畔樾山	宁波市	住宅	在建	32.52%	106,223	16,373	54,003	105,292	70,275	-	105,292	-	-	76,768	50,614	50,614	16,791	-	-
宁波悦隽明湖府	宁波市	住宅	在建	43.90%	132,433	76,666	48,361	148,570	106,390	148,570	148,570	-	-	137,717	36,103	40,883	15,113	-	-
舟山东海府	舟山市	住宅	在建	33.17%	52,716	25,817	17,042	56,442	42,596	56,442	56,442	-	-	52,266	4,662	4,662	14,690	-	-
淮安悦隽	淮安市	住宅	在建	95.87%	268,464	50,570	172,476	662,768	453,873	-	403,966	147,329	111,473	596,462	184,677	402,106	7,376	113,369	113,369
淮安尚隽花园	淮安市	住宅	在建	95.87%	104,795	19,529	66,931	196,770	148,919	-	196,770	-	-	178,686	55,484	102,169	8,243	-	-
淮安九龙源著	淮安市	住宅	在建	32.59%	99,759	12,244	60,397	203,603	146,239	-	203,603	-	-	177,105	30,577	107,491	8,564	-	-
金湖悦隽风华	淮安市	住宅	在建	78.60%	101,715	16,650	92,915	243,895	168,555	-	243,895	-	-	227,685	59,815	92,906	6,298	-	-
涟水悦隽学府	淮安市	住宅	在建	97.40%	89,948	15,382	92,122	212,412	165,783	-	212,412	-	-	188,568	61,296	90,429	5,962	-	-
扬州水漾花苑	扬州市	住宅	竣工	11.51%	66,962	12,749	69,326	154,462	110,678	-	-	154,462	-	136,449	4,215	121,401	6,630	122,722	122,722
句容源山	江苏省	住宅	在建	95.87%	93,644	28,829	129,189	185,780	115,034	-	2,616	183,164	-	139,430	947	111,380	19,675	107,340	107,340
句容樾府	句容市	住宅	在建	100.00%	190,856	23,842	69,889	237,304	174,152	-	237,304	-	-	192,803	68,349	162,383	8,584	-	-
镇江悦隽吾悦坊	镇江市	住宅	在建	95.87%	34,250	7,227	43,041	86,879	65,080	-	86,879	-	-	72,771	41,003	46,797	5,286	-	-

## 2019 年年度报告

镇江珑悦府	镇江市	住宅	在建	31.64%	156,642	18,748	70,766	215,953	167,837	-	141,652	74,301	-	188,669	62,205	119,821	11,024	-	-
镇江江山樾	镇江市	住宅	在建	23.97%	154,698	15,360	143,200	206,989	136,634	-	206,989	-	-	160,553	26,786	37,645	13,917	-	-
句容合悦府	镇江市	住宅	在建	19.17%	103,473	8,842	53,873	145,462	107,417	-	145,462	-	-	121,644	22,331	28,879	11,830	-	-
扬中九里香畔	镇江市	住宅	在建	76.69%	220,696	24,138	72,780	320,246	255,361	-	320,246	-	-	255,001	23,102	28,487	11,164	-	-
扬州运河上宸	扬州市	住宅	在建	38.35%	130,814	55,634	83,239	173,930	123,072	171,737	173,930	-	-	147,228	19,129	19,129	14,130	-	-
镇江雍和府	镇江市	住宅	在建	31.64%	67,618	31,521	49,964	88,901	57,521	88,901	88,901	-	-	67,253	1,784	1,784	12,575	-	-
滁州艺境花园	来安市	住宅	竣工	31.64%	129,039	17,562	60,189	170,885	132,300	-	-	170,885	-	134,565	9,351	95,490	10,206	77,917	77,917
马鞍山璟玥	马鞍山市	住宅	在建	95.87%	107,886	17,416	86,930	206,536	156,696	206,536	206,536	-	-	185,137	66,810	67,052	8,942	-	-
南京璞樾钟山	南京市	住宅	竣工	95.87%	328,660	34,781	70,321	171,054	106,998	-	-	171,054	-	150,227	815	128,624	33,936	114,192	114,192
南京保利天地	南京市	住宅	竣工	29.72%	162,510	21,132	90,610	236,285	177,494	-	-	-	-	221,089	2,251	188,335	29,411	17,146	188,174
南京璞樾和山	南京市	住宅	在建	95.87%	174,410	7,023	56,890	121,094	67,255	-	1,438	119,657	-	116,303	-	89,678	-	68,482	68,482
南京新保弘天宸	南京市	住宅	在建	32.59%	518,430	37,033	67,811	248,593	178,670	-	229,057	19,537	-	229,265	-	-	-	-	-
南京悦峯	南京市	住宅	在建	32.59%	456,928	39,994	74,741	232,599	171,088	-	232,599	-	-	203,612	88,035	88,035	28,306	-	-
南京星悦天地广场	南京市	商业	在建	28.76%	92,400	13,004	27,428	108,832	82,145	-	25,689	83,143	-	98,261	-	80,920	-	80,920	80,920
六合时光山湖	南京市	住宅	在建	23.97%	23,922	4,539	14,338	31,363	22,517	-	8,792	22,571	-	26,455	1,844	21,282	12,379	20,702	20,702
南京星悦天地广场 G01	南京市	住宅	在建	28.76%	27,926	1,547	7,025	31,879	20,821	-	31,879	-	-	29,354	2,113	8,173	13,767	-	-
南京金樾府	南京市	住宅	在建	47.93%	256,588	177,691	51,750	159,099	112,496	159,099	159,099	-	-	141,767	59,833	59,833	31,213	-	-
南京新城香悦澜山	南京市	住宅	竣工	95.87%	531,466	17,103	154,521	432,066	367,216	-	-	2,012	-	414,783	1,892	393,621	-	5,652	393,621
南京新城花漾紫郡	南京市	住宅	竣工	95.87%	205,313	6,371	131,114	409,392	292,393	-	-	-	-	365,731	1,921	307,224	-	2,767	307,224
烟台璞樾园著	烟台市	住宅	在建	69.94%	100,675	11,787	107,015	149,290	107,110	149,290	149,290	-	-	147,428	13,651	13,651	18,997	-	-
烟台新城明显锦园	烟台市	住宅	在建	99.92%	70,146	47,438	17,216	81,857	60,857	81,857	81,857	-	-	78,684	-	-	-	-	-
安丘新城悦隽青云府	潍坊市	住宅	在建	80.94%	124,753	10,882	78,363	250,288	195,183	-	250,288	-	-	244,296	29,521	43,631	4,925	-	-
诸城新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	在建	69.94%	534,794	12,988	310,849	943,606	684,095	-	174,670	-	768,936	912,143	27,693	29,528	5,826	-	-
安丘湖畔樾山	潍坊市	住宅	在建	69.94%	156,534	7,977	90,492	292,804	227,500	-	292,804	-	-	287,500	29,603	31,830	4,423	-	-
东营悦隽时代	东营市	住宅	在建	64.95%	54,489	25,644	62,647	96,798	81,143	96,798	96,798	-	-	95,825	-	-	-	-	-
临沂金樾门第	临沂市	住宅	在建	99.92%	43,112	13,233	61,541	91,370	73,838	91,370	91,370	-	-	90,249	36,353	36,353	6,622	-	-
莒县悦隽一品	日照市	住宅	在建	69.94%	98,125	17,300	73,029	159,803	116,917	-	159,803	-	-	159,076	27,417	47,701	7,634	-	-
莒县金樾府	日照市	住宅	在建	67.03%	127,012	10,448	88,574	214,297	159,537	-	214,297	-	-	211,092	36,401	36,733	8,304	-	-
荣成新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	132,103	14,427	84,492	234,999	177,849	-	234,999	-	-	233,679	27,321	31,044	8,780	-	-
青岛卓越皇后道	青岛市	住宅	在建	49.96%	325,545	22,764	116,135	469,920	345,527	-	78,157	129,199	-	448,586	11,555	394,983	15,430	123,666	319,330
青岛新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	680,034	32,725	546,082	884,863	692,768	105,964	173,118	171,712	540,033	847,813	27,841	207,136	11,426	143,099	164,550
青岛新城红岛湾盛昱	青岛市	住宅	在建	29.98%	163,797	17,597	71,735	257,896	188,374	-	257,896	-	-	248,452	51,533	183,404	15,117	-	-

## 2019 年年度报告

青岛红岛羊毛滩 1 号地块项目	青岛市	商业	拟建	29.98%	64,164	336	51,441	107,225	77,162	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-	-
青岛新城红岛湾朗隼	青岛市	住宅	在建	29.98%	161,130	18,509	101,408	237,449	172,976	237,427	237,449	-	-	234,941	16,140	16,140	14,773	-	-
青岛樾府	青岛市	住宅	在建	49.96%	288,575	37,483	209,522	546,170	415,463	-	189,116	95,171	261,883	538,152	11,312	77,501	12,524	3,030	3,030
青岛新城云樾晓院	青岛市	住宅	在建	69.94%	258,101	32,986	161,742	394,073	291,491	154,419	394,073	-	-	382,279	41,755	90,969	12,792	-	-
青岛红岛羊毛滩 5 号地块项目	青岛市	商业	拟建	29.98%	86,620	8,837	98,461	142,148	118,153	-	-	-	142,148	141,395	-	-	-	-	-
青岛融创红岛湾	青岛市	商业	在建	29.98%	159,748	32,500	164,777	246,123	182,782	-	246,123	-	-	227,070	9,183	141,944	8,181	-	-
青岛保利红岛湾	青岛市	商业	在建	29.98%	157,415	19,847	124,393	290,938	186,589	-	290,938	-	-	288,769	54,394	54,394	15,883	-	-
青岛红岛羊毛滩 2 号地块项目	青岛市	商业	拟建	29.98%	115,598	2,209	58,736	187,905	146,841	-	-	-	187,905	186,728	-	-	-	-	-
青岛海信花伴里	青岛市	住宅	竣工	39.97%	20,996	5,073	6,583	28,213	19,741	-	-	28,213	-	24,955	3,626	22,461	16,745	21,282	21,282
胶州樾郡	青岛市	住宅	在建	49.96%	27,192	8,433	23,977	45,862	32,082	-	45,862	-	-	45,383	14,394	16,637	10,129	-	-
平度新城悦隼大都会	青岛市	住宅	在建	79.94%	61,967	9,486	44,626	125,845	85,612	-	125,845	-	-	124,630	31,032	31,507	9,521	-	-
青岛融创红岛湾盛昱	青岛市	住宅	在建	29.98%	149,080	21,755	76,642	246,668	183,660	-	246,668	-	-	231,862	4,693	178,737	15,867	-	-
莱西新城悦隼公园里	青岛市	住宅	在建	69.94%	61,905	13,991	61,227	156,233	111,111	156,233	156,233	-	-	149,919	3,617	3,617	5,585	-	-
南通上悦城	南通市	住宅	在建	24.98%	137,074	34,926	82,741	265,504	197,705	-	265,504	-	-	245,241	13,830	167,806	12,492	-	-
南通新都会	南通市	住宅	在建	12.49%	148,351	19,696	109,890	262,893	197,020	-	201,516	61,377	-	230,451	117,787	196,252	10,989	59,721	59,721
南通海门江海都会	南通市	住宅	在建	24.98%	252,457	167,113	107,183	252,608	192,801	-	252,608	-	-	229,224	177,228	188,520	16,771	-	-
南通如皋悦隼时代	南通市	住宅	在建	49.73%	208,489	27,439	94,378	312,222	236,709	-	312,222	-	-	279,007	98,914	114,766	11,194	-	-
南通通州雍景湾	南通市	住宅	在建	48.95%	274,444	84,779	149,668	372,917	239,369	173,904	372,917.16	-	-	336,310	152,475	160,605	12,668	-	-
南通香溢紫郡	南通市	住宅	在建	79.47%	260,946	32,987	185,576	746,400	557,202	-	2,425	207,149	147,656	671,387	15,814	531,230	7,722	172,899	530,329
上海新城樾山	上海市	住宅	在建	49.67%	253,210	19,041	139,684	335,144	221,921	-	-	27,463	162,332	326,598	25,131	130,661	54,859	46,380	130,661
上海上坤樾山	上海市	住宅	在建	49.67%	298,165	52,874	194,032	315,254	179,131	-	1,237	170,199	12,830	308,298	50,469	169,501	55,206	68,955	147,603
上海新城璞樾门第	上海市	住宅	竣工	99.34%	94,872	11,439	26,654	64,878	30,477	-	-	64,878	-	48,032	8,875	23,547	42,876	23,428	23,428
上海盛誉世家	上海市	住宅	竣工	29.80%	104,980	15,971	20,894	62,430	39,873	-	-	62,430	-	52,156	17,949	44,870	41,083	44,210	44,210
上海新城盛世	上海市	住宅	竣工	27.81%	88,141	6,926	25,324	80,956	56,076	-	-	-	-	73,858	11,422	58,081	-	20,689	58,081
上海新城西岸公园	上海市	住宅	在建	50.66%	374,626	36,224	61,316	199,669	136,512	-	199,669	-	-	160,208	51,319	94,681	56,209	-	-
上海新城虹口金茂府	上海市	住宅	在建	50.66%	467,255	32,761	19,960	89,458	57,953	-	89,458	-	-	80,110	26,301	31,472	101,059	-	-
上海云麓之城	上海市	住宅	在建	22.85%	328,595	25,114	89,155	229,423	139,067	91,868	197,651	31,772	-	190,946	39,953	57,336	37,255	24,227	24,227
平湖新城金樾	嘉兴市	住宅	竣工	99.34%	116,496	23,598	66,916	191,722	133,825	-	-	191,722	-	135,777	36,664	126,884	11,366	120,775	120,775
太仓天琴雅苑	苏州市	住宅	竣工	16.55%	31,006	5,418	21,638	48,627	39,069	-	-	48,627	-	42,474	-	38,382	-	34,531	34,531
上海雍和府	上海市	住宅	竣工	24.34%	306,541	28,949	62,848	188,388	102,859	-	-	188,388	-	150,197	22,381	25,963	33,735	15,545	15,545
嘉善魏武宸章	嘉兴市	住宅	在建	21.85%	106,327	16,237	48,995	132,240	97,881	-	132,240	-	-	125,456	51,624	106,476	14,165	-	-
嘉善玺樾西塘	嘉兴市	住宅	竣工	48.67%	52,365	9,244	38,881	66,001	46,100	-	-	66,001	-	61,484	8,767	57,454	7,104	57,454	57,454

2019 年年度报告

启东东湖世界湾	南通市	住宅	在建	33.68%	265,113	38,141	127,760	388,361	291,913	-	388,361	-	-	348,398	132,673	297,177	14,356	-	-
太仓珑悦天境	苏州市	住宅	在建	16.55%	37,361	7,827	19,763	49,160	35,364	-	49,160	-	-	42,795	7,676	35,100	14,431	-	-
嘉善悦隼半岛	嘉兴市	住宅	在建	49.67%	157,184	24,212	57,661	186,869	144,368	-	186,869	-	-	169,182	114,142	150,714	15,946	-	-
平湖新城悦隼	嘉兴市	住宅	在建	80.46%	33,165	9,453	18,857	43,865	33,941	-	43,865	-	-	38,398	22,855	27,265	10,288	-	-
嘉善翡丽风华	嘉兴市	住宅	在建	48.67%	102,177	11,250	39,735	102,164	71,478	-	102,164	-	-	83,574	75,076	75,137	20,994	-	-
上海静安映	上海市	住宅	在建	34.77%	388,518	9,541	26,190	103,952	65,472	103,952	103,952	-	-	95,840	-	-	-	-	-
平湖海樾风华	嘉兴市	住宅	在建	49.57%	56,503	30,758	31,865	101,190	76,436	101,190	101,190	-	-	75,059	9,931	9,931	11,152	-	-
南昌新城公馆	南昌市	住宅	在建	59.41%	76,344	8,915	21,980	70,643	54,905	-	70,643	-	-	68,498	47,126	53,565	17,317	-	-
九江悦隼中央公园	九江市	住宅	在建	59.41%	136,449	66,371	87,200	255,180	186,926	-	145,267	-	109,913	248,445	27,107	27,107	8,421	-	-
萍乡国樾府	萍乡市	住宅	拟建	50.50%	37,246	5,519	44,955	103,211	71,928	-	-	-	103,211	95,535	-	-	-	-	-
南宁悦隼江山	南宁市	住宅	在建	81.00%	101,355	14,444	42,116	131,625	85,127	130,707	131,625	-	-	120,323	67,921	83,910	11,844	-	-
桂林灵川大都会	桂林市	住宅	在建	60.00%	76,725	18,267	63,443	212,491	171,080	-	99,082	-	113,409	200,551	17,282	17,282	4,972	-	-
南宁悦隼风华	南宁市	住宅	在建	60.00%	190,406	108,166	65,516	269,201	196,392	-	269,201	-	-	253,668	135,683	135,683	10,827	-	-
武汉新城阅璟台	武汉市	住宅	在建	95.24%	445,950	90,877	102,366	505,410	345,444	-	291,785	213,625	-	453,140	134,186	327,809	13,328	118,487	118,487
武汉璟棠	武汉市	住宅	在建	95.24%	183,832	33,988	96,895	326,408	272,776	-	22,948	303,459	-	221,089	716	263,942	20,267	241,810	241,810
孝感新城璟悦府	孝感市	住宅	在建	95.24%	130,832	27,207	75,048	281,222	225,978	128,767	216,449	64,773	-	251,971	76,085	122,209	6,970	48,931	48,931
葛店新城新璟汇	鄂州市	住宅	在建	95.24%	69,699	14,193	27,882	112,692	89,004	-	112,692	-	-	108,280	36,424	75,754	9,088	-	-
孝感新城玺樾	孝感市	住宅	在建	48.57%	153,813	25,290	116,876	387,689	299,901	90,092	184,836	-	202,853	368,739	49,558	60,925	6,314	-	-
孝感碧桂园新城华府	孝感市	住宅	在建	47.62%	154,445	26,992	76,299	266,886	229,923	-	211,910	54,976	-	238,904	42,386	85,628	6,876	37,209	37,209
荆州碧桂园新城楚天府	荆州市	住宅	在建	31.43%	110,451	19,037	56,413	223,739	168,977	-	223,739	-	-	213,048	71,325	148,235	8,943	-	-
武汉新城·金郡	武汉市	住宅	在建	48.57%	35,913	10,715	51,104	74,271	50,373	-	74,271	-	-	67,815	-	695	-	-	-
黄冈碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	住宅	在建	31.43%	90,101	18,489	65,582	219,190	178,009	-	219,190	-	-	193,713	112,464	154,349	6,553	-	-
黄石新城朗隼	黄石市	住宅	在建	99.01%	125,812	23,391	131,245	249,629	195,861	-	149,228	-	100,402	233,580	46,600	68,034	6,710	-	-
南漳新城悦隼	襄阳市	住宅	在建	77.14%	57,646	14,519	46,666	142,713	116,386	-	142,713	-	-	141,019	48,035	59,105	5,188	-	-
武汉庭瑞君悦观澜	武汉市	住宅	在建	76.19%	156,047	43,270	211,158	422,750	307,082	-	422,750	-	-	415,147	135,529	198,099	7,723	-	-
黄石悦隼大都会	黄石市	住宅	在建	46.67%	124,666	19,510	70,122	314,987	245,185	314,987	314,987	-	-	232,677	95,749	97,559	7,368	-	-
武汉新城璞樾门第	武汉市	住宅	在建	76.19%	376,180	266,606	171,524	553,104	393,248	553,104	553,104	-	-	515,459	68,127	68,127	17,835	-	-
武汉新城桃李郡	武汉市	住宅	在建	76.19%	471,667	268,437	171,968	677,604	487,020	120,589	120,589	-	557,015	603,590	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目一部	苏州市	住宅	在建	95.86%	299,460	39,659	39,128	206,317	144,371	-	206,317	-	-	169,490	-	136,975	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目二部	苏州市	住宅	竣工	95.86%	54,462	37,985	12,941	72,888	51,719	-	-	72,888	-	56,815	15,490	44,938	15,173	44,938	44,938
苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	在建	95.86%	210,930	15,832	40,036	269,197	189,617	-	64,849	-	204,348	235,719	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目四部	苏州市	住宅	在建	95.86%	437,404	38,405	51,421	286,249	201,543	118,841	286,249	-	-	254,531	92,444	92,444	26,428	-	-



2019 年年度报告

苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	在建	95.86%	112,194	17,799	30,758	158,932	104,970	158,932	158,932	-	-	127,062	4,190	4,190	20,496	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	拟建	95.86%	91,259	5,795	15,255	116,428	76,273	-	-	-	116,428	92,586	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	拟建	95.86%	146,194	14,457	33,009	169,304	95,807	-	-	-	169,304	149,689	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	拟建	95.86%	333,329	380	38,186	223,831	123,391	-	-	-	223,831	197,845	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	拟建	95.86%	67,470	4,371	19,720	82,382	59,161	-	-	-	82,382	70,547	-	-	-	-	-
苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	拟建	95.86%	43,577	4,308	7,502	31,302	22,507	-	-	-	31,302	27,110	-	-	-	-	-
苏州湾上风华	苏州市	住宅	竣工	49.95%	107,815	4,554	68,292	219,555	167,113	-	-	-	-	198,996	763	198,771	-	4,823	197,419
苏州香溪源	苏州市	住宅	竣工	49.51%	255,778	71,497	158,190	501,132	365,366	-	-	56,926	-	437,476	7,985	391,063	14,091	25,407	391,006
苏州东方星座大厦	苏州市	住宅	在建	29.97%	166,915	11,152	8,637	95,371	69,087	-	95,371	-	-	68,378	-	-	-	-	-
苏州三千邑	苏州市	住宅	在建	32.97%	430,547	26,828	126,721	425,263	335,587	-	147,218	278,045	-	387,205	142,488	330,443	16,489	133,464	133,464
苏州金双湖花园	苏州市	住宅	在建	49.95%	203,059	48,716	191,819	485,860	364,693	-	65,015	303,489	-	412,672	22,353	378,667	11,832	269,034	326,838
昆山新城郡尚海	苏州市	住宅	竣工	39.96%	132,136	3,867	79,748	252,203	199,731	-	-	-	-	220,296	656	219,064	18,519	6,187	218,858
苏州拾鲤花园	苏州市	住宅	在建	19.98%	248,116	22,275	128,313	319,006	216,268	-	151,076	167,930	-	268,848	66,070	206,994	14,721	109,971	109,971
苏州十里锦绣	苏州市	住宅	在建	99.90%	312,824	32,116	303,141	791,784	607,649	156,820	275,531	132,722	383,531	712,133	72,626	212,971	9,474	95,711	95,711
苏州太湖天玺	苏州市	住宅	竣工	33.97%	38,202	7,918	27,051	53,147	43,351	-	-	53,147	-	50,144	-	43,012	-	40,004	40,004
外果圩项目	苏州市	住宅	拟建	99.90%	63,166	208	113,772	128,769	104,373	-	-	-	128,769	116,369	-	-	-	-	-
九里湖公馆项目	苏州市	住宅	在建	99.90%	16,103	193	26,800	24,900	24,900	-	24,900	-	-	23,854	-	-	-	-	-
苏州悦隽平澜府	苏州市	住宅	在建	69.93%	136,321	25,133	80,196	201,866	128,022	-	201,866	-	-	180,430	67,777	95,789	11,039	-	-
苏州玖誉湾	苏州市	住宅	在建	29.97%	70,058	14,219	33,578	69,938	51,837	-	69,938	-	-	64,756	32,532	32,532	18,945	-	-
柏丽湾	昆山市	住宅	在建	99.95%	120,000	-	65,582	197,115	164,572	-	-	-	49,200	181,909	-	130,142	-	-	130,142
红树湾	苏州市	住宅	在建	99.90%	220,193	1,013	122,464	415,333	324,155	-	20,260	-	-	372,059	-	360,439	-	-	354,236
张家港翡翠公馆	苏州市	住宅	在建	31.32%	295,516	52,225	228,570	690,782	523,035	-	365,897	324,455	-	618,624	57,330	559,926	11,169	259,028	267,331
常熟紫云名邸	苏州市	住宅	竣工	32.97%	104,293	14,665	53,753	153,981	117,450	-	-	153,981	-	136,659	371	129,071	-	129,071	129,071
张家港十里锦绣	苏州市	住宅	竣工	16.37%	100,414	25,023	98,783	172,015	118,436	-	-	172,015	-	156,857	30,106	146,613	11,779	-	-
张家港荣樾	苏州市	住宅	竣工	99.90%	13,336	3,931	12,400	28,485	23,269	-	-	28,485	-	27,990	-	25,794	-	25,059	25,059
张家港公馆 1790	苏州市	住宅	在建	31.32%	117,917	21,290	58,862	171,914	129,425	-	171,914	-	-	145,013	94,907	95,013	12,892	-	-
张家港江城原著	苏州市	住宅	在建	12.99%	77,698	11,813	69,982	122,187	83,932	-	122,187	-	-	107,731	15,179	99,325	13,167	-	-
常熟雍澜苑	苏州市	住宅	在建	19.98%	103,457	18,142	54,052	98,255	64,800	-	98,255	-	-	87,667	44,345	51,554	19,477	-	-
常熟尚隽华庭	苏州市	住宅	在建	49.95%	55,732	9,150	39,410	96,286	66,997	-	96,286	-	-	80,969	36,424	70,208	10,479	-	-
常熟悦隽华庭	苏州市	住宅	在建	50.95%	139,968	20,980	60,373	178,244	132,735	-	178,244	-	-	156,469	62,211	76,789	12,300	-	-
常熟源江筑	苏州市	住宅	在建	48.95%	153,999	8,242	64,192	197,832	140,994	-	197,832	-	-	166,921	80,360	90,911	12,741	-	-
常熟万科公望	常熟市	住宅	竣工	9.99%	178,043	6,859	82,469	229,382	191,182	-	-	-	-	219,382	-	219,382	-	31,901	219,382

2019 年年度报告

常熟河滨花园	常熟市	住宅	在建	14.98%	210,404	150,068	44,671	137,067	89,249	137,067	137,067	-	-	120,170	-	-	-	-	-
泰兴丹霞花园	泰州市	住宅	在建	59.94%	204,452	27,899	155,173	464,587	376,119	-	255,549	-	209,038	435,149	55,840	122,139	8,062	-	-
泰州荣樾	泰州市	住宅	在建	99.90%	103,210	21,490	60,612	195,460	145,029	-	195,460	-	-	166,661	64,673	157,545	15,108	-	-
泰兴皇家水岸 8 号地块	泰州市	住宅	在建	59.94%	116,011	-	74,420	307,214	223,317	53,685	170,589	-	136,625	272,040	-	-	-	-	-
盐城大丰悦隽	盐城市	住宅	在建	99.90%	208,295	18,004	153,226	364,560	241,769	-	222,053	-	142,508	333,252	43,558	63,804	7,923	-	-
盐城悦隽时代	盐城市	住宅	在建	50.95%	112,177	25,869	95,586	242,316	178,147	-	242,316	-	-	218,869	76,659	127,639	8,838	-	-
盐城建湖悦隽首府	盐城市	住宅	在建	77.56%	100,122	15,451	75,950	204,405	148,165	-	102,265	-	102,140	178,617	23,321	33,348	6,319	-	-
盐城东台天樾府	盐城市	住宅	在建	24.98%	71,353	6,511	55,320	136,099	100,114	-	136,099	-	-	118,517	54,858	95,902	9,184	-	-
盐城东台御景华庭	盐城市	住宅	在建	99.90%	16,035	-	27,243	43,410	43,410	-	-	-	30,771	42,209	606	606	4,330	-	-
天津宝坻大境	天津市	住宅	在建	49.51%	662,358	31,066	271,197	666,665	500,321	396,775	599,491	67,174	-	643,852	121,269	357,192	14,144	51,383	51,383
天津生态城樾府	天津市	住宅	在建	99.01%	244,705	13,963	87,336	156,000	96,000	-	156,000	-	-	124,204	28,329	34,173	17,518	-	-
天津北辰樾风华	天津市	住宅	在建	79.21%	365,904	45,693	237,504	587,209	311,690	313,861	587,209	-	-	566,390	76,800	270,760	16,110	-	-
天津大港港东府	天津市	住宅	在建	49.51%	95,188	13,157	79,928	120,313	95,913	120,313	120,313	-	-	116,037	25,418	78,877	11,233	-	-
天津武清梧桐公馆	天津市	住宅	在建	89.11%	102,349	35,724	63,279	160,619	114,859	160,619	160,619	-	-	157,460	65,024	108,275	11,653	-	-
沧州悦隽风华	沧州市	住宅	在建	99.01%	192,075	17,300	97,407	313,503	178,183	313,483	313,503	-	-	300,184	123,981	131,047	9,977	-	-
沧州悦隽时代	沧州市	住宅	在建	99.01%	83,303	38,546	41,618	137,576	104,045	137,576	137,576	-	-	133,340	48,297	49,558	9,557	-	-
天津津南和兴府	天津市	住宅	在建	67.11%	117,701	46,576	40,119	189,186	130,182	189,186	189,186	-	-	155,346	-	-	-	-	-
天津宝坻悦隽首府	天津市	住宅	在建	54.46%	163,349	107,562	86,603	207,809	155,809	207,809	207,809	-	-	202,449	133,673	149,847	14,674	-	-
天津宁河悦隽公馆	天津市	住宅	在建	80.20%	240,000	102,818	166,240	391,166	282,607	391,166	391,166	-	-	386,237	16,948	16,948	8,792	-	-
天津北辰悦隽风华	天津市	住宅	在建	80.70%	97,810	52,542	69,359	145,600	105,687	145,600	145,600	-	-	145,061	53,031	58,348	11,308	-	-
天津滨海悦隽都会	天津市	住宅	在建	49.51%	78,220	41,209	36,042	111,301	79,292	111,301	111,301	-	-	110,213	10,291	10,291	10,988	-	-
天津东丽悦隽公元	天津市	住宅	在建	50.50%	87,786	44,731	58,750	127,690	88,125	127,690	127,690	-	-	128,090	36,775	41,982	12,092	-	-
天津宁河光明路 8 号	天津市	住宅	在建	49.51%	64,037	31,470	28,664	80,310	57,328	80,310	80,310	-	-	74,606	17,388	17,388	12,324	-	-
天津武清悦隽央著	天津市	住宅	在建	77.23%	300,177	168,064	119,867	259,766	189,766	259,766	259,766	-	-	233,920	59,820	61,196	17,239	-	-
天津武清悦隽年华	天津市	住宅	拟建	95.86%	153,972	92,400	93,523	217,236	149,427	-	-	-	217,236	207,783	-	-	-	-	-
唐山新城瑞府	唐山市	住宅	在建	50.50%	85,689	34,495	42,906	149,014	110,736	-	149,014	-	-	146,143	26,744	26,744	11,228	-	-
郑州荥阳郡望府	郑州市	住宅	在建	50.50%	507,068	29,261	350,645	1,331,867	1,022,393	155,887	359,551	180,208	789,416	1,269,916	162,803	353,413	8,271	147,644	147,644
许昌金玉堂	许昌市	住宅	在建	32.38%	245,305	17,012	139,490	478,309	380,969	-	228,917	-	249,392	452,197	73,460	78,825	7,266	-	-
长葛金樾府	许昌市	住宅	在建	77.14%	96,436	13,749	64,063	235,796	191,848	116,098	235,796	-	-	219,299	86,991	102,763	6,068	-	-
巩义玺樾门第	郑州市	住宅	在建	77.14%	100,362	45,371	69,629	192,326	138,590	192,326	192,326	-	-	181,852	28,407	28,407	8,202	-	-
巩义西岸公园	郑州市	住宅	在建	77.14%	69,912	29,830	50,086	135,516	99,801	135,516	135,516	-	-	131,275	8,996	8,996	7,819	-	-
台州黄岩江山壹品苑	台州市	住宅	在建	26.96%	169,565	39,724	121,231	377,792	277,224	-	299,805	77,988	-	359,822	67,048	347,788	9,332	62,720	62,720

2019 年年度报告

台州仙居尚隽公馆	台州市	住宅	在建	63.64%	77,050	11,820	33,493	98,996	73,614	-	98,996	-	-	94,427	46,823	70,042	13,633	-	-
台州温岭云樾观岭	台州市	住宅	在建	32.27%	363,204	265,750	114,369	382,153	286,668	217,961	217,961	-	164,192	361,344	58,048	65,404	20,484	-	-
温州瑞安翡翠悦府	温州市	住宅	在建	19.97%	275,222	21,297	56,250	204,990	158,641	-	204,990	-	-	197,238	32,883	192,925	25,270	-	-
温州瑞安国瑞府	温州市	住宅	在建	20.00%	203,328	18,118	43,447	168,673	125,633	-	168,673	-	-	164,155	55,693	134,583	22,507	-	-
温州乐清观澜苑	温州市	住宅	在建	18.18%	126,194	20,281	65,086	169,695	130,151	-	169,695	-	-	168,006	54,246	85,804	11,889	-	-
温州平阳悦府 01	温州市	住宅	在建	30.91%	132,166	11,401	52,181	156,822	120,117	-	156,822	-	-	153,345	38,251	54,652	13,763	-	-
温州平阳悦府 02	温州市	住宅	在建	46.36%	132,629	20,104	50,746	151,923	116,846	-	151,923	-	-	148,318	30,359	41,666	13,766	-	-
温州乐清东湖云筑	温州市	住宅	在建	22.73%	130,045	14,277	42,017	113,618	84,027	113,618	113,618	-	-	110,723	39,973	44,298	21,312	-	-
宿迁玺樾府	宿迁市	住宅	在建	56.58%	209,142	50,020	127,527	420,975	305,255	334,319	398,409	-	22,566	374,657	169,472	169,472	8,885	-	-
泗阳时光印象	宿迁市	住宅	在建	76.38%	64,109	13,295	61,218	160,482	121,873	134,018	160,482	-	-	146,016	65,906	65,906	6,086	-	-
宿迁水木清华	宿迁市	住宅	在建	95.87%	174,813	33,943	109,173	342,869	254,884	-	244,967	86,429	-	312,782	85,411	258,695	8,355	53,696	53,696
宿迁太湖花园	宿迁市	住宅	在建	95.87%	208,098	68,422	218,882	644,008	456,650	154,336	471,560	169,208	-	578,670	202,462	458,780	6,630	125,072	125,072
沐阳碧桂园新城	宿迁市	住宅	在建	47.93%	123,886	21,254	110,740	299,486	206,206	-	299,486	-	-	254,714	87,868	212,990	9,583	-	-
新城十里金樾	宿迁市	住宅	拟建	94.30%	140,819	12,000	82,935	302,210	232,014	-	-	-	302,210	284,294	-	-	-	-	-
邳州碧桂园	徐州市	住宅	在建	46.97%	318,155	39,220	224,939	715,484	138,687	184,882	496,755	-	218,729	651,684	103,721	273,788	7,747	-	-
邳州熙悦府	徐州市	住宅	在建	23.97%	93,279	2,119	65,069	208,974	165,653	-	102,596	-	106,378	188,242	22,594	22,594	7,971	-	-
徐州玫瑰湖	徐州市	住宅	在建	56.58%	207,176	9,986	74,449	219,610	163,158	219,610	219,610	-	-	198,808	43,183	45,884	16,393	-	-
亳州玺樾府	亳州市	住宅	在建	48.09%	101,979	44,789	109,620	226,069	169,982	226,069	226,069	-	-	201,409	39,571	39,571	7,305	-	-
邳州熙悦府	徐州市	住宅	在建	23.97%	99,997	12,775	65,855	212,632	164,638	-	212,632	-	-	182,363	37,434	79,923	7,768	-	-
东莞石碣项目	东莞市	住宅	拟建	71.43%	53,729	49	31,587	91,256	69,475	-	-	-	91,256	73,351	-	-	-	-	-
惠州悦隽	惠州市	住宅	在建	76.19%	69,070	18,259	43,190	213,354	163,536	-	121,246	92,108	-	201,552	75,862	136,553	7,805	75,471	75,471
海丰和樾	汕尾市	住宅	在建	100.00%	346,371	48,348	190,523	1,039,812	798,982	254,308	254,308	-	785,504	968,526	73,151	73,897	6,347	-	-
东莞玺樾门第	东莞市	住宅	在建	100.00%	134,502	12,254	38,842	109,494	77,615	109,494	109,494	-	-	106,080	25,324	25,324	21,771	-	-
惠州嘉鸿博雅府	惠州市	住宅	在建	51.00%	96,655	8,144	57,151	230,962	167,393	230,962	230,962	-	-	214,730	-	-	-	-	-
西安玺樾骊府	西安市	住宅	在建	99.76%	136,028	36,856	93,025	215,688	139,661	215,688	215,688	-	-	172,080	46,591	138,898	16,464	-	-
西安悦隽公园里	西安市	住宅	在建	99.76%	90,762	23,703	49,933	198,773	155,769	198,769	198,769	-	-	189,348	109,476	155,826	7,900	-	-
临潼 118 亩项目	西安市	住宅	拟建	69.34%	110,662	-	78,882	125,581	84,227	-	-	-	125,581	94,532	-	-	-	-	-
新城盛昱澜湾	西安市	住宅	拟建	99.76%	156,019	81,078	60,474	217,287	156,327	-	-	-	217,287	177,377	-	-	-	-	-
昆明五华项目	昆明市	综合体	竣工	99.01%	234,042	41,730	101,857	486,012	331,718	-	-	303,129	-	436,474	3,193	282,517	16,012	261,009	282,312
临沂河东项目	临沂市	综合体	竣工	99.01%	133,728	9,338	91,936	370,958	276,020	-	-	370,958	-	366,418	2,429	201,985	7,698	177,740	181,701
温州瑞安项目	瑞安市	综合体	竣工	50.48%	111,345	40,936	45,925	201,852	138,103	-	-	201,852	-	186,354	219	57,310	24,827	49,004	57,310
天津津南项目	天津市	综合体	在建	99.01%	294,339	122,766	167,225	500,019	368,345	-	42,706	457,313	-	438,247	72,847	291,437	11,463	159,752	159,752

2019 年年度报告

台州黄岩项目	台州市	综合体	竣工	99.01%	405,447	43,136	97,952	544,277	371,013	-	-	197,310	-	518,214	17,682	335,935	16,670	177,450	302,024
襄阳高新项目	襄阳市	综合体	在建	80.20%	395,759	57,981	181,209	690,024	467,171	315,295	596,076	-	93,948	623,021	139,421	151,896	10,551	-	-
扬州邗江项目	扬州市	综合体	竣工	99.01%	234,175	34,251	161,918	460,812	310,962	-	-	460,805	-	383,288	3,122	276,942	18,262	48,838	275,444
蚌埠蚌山项目	蚌埠市	综合体	在建	99.01%	140,000	40,512	82,591	257,274	194,113	-	257,274	-	-	232,903	68,796	109,635	8,555	-	-
包头昆区项目	包头市	综合体	在建	99.34%	247,813	50,977	169,491	581,033	424,758	-	581,033	-	-	492,017	174,181	266,403	8,342	-	-
包头东河项目	包头市	综合体	在建	99.34%	234,013	39,453	181,537	534,861	377,776	95,457	534,861	-	-	508,779	99,220	120,861	7,245	-	-
扬州宝应项目	扬州市	综合体	在建	80.20%	308,000	67,758	185,302	555,309	400,363	-	446,675	108,633	-	492,025	101,047	157,181	9,526	10,006	10,006
长沙雨花项目	长沙市	综合体	在建	80.20%	211,957	53,685	58,805	347,243	234,895	-	217,863	129,380	-	326,201	100,919	139,975	11,435	4,140	4,140
阜阳颍州项目	阜阳市	综合体	在建	95.75%	344,230	32,435	182,593	585,430	402,239	89,124	585,430	-	-	566,542	112,914	120,003	10,657	-	-
扬州高邮项目	高邮市	综合体	在建	80.22%	345,463	77,529	249,141	841,924	622,595	288,300	450,457	149,043	242,424	750,629	111,059	154,248	7,884	13,599	13,599
湖州吴兴项目	湖州市	综合体	在建	80.20%	326,447	45,010	100,671	527,354	352,348	326,873	326,873	-	200,481	472,125	72,475	79,712	16,005	-	-
荆沙市项目	荆州市	综合体	在建	99.01%	249,049	49,766	140,000	569,594	419,169	391,509	569,594	-	-	542,428	169,469	189,462	9,552	-	-
南京雨花项目	南京市	综合体	在建	80.20%	161,134	22,769	46,663	260,796	159,321	260,796	260,796	-	-	253,508	26,756	26,756	19,954	-	-
肇庆四会项目	肇庆市	综合体	在建	80.20%	255,634	43,020	138,886	598,254	422,122	359,797	359,797	-	238,457	536,995	134,139	150,539	8,812	-	-
宿州埇桥项目	宿州市	综合体	在建	99.01%	166,107	61,338	121,986	366,121	267,735	244,133	244,133	-	121,988	332,062	108,145	126,759	9,765	-	-
唐山路北项目	唐山市	综合体	在建	80.20%	319,466	39,629	111,420	446,649	312,067	-	446,649	-	-	399,112	196,276	205,631	14,862	-	-
西宁城东项目	西宁市	综合体	在建	99.01%	146,989	95,307	77,076	351,092	275,771	351,092	351,092	-	-	346,615	154,152	167,791	9,831	-	-
徐州贾汪项目	徐州市	综合体	在建	80.20%	480,947	56,449	277,859	559,586	439,360	205,844	559,586	-	-	459,953	107,419	156,809	6,528	-	-
盐城盐都项目	盐城市	综合体	在建	80.20%	202,419	94,184	138,103	396,242	279,792	54,720	232,879	163,363	-	307,007	135,924	174,827	10,295	7,639	7,639
昭通昭阳项目	昭通市	综合体	在建	80.20%	410,000	26,566	206,779	816,202	604,111	712,693	816,202	-	-	773,924	272,092	273,052	8,858	-	-
天津滨海新区项目	天津市	综合体	在建	81.00%	220,794	165,052	163,958	490,606	346,410	352,396	352,396	-	138,210	430,281	91,243	97,460	13,122	-	-
宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	在建	99.01%	223,194	57,743	145,720	614,305	465,397	126,391	456,717	157,588	-	570,241	148,805	289,852	7,075	15,246	15,246
重庆渝北项目	重庆市	综合体	在建	99.34%	403,592	21,848	47,988	442,646	292,247	-	442,646	-	-	400,880	-	-	-	-	-
长沙宁乡项目	宁乡市	综合体	在建	99.01%	247,844	33,749	160,951	606,655	484,632	67,938	67,938	-	538,717	595,441	43,863	43,863	6,934	-	-
长沙松雅湖项目	长沙市	综合体	竣工	99.01%	118,903	35,126	73,855	183,707	153,837	-	-	45,180	-	182,855	-	33,256	-	33,256	33,256
宁波慈溪项目	宁波市	综合体	在建	99.01%	248,817	72,020	152,092	566,188	408,366	-	238,168	328,020	-	494,108	171,124	320,693	12,120	174,476	174,476
宁波慈溪项目(住宅地块)	宁波市	住宅	在建	99.01%	127,000	16,862	51,377	158,761	114,064	-	158,761	-	-	144,579	-	3,424	-	-	-
常州天宁项目	常州市	综合体	在建	99.01%	289,060	78,608	91,317	410,132	273,330	-	267,377	142,756	-	358,841	100,698	210,645	16,997	19,891	19,891
滁州南谯项目	滁州市	综合体	在建	99.01%	300,000	103,120	219,782	617,665	439,491	238,500	238,500	-	379,165	572,539	122,002	122,002	9,257	-	-
滁州天长项目	天长市	综合体	在建	100.00%	253,509	59,152	226,919	613,252	473,392	613,252	613,252	-	--	593,955	89,863	89,863	9,836	-	-
大同云冈项目	大同市	综合体	在建	100.00%	390,000	39,634	289,784	847,778	693,150	11,295	11,295	-	836,483	823,335	2,276	2,276	15,913	-	-
德阳旌阳项目	德阳市	综合体	在建	99.01%	228,148	85,847	144,300	525,366	407,699	525,366	525,366	-	-	478,251	106,595	106,595	6,909	-	-

2019 年年度报告

西安沣西项目	西安市	综合体	在建	99.01%	309,960	33,692	143,247	545,068	403,606	-	331,913	-	213,155	528,740	53,702	185,189	15,966	-	-
淮安生态新城项目	淮安市	综合体	在建	99.01%	450,514	186,848	213,944	600,213	427,119	-	440,132	160,081	-	564,874	100,061	367,908	11,931	17,165	17,165
淮安涟水项目	涟水市	综合体	在建	80.20%	270,000	40,539	241,591	676,239	544,469	162,956	162,956	-	513,284	619,787	78,624	78,624	6,649	-	-
沧州运河项目	沧州市	综合体	在建	80.20%	360,000	130,372	134,239	489,383	334,590	180,558	180,558	-	308,825	425,900	30,004	47,754	13,576	-	-
汉中汉台项目	汉中市	综合体	在建	99.01%	215,408	54,081	147,112	559,313	412,690	455,102	455,102	104,211	-	495,222	214,261	349,458	7,734	-	-
嘉兴海盐项目	海盐市	综合体	在建	99.01%	231,435	73,620	114,546	445,058	300,075	445,058	445,058	-	-	422,862	55,485	61,853	14,692	-	-
昆明安宁项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	464,692	96,485	185,619	947,238	671,459	333,673	333,673	-	613,565	909,912	88,943	88,943	8,070	-	-
昆明晋宁项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	500,000	46,810	264,802	750,292	584,445	-	211,953	-	538,339	742,641	51,314	51,314	6,181	-	-
六安裕安项目	六安市	综合体	在建	99.01%	280,799	109,904	262,662	668,519	517,921	668,519	668,519	-	-	625,567	170,279	177,923	8,256	-	-
连云港赣榆项目	连云港市	综合体	在建	99.01%	298,102	115,710	250,967	820,467	641,905	-	443,262	377,205	-	736,908	249,197	521,473	7,729	207,966	207,966
天津宁河项目	天津市	综合体	在建	99.01%	300,000	47,557	56,035	168,546	116,942	168,546	168,546	-	-	159,475	5,119	5,119	16,700	-	-
南昌新建项目	南昌市	综合体	竣工	99.01%	112,152	39,610	66,395	192,421	132,105	-	-	41,853	-	166,113	10,092	42,933	11,734	38,745	42,933
内江市中项目	内江市	综合体	在建	99.01%	225,962	53,009	164,208	551,307	388,864	114,902	114,902	-	436,405	494,263	16,716	16,716	11,284	-	-
南京建邺项目	南京市	综合体	在建	99.01%	462,260	44,224	61,544	363,249	203,095	-	363,249	-	-	298,496	35,397	64,972	33,704	-	-
嘉兴平湖项目	嘉兴市	综合体	竣工	99.01%	183,148	36,195	126,537	419,764	318,984	-	-	251,111	-	392,389	1,623	273,301	-	195,683	226,801
钦州钦南项目	钦州市	综合体	在建	99.01%	186,630	44,538	142,611	583,162	433,330	-	395,359	187,803	-	524,174	200,456	330,533	6,344	94,235	94,235
上饶广信项目	上饶市	综合体	在建	99.01%	268,415	74,838	137,363	595,195	442,257	-	2,000	593,195	-	564,800	161,187	346,445	6,269	284,623	284,623
沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	在建	99.01%	535,011	133,553	257,103	1,085,876	701,725	474,189	882,995	-	202,880	1,053,132	265,527	265,527	8,717	-	-
随州曾都项目	随州市	综合体	在建	80.20%	252,250	55,501	299,953	691,437	548,925	305,186	305,186	-	386,251	653,044	114,440	114,440	7,930	-	-
泰安泰山项目	泰安市	综合体	在建	80.20%	181,864	51,219	94,988	325,356	226,257	325,356	325,356	-	-	300,802	155,444	155,444	12,298	-	-
济宁太白湖项目	济宁市	综合体	在建	99.01%	374,754	169,246	232,099	596,532	462,537	471,050	471,050	-	125,483	577,352	96,538	96,538	11,635	-	-
铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	在建	99.01%	271,042	4,629	214,900	556,956	428,206	250,846	250,846	-	306,110	551,249	21,816	21,816	5,673	-	-
泰州泰兴项目	泰兴市	综合体	竣工	99.01%	251,744	74,842	172,616	522,205	388,350	-	-	292,149	-	455,135	4,480	318,419	9,983	291,845	317,907
泰州兴化项目	泰州市	综合体	在建	99.01%	383,412	103,264	217,681	699,513	536,022	699,513	699,513	-	-	634,387	209,809	210,896	9,609	-	-
太原万柏林项目	太原市	综合体	在建	74.26%	652,055	121,153	138,497	951,314	686,372	515,594	951,314	-	-	886,664	103,242	336,328	12,497	-	-
台州玉环项目	玉环市	综合体	在建	99.01%	359,989	34,944	153,234	501,662	362,570	-	224,938	276,724	-	479,640	79,166	288,917	11,743	117,153	117,153
贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	在建	89.11%	221,179	45,880	133,333	541,709	399,999	-	541,709	-	-	515,132	69,078	69,078	8,217	-	-
温州龙湾项目	温州市	综合体	在建	49.51%	699,702	386,171	136,040	239,560	139,996	239,560	239,560	-	-	233,346	-	15,000	-	-	-
温州龙湾项目(合作)	温州市	住宅	在建	49.51%	188,595	131,292	118,352	640,433	353,796	640,433	640,433	-	-	432,780	101,617	132,064	28,233	-	-
西安沣东项目	西安市	综合体	在建	99.01%	170,300	54,911	54,606	270,664	165,516	-	4,787	265,877	-	269,356	741	69,183	19,374	63,803	63,803
台州仙居项目	仙居市	综合体	在建	99.01%	258,883	46,137	140,761	507,340	365,976	-	350,707	-	-	498,248	41,095	316,838	13,950	709	20,057
盐城大丰项目	盐城市	综合体	在建	80.20%	321,780	66,468	226,792	833,684	552,179	406,980	406,980	-	426,705	799,777	140,007	166,295	10,027	-	-

2019 年年度报告

盐城东台项目	东台市	综合体	在建	80.20%	327,335	135,536	198,689	693,996	530,688	434,959	434,959	-	259,037	671,281	149,043	149,043	10,480	-	-
盐城射阳项目	盐城市	综合体	在建	99.01%	218,049	70,977	170,016	645,273	545,472	379,487	379,487	-	265,786	522,394	88,552	88,555	7,713	-	-
银川兴庆项目	银川市	综合体	在建	100.00%	330,880	73,433	260,757	612,828	485,516	56,073	56,073	-	556,755	602,373	38,075	38,075	8,319	-	-
镇江扬中项目	镇江市	综合体	在建	99.01%	400,059	103,134	191,444	665,918	516,727	294,301	294,301	-	371,617	595,266	3,096	3,096	17,817	-	-
遵义红花岗项目	遵义市	综合体	在建	99.01%	309,903	96,973	183,802	609,764	459,892	609,764	609,764	-	-	599,742	129,067	134,615	6,738	-	-
郑州荥阳项目	郑州市	综合体	在建	99.01%	150,000	4,202	72,352	277,219	217,005	3,959	3,959	-	273,260	227,553	-	-	-	-	-
合肥肥东项目	合肥市	综合体	在建	49.51%	609,419	39,886	175,942	557,985	398,886	146,934	317,293	240,692	-	540,538	81,571	161,298	13,189	65,236	65,236
北海银海项目	北海市	综合体	在建	99.01%	385,038	41,943	159,878	531,897	420,743	-	531,897	-	-	502,819	70,420	70,499	10,835	-	-
贵港港北项目	贵港市	综合体	在建	99.01%	350,000	30,067	139,600	642,966	524,015	462,440	642,966	-	-	570,226	107,435	107,435	9,888	-	-
成都龙泉驿项目	成都市	综合体	竣工	99.01%	283,621	2,331	120,702	689,584	482,336	-	-	-	-	617,418	9,531	485,867	-	40,802	485,867
宁波镇海项目	宁波市	综合体	竣工	99.01%	344,341	35,733	218,534	721,138	524,526	-	-	79,300	-	522,284	-	522,284	-	90,831	522,284
绍兴嵊州项目	嵊州市	综合体	在建	99.01%	400,091	133,558	232,003	893,712	697,368	-	154,412	-	-	871,578	159,264	727,433	7,814	60,013	489,549
金华义乌项目	金华市	综合体	竣工	50.50%	286,003	19,746	73,833	429,330	316,066	-	-	-	-	397,039	10,228	254,956	12,625	15,871	254,480
长春新区项目	长春市	综合体	在建	98.02%	366,464	93,714	172,782	651,512	435,919	-	546,615	104,897	-	591,879	139,451	335,235	10,173	103,265	103,265
桂林临桂项目	桂林市	综合体	在建	99.01%	284,462	88,358	200,657	786,333	565,785	184,006	568,952	156,504	60,877	752,300	153,537	235,648	7,279	14,552	14,552
淮南田家庵项目	淮南市	综合体	在建	99.01%	200,619	38,703	148,507	493,619	362,913	-	243,090	246,892	-	441,755	38,324	263,601	6,975	83,417	99,993
镇江句容项目	镇江市	综合体	竣工	100.00%	161,158	39,399	106,538	409,076	293,854	-	-	235,251	-	405,941	23,074	247,138	8,584	219,469	239,534
常州溧阳项目	常州市	综合体	在建	99.01%	472,741	108,682	270,291	677,048	432,894	45,584	503,637	173,410	-	609,527	170,834	297,595	14,295	-	-
南宁兴宁项目	南宁市	综合体	竣工	99.01%	120,434	30,068	58,169	200,951	126,713	-	-	53,131	-	156,954	-	49,567	-	49,292	49,292
南通启东项目	启东市	综合体	竣工	99.01%	177,253	21,316	110,986	347,767	243,970	-	-	221,982	-	310,972	-	209,876	-	209,877	209,877
延安宝塔项目	延安市	综合体	在建	99.01%	261,819	89,229	236,370	520,547	388,416	-	372,284	148,263	-	483,908	181,147	364,363	7,267	29,312	29,312
淮北杜集项目	淮北市	综合体	在建	99.01%	287,163	78,699	228,712	691,900	560,406	236,836	691,900	-	-	626,878	197,843	262,517	6,195	-	-
昆明呈贡项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	444,529	114,263	158,987	862,668	620,629	-	862,668	-	-	814,871	328,672	537,649	12,569	-	-
连云港海州项目	连云港市	综合体	在建	99.34%	400,000	31,265	138,228	690,279	488,112	-	574,913	115,365	-	571,054	162,295	252,485	11,559	-	-
湖州南浔项目	湖州市	综合体	拟建	99.34%	324,454	53,146	198,524	670,739	513,870	-	-	-	670,739	600,829	-	-	-	-	-
徐州新沂项目	徐州市	综合体	拟建	100.00%	362,138	15,010	264,052	855,726	660,129	-	-	-	855,726	706,783	-	-	-	-	-
其他完工项目-自持								1,664,099						1,664,099					
其他完工项目-可售								860,378						862,765	43,226			151,665	
合计					86,917,951	17,611,053	44,652,580	143,011,515	102,203,368	31,977,694	84,977,821	18,536,463	24,623,961	130,525,188	24,320,048	55,338,946	-	11,491,875	19,424,880

## 2019年项目销售和结算情况

	权益比例	签约面积(平方米)	签约金额(万元)	结算面积(平方米)	结算金额(万元)
廊坊新城听樾	74.95%	60,561	88,648	-	-
唐山新城澜樾府	68.29%	195,183	221,420	-	-
北京五里春秋/西府海棠	21.00%	88,546	442,204	-	-
北京新城国誉府	51.00%	18,408	67,189	-	-
北京新城首创禧悦学府	51.00%	25,061	155,109	-	-
新都半岛云著	47.62%	55,764	45,911	71,335	59,851
简阳悦隽风华	95.24%	75,208	73,435	-	-
视高悦隽天府	47.62%	57,664	37,691	78,751	96,506
简阳悦隽江山	48.57%	26,027	24,560	-	-
新城金樾府	76.19%	78,131	68,990	-	-
龙泉新里桃溪川	47.62%	80,395	81,154	-	-
青白江万科新城时代之光一期	47.62%	34,133	31,864	39,872	38,520
青白江万科新城时代之光二期	47.62%	58,848	55,025	-	-
青白江美的新城公园天下	28.57%	89,152	72,172	-	-
青白江悦隽盛世	57.14%	53,243	41,717	-	-
视高万科城市之光	31.43%	924	187	136,215	168,056
兴盛悦隽天骄	77.14%	65,712	36,918	21,651	15,992
邛崃金樾华府	77.14%	89,644	70,362	-	-
简阳悦隽锦城	77.14%	35,806	29,390	-	-
简阳悦隽香江	77.14%	18,809	17,937	-	-
崇州新城瑞升悦隽西江	47.62%	2,536	1,989	-	-
峨眉山金樾天玺	95.24%	55,007	27,259	-	-
雅安新城瑞升金樾澜岸	61.91%	24,193	15,883	-	-
重庆桃李郡	49.67%	1,196	1,513	146,264	156,546
重庆金樾府	95.24%	51,171	42,885	-	-
重庆朗隽大都会	99.34%	64,132	95,422	-	-
重庆悦隽风华	95.24%	13,592	7,532	63,881	48,299
重庆西著七里	32.38%	72,540	64,175	66,116	71,205
重庆玺樾九里	52.38%	90,574	87,854	-	-
重庆琅樾江山	31.43%	155,768	175,083	32,713	26,990
重庆和昱麟云	66.67%	108,344	69,198	-	-
重庆黛山道8號	33.33%	66,275	51,193	-	-
常州新城公馆	95.75%	6,260	1,858	6,401	1,394
常州新城郡未来	98.51%	23,504	6,870	25,935	8,757
金坛新城金郡花园一期	76.60%	18,596	4,143	142,717	149,845
金坛新城金郡花园二期、三期	76.60%	130,369	166,245	-	-
无锡柏翠春居	24.47%	108,257	162,690	-	-
常州泰和之春苑续建	经营权	54,237	58,853	165,516	214,949
常州璞樾和山花苑	46.92%	112,827	183,784	62,252	91,592
常州桃李花园	98.51%	25,536	13,259	146,638	134,260
常州环太湖艺术城项目	48.36%	40,086	3,783	233,016	161,896
江阴上品璟苑	19.98%	147,530	144,334	-	-
溧阳明显湾	32.06%	30,054	27,393	-	-
常州明显玖园	77.90%	16,241	1,688	88,964	75,547

常州翰都花园	31.63%	49,001	35,730	119,956	114,628
常州门第境院	47.13%	87,426	164,618	-	-
常州和昱云景苑、林荫苑、文萃苑	84.26%	78,288	73,741	90,969	79,286
常州樾华名苑	53.64%	103,513	149,122	-	-
常州九熙台苑	66.23%	50,607	144,640	-	-
常州绿都万和城	35.19%	149,559	232,384	393,898	379,824
常州樾隽花园	82.19%	106,644	250,223	-	-
常州湖悦朗隽花园	48.83%	73,656	71,612	-	-
常州誉隽花园	96.35%	13,099	35,163	-	-
常州悦翠九隽花园	47.88%	33,935	62,041	-	-
常州新城域	95.75%	406	35	406	34
武进吾悦广场	66.23%	58	8	58	8
湘潭璟隽	98.89%	90,047	45,707	2,454	716
长沙和樾	98.89%	51,004	42,468	4,924	306
长沙县玺樾	50.43%	52,417	40,620	-	-
长沙梅溪湖金茂湾	49.45%	134,919	173,405	172,284	168,679
株洲樾府	49.45%	47,471	33,898	-	-
长沙县悦隽	57.85%	86,208	84,142	-	-
长沙梅溪湖玺悦	39.56%	44,599	57,866	-	-
长沙梅溪华府	39.56%	82,777	92,822	-	-
长沙县悦隽公园	59.33%	8,761	6,128	-	-
长沙国际花都	98.89%	90,536	61,067	45,874	6,806
杭州香悦公馆	99.86%	792	1,530	159,966	316,413
杭州新城红郡	64.91%	3,080	2,422	11,162	7,692
杭州东方名府	24.97%	1,305	2,811	59,903	108,469
杭州龙湖天璞	24.97%	3,341	4,268	175,427	472,334
杭州璟隽名邸	100.00%	67,046	173,290	-	-
杭州世宸名府	25.00%	26,348	76,181	-	-
杭州海名雅园	20.00%	94,915	177,905	-	-
海盐璟郡澜庭	80.89%	42,513	55,138	-	-
湖州南浔海上风华一二期	99.86%	56,028	45,939	-	-
湖州南浔海上风华三期	99.86%	27,502	21,213	-	-
湖州碧桂园翡翠湾	25.00%	70	53	149,417	134,609
德清大都会	100.00%	34,538	53,957	-	-
湖州中央公园	49.93%	68,880	94,495	-	-
德清新都会	100.00%	36,830	63,299	-	-
德清都会澜庭	50.00%	23,896	44,670	-	-
金华云昱	79.89%	86,288	74,209	135,736	102,337
东阳樾府	35.00%	115,333	123,953	-	-
浦江盛昱	33.00%	31,921	42,106	-	-
东阳盛昱之光	50.93%	46,841	43,165	-	-
惠州金樾江南	38.10%	65,985	42,278	-	-
惠州云昱花园	38.10%	90,603	68,246	-	-
惠州明显花园	26.67%	47,504	53,893	-	-
佛山壹鸣花园	95.24%	107,729	159,552	162,853	235,453
三水璟荟豪园	47.62%	55,264	61,822	10,922	11,551
肇庆新城和昱	95.24%	93,978	67,189	-	-
肇庆樾山公馆	77.14%	52,264	30,158	-	-



中山岚彩名苑	43.72%	60,289	38,250	-	-
恩平香悦公馆	77.14%	90,378	57,467	-	-
蚌埠悦隽天著	95.75%	80,928	51,017	-	-
阜阳京师国府	49.98%	129,395	115,798	-	-
阜阳大都会	95.75%	14,875	12,887	-	-
合肥北辰紫郡	95.87%	13,624	6,511	25,619	22,716
合肥桃李郡	99.88%	3,978	903	53,507	66,155
滨湖时光印象	31.63%	20,180	11,808	118,303	182,865
滨湖大都会	100.00%	36,768	72,038	-	-
高新西子曼城	19.99%	1,030	394	220,380	266,483
肥东十里春风	44.98%	51,472	53,716	-	-
长丰悦隽九里	77.65%	60,534	67,762	-	-
肥东云樾观棠	77.65%	65,120	75,378	-	-
合肥滨湖云境	95.75%	68,970	135,131	-	-
淄博新城悦隽江山	69.31%	88,307	71,231	-	-
齐河新城悦隽	99.01%	34,582	20,082	-	-
高唐金樾府	80.94%	71,131	44,456	-	-
阳谷金樾府	99.01%	89,060	52,563	-	-
莱芜新城悦隽	50.50%	42,034	30,965	-	-
济南香溢澜庭	99.92%	3,273	2,148	244,814	269,621
济南香溢华庭	99.92%	220,220	255,345	-	-
济南新城和昌湖畔樾山	49.51%	26,958	22,253	58,302	56,508
济南新城领寓	99.01%	46,088	35,319	-	-
齐河新城玺樾（资产包一）	99.01%	51,931	51,484	-	-
济南新城悦隽风华	99.01%	20,556	24,064	-	-
泰安五岳风华	39.30%	27,730	24,145	-	-
济南小鸭项目	24.75%	43,649	67,352	-	-
贵阳玺樾台	73.92%	70,012	75,778	-	-
遵义悦隽风华	100.00%	24,504	15,472	-	-
遵义金樾和山	100.00%	21,562	14,253	-	-
昆明新城雅樾	100.00%	149,036	106,065	-	-
昆明新城琅樾	56.00%	128,854	112,565	-	-
昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城	21.78%	10,925	12,951	-	-
绍兴迪荡湖壹号	24.87%	128,902	308,515	-	-
绍兴悦隽公馆	48.93%	148,385	177,477	-	-
绍兴西江月	39.02%	66,019	66,420	-	-
绍兴棠樾	63.00%	83,263	133,821	-	-
绍兴宝龙世家	48.93%	132,787	135,526	-	-
宁波湖畔樾山	32.52%	50,614	84,985	-	-
宁海悦隽明湖府	43.90%	36,103	53,395	-	-
舟山东海府	33.17%	4,662	6,849	-	-
淮安悦隽	95.87%	184,677	135,578	113,369	61,859
淮安尚隽花园	95.87%	55,484	45,067	-	-
淮安九龙源著	32.59%	30,577	25,826	-	-
金湖悦隽风华	78.60%	59,815	36,914	-	-
涟水悦隽学府	97.40%	61,296	36,545	-	-
扬州水漾花苑	11.51%	4,215	1,508	122,722	105,214
句容源山	95.87%	947	1,863	107,340	147,255

句容樾府	100.00%	68,349	57,114	-	-
镇江悦隽吾悦坊	95.87%	41,003	21,676	-	-
镇江珑悦府	31.64%	62,205	68,466	-	-
镇江江山樾	23.97%	26,786	37,279	-	-
句容合悦府	19.17%	22,331	26,418	-	-
扬中九里香畔	76.69%	23,102	25,790	-	-
扬州运河上宸	38.35%	19,129	27,029	-	-
镇江雍和府	31.64%	1,784	2,243	-	-
滁州艺境花园	31.64%	9,351	9,544	77,917	78,203
马鞍山璟玥	95.87%	66,810	59,741	-	-
南京璞樾钟山	95.87%	815	2,249	114,192	407,630
南京保利天地	29.72%	2,251	1,566	17,146	15,362
南京璞樾和山	95.87%	-	-	68,482	181,460
南京悦峯	32.59%	88,035	249,192	-	-
六合时光山湖	23.97%	1,844	2,283	20,702	19,604
南京星悦天地广场G01	28.76%	2,113	2,908	-	-
南京金樾府	47.93%	59,833	186,757	-	-
南京新城香悦澜山	95.87%	1,892	2,002	5,652	6,201
南京新城花漾紫郡	95.87%	1,921	1,034	2,767	985
烟台璞樾园著	69.94%	13,651	25,933	-	-
安丘新城悦隽青云府	80.94%	29,521	14,538	-	-
诸城新城荣樾大都会	69.94%	27,693	16,157	-	-
安丘湖畔樾山	69.94%	29,603	13,092	-	-
临沂金樾门第	99.92%	36,353	24,073	-	-
莒县悦隽一品	69.94%	27,417	20,720	-	-
莒县金樾府	67.03%	36,401	30,180	-	-
荣成新城悦隽公馆	69.94%	27,321	23,988	-	-
青岛卓越皇后道	49.96%	11,555	13,951	123,666	202,654
青岛新城玺樾	99.92%	27,841	29,001	143,099	132,813
青岛新城红岛湾盛昱	29.98%	51,533	77,903	-	-
青岛新城红岛湾朗隽	29.98%	16,140	23,844	-	-
青岛樾府	49.96%	11,312	14,167	3,030	4,150
青岛新城云樾晓院	69.94%	41,755	53,414	-	-
青岛融创红岛湾	29.98%	9,183	7,513	-	-
青岛保利红岛湾	29.98%	54,394	86,392	-	-
青岛海信花伴里	39.97%	3,626	5,638	21,282	31,325
胶州樾郡	49.96%	14,394	14,400	-	-
平度新城悦隽大都会	79.94%	31,032	29,394	-	-
青岛融创红岛湾盛昱	29.98%	4,693	7,447	-	-
莱西新城悦隽公园里	69.94%	3,617	2,020	-	-
南通上悦城	24.98%	13,830	15,971	-	-
南通新都会	12.49%	117,787	127,997	59,721	59,707
南通海门江海都会	24.98%	177,228	294,214	-	-
南通如皋悦隽时代	49.73%	98,914	110,725	-	-
南通通州雍景湾	48.95%	152,475	193,152	-	-
南通香溢紫郡	79.47%	15,814	2,640	172,899	103,903
上海新城樾山	49.67%	25,131	67,565	46,380	133,195
上海上坤樾山	49.67%	50,469	255,779	68,955	318,266

上海新城璞樾门第	99.34%	8,875	38,054	23,428	96,347
上海盛誉世家	29.80%	17,949	42,366	44,210	140,866
上海新城盛世	27.81%	11,422	3,003	20,689	15,409
上海新城西岸公园	50.66%	51,319	288,457	-	-
上海新城虹口金茂府	50.66%	26,301	265,801	-	-
上海云麓之城	22.85%	39,953	148,843	24,227	81,949
平湖新城金樾	99.34%	36,664	41,834	120,775	125,673
上海雍和府	24.34%	22,381	75,503	15,545	50,441
嘉善魏武宸章	21.85%	51,624	66,343	-	-
嘉善玺樾西塘	48.67%	8,767	4,957	57,454	64,530
启东蝶湖世界湾	33.68%	132,673	178,234	-	-
太仓珑悦天境	16.55%	7,676	9,472	-	-
嘉善悦隼半岛	49.67%	114,142	153,873	-	-
平湖新城悦隼	80.46%	22,855	23,410	-	-
嘉善翡丽风华	48.67%	75,076	135,338	-	-
平湖海樾风华	49.57%	9,931	11,075	-	-
南昌新城公馆	59.41%	47,126	78,175	-	-
九江悦隼中央公园	59.41%	27,107	22,827	-	-
南宁悦隼江山	81.00%	67,921	75,842	-	-
桂林灵川大都会	60.00%	17,282	8,593	-	-
南宁悦隼风华	60.00%	135,683	146,898	-	-
武汉新城阅璟台	95.24%	134,186	176,025	118,487	141,830
武汉璟棠	95.24%	716	1,451	241,810	337,943
孝感新城璟悦府	95.24%	76,085	49,404	48,931	30,730
葛店新城新璟汇	95.24%	36,424	33,104	-	-
孝感新城玺樾	48.57%	49,558	31,289	-	-
孝感碧桂园新城华府	47.62%	42,386	29,147	37,209	29,677
荆州碧桂园新城楚天府	31.43%	71,325	59,434	-	-
黄冈碧桂园新城阳光城城品	31.43%	112,464	73,152	-	-
黄石新城朗隼	99.01%	46,600	31,267	-	-
南漳新城悦隼	77.14%	48,035	24,923	-	-
武汉庭瑞君悦观澜	76.19%	135,529	104,666	-	-
黄石悦隼大都会	46.67%	95,749	70,047	-	-
武汉新城·璞樾门第	76.19%	68,127	121,502	-	-
苏州MOC芯城汇项目二部	95.86%	15,490	23,503	44,938	59,356
苏州MOC芯城汇项目四部	95.86%	92,444	244,308	-	-
苏州MOC芯城汇项目五部	95.86%	4,190	8,588	-	-
苏州湾上风华	49.95%	763	287	4,823	5,577
苏州香溪源	49.51%	7,985	2,867	25,407	10,167
苏州三千邑	32.97%	142,488	234,946	133,464	202,039
苏州金双湖花园	49.95%	22,353	24,705	269,034	305,478
昆山新城郡尚海	39.96%	656	1,122	6,187	12,620
苏州拾鲤花园	19.98%	66,070	97,265	109,971	145,146
苏州十里锦绣	99.90%	72,626	67,372	95,711	70,310
苏州悦隼平澜府	69.93%	67,777	74,821	-	-
苏州玖誉湾	29.97%	32,532	61,631	-	-
张家港翡翠公馆	31.32%	57,330	57,621	259,028	219,442
常熟紫云名邸	32.97%	371	292	129,071	198,851
张家港十里锦绣	16.37%	30,106	32,538	-	-

张家港荣樾	99.90%	-	-	25,059	15,323
张家港公馆1790	31.32%	94,907	122,358	-	-
张家港江城原著	12.99%	15,179	18,816	-	-
常熟雍澜苑	19.98%	44,345	84,339	-	-
常熟尚隽华庭	49.95%	36,424	36,421	-	-
常熟悦隽华庭	50.95%	62,211	75,529	-	-
常熟源江筑	48.95%	80,360	102,389	-	-
常熟河滨花园	14.98%	-	-	-	-
泰兴丹霞花园	59.94%	55,840	43,196	-	-
泰州荣樾	99.90%	64,673	85,279	-	-
盐城大丰悦隽	99.90%	43,558	34,513	-	-
盐城悦隽时代	50.95%	76,659	65,089	-	-
盐城建湖悦隽首府	77.56%	23,321	14,736	-	-
盐城东台天樾府	24.98%	54,858	45,656	-	-
盐城东台御景华庭	99.90%	606	252	-	-
天津宝坻大境	49.51%	121,269	163,680	51,383	65,946
天津生态城樾府	99.01%	28,329	49,627	-	-
天津北辰樾风华	79.21%	76,800	123,723	-	-
天津大港港东府	49.51%	25,418	28,558	-	-
天津武清梧桐公馆	89.11%	65,024	75,228	-	-
沧州悦隽风华	99.01%	123,981	122,168	-	-
沧州悦隽时代	99.01%	48,297	46,049	-	-
天津宝坻悦隽首府	54.46%	133,673	187,967	-	-
天津宁河悦隽公馆	80.20%	16,948	14,901	-	-
天津北辰悦隽风华	80.70%	53,031	56,700	-	-
天津滨海悦隽都会	49.51%	10,291	11,308	-	-
天津东丽悦隽公元	50.50%	36,775	42,830	-	-
天津宁河光明路8号	49.51%	17,388	21,428	-	-
天津武清悦隽央著	77.23%	59,820	101,298	-	-
唐山新城瑞府	50.50%	26,744	30,028	-	-
郑州荥阳郡望府	50.50%	162,803	123,613	147,644	109,326
许昌金玉堂	32.38%	73,460	52,330	-	-
长葛金樾府	77.14%	86,991	50,635	-	-
巩义玺樾门第	77.14%	28,407	23,300	-	-
巩义西岸公园	77.14%	8,996	7,034	-	-
台州黄岩江山壹品苑	26.96%	67,048	59,142	62,720	62,042
台州仙居尚隽公馆	63.64%	46,823	60,152	-	-
台州温岭云樾观岭	32.27%	58,048	114,839	-	-
温州瑞安翡翠悦府	19.97%	32,883	79,133	-	-
温州瑞安国瑞府	20.00%	55,693	121,411	-	-
温州乐清观澜苑	18.18%	54,246	62,269	-	-
温州平阳悦府01	30.91%	38,251	50,804	-	-
温州平阳悦府02	46.36%	30,359	40,421	-	-
温州乐清东潮云筑	22.73%	39,973	82,595	-	-
宿迁玺樾府	56.58%	169,472	150,574	-	-
泗阳时光印象	76.38%	65,906	40,112	-	-
宿迁水木清华	95.87%	85,411	68,277	53,696	52,542
宿迁太湖花园	95.87%	202,462	123,370	125,072	71,426
沭阳碧桂园新城	47.93%	87,868	81,857	-	-

邳州碧桂园	46.97%	103,721	78,990	-	-
邳州熙悦府	23.97%	22,594	18,009	-	-
徐州玫瑰湖	56.58%	43,183	69,815	-	-
亳州玺樾府	48.09%	39,571	28,907	-	-
邳州熙悦府	23.97%	37,434	29,079	-	-
惠州悦隼	76.19%	75,862	59,213	75,471	56,489
海丰和樾	100.00%	73,151	46,362	-	-
东莞玺樾门第	100.00%	25,324	55,134	-	-
西安玺樾骊府	99.76%	46,591	52,862	-	-
西安悦隼公园里	99.76%	109,476	81,274	-	-
昆明五华项目	99.01%	3,193	726	261,009	216,044
临沂河东项目	99.01%	2,429	1,273	177,740	110,676
温州瑞安项目	50.48%	219	543	49,004	78,460
天津津南项目	99.01%	72,847	82,028	159,752	286,973
台州黄岩项目	99.01%	17,682	28,154	177,450	256,542
襄阳高新项目	80.20%	139,421	143,247	-	-
扬州邗江项目	99.01%	3,122	1,270	48,838	57,883
蚌埠蚌山项目	99.01%	68,796	56,634	-	-
包头昆区项目	99.34%	174,181	143,011	-	-
包头东河项目	99.34%	99,220	71,557	-	-
扬州宝应项目	80.20%	101,047	94,750	10,006	29,645
长沙雨花项目	80.20%	100,919	113,434	4,140	10,629
阜阳颍州项目	95.75%	112,914	120,334	-	-
扬州高邮项目	80.22%	111,059	86,028	13,599	30,118
湖州吴兴项目	80.20%	72,475	112,388	-	-
荆州沙市项目	99.01%	169,469	157,912	-	-
南京雨花项目	80.20%	26,756	53,389	-	-
肇庆四会项目	80.20%	134,139	117,270	-	-
宿州埇桥项目	99.01%	108,145	105,601	-	-
唐山路北项目	80.20%	196,276	283,111	-	-
西宁城东项目	99.01%	154,152	149,690	-	-
徐州贾汪项目	80.20%	107,419	69,134	-	-
盐城盐都项目	80.20%	135,924	129,036	7,639	13,427
昭通昭阳项目	80.20%	272,092	227,773	-	-
天津滨海新区项目	81.00%	91,243	116,420	-	-
宝鸡高新项目	99.01%	148,805	104,701	15,246	23,967
宁波慈溪项目	99.01%	171,124	196,233	174,476	195,040
常州天宁项目	99.01%	100,698	114,464	19,891	43,901
滁州南谯项目	99.01%	122,002	112,940	-	-
滁州天长项目	100.00%	89,863	88,391	-	-
大同云冈项目	100.00%	2,276	3,622	-	-
德阳旌阳项目	99.01%	106,595	73,648	-	-
西安沣西项目	99.01%	53,702	43,862	-	-
淮安生态新城项目	99.01%	100,061	114,713	17,165	48,878
淮安涟水项目	80.20%	78,624	52,274	-	-
沧州运河项目	80.20%	30,004	33,090	-	-
汉中汉台项目	99.01%	214,261	148,435	-	-
嘉兴海盐项目	99.01%	55,485	79,526	-	-
昆明安宁项目	99.01%	88,943	71,777	-	-

昆明晋宁项目	99.01%	51,314	31,716	-	-
六安裕安项目	99.01%	170,279	137,864	-	-
连云港赣榆项目	99.01%	249,197	190,604	207,966	160,920
天津宁河项目	99.01%	5,119	8,549	-	-
南昌新建项目	99.01%	10,092	11,841	38,745	55,037
内江市中项目	99.01%	16,716	18,863	-	-
南京建邺项目	99.01%	35,397	119,302	-	-
嘉兴平湖项目	99.01%	1,623	706	195,683	230,630
钦州钦南项目	99.01%	200,456	112,591	94,235	62,000
上饶广信项目	99.01%	161,187	101,049	284,623	238,090
沈阳沈北项目	99.01%	265,527	215,484	-	-
随州曾都项目	80.20%	114,440	90,748	-	-
泰安泰山项目	80.20%	155,444	168,314	-	-
济宁太白湖项目	99.01%	96,538	110,159	-	-
铜陵铜官项目	99.01%	21,816	12,376	-	-
泰州泰兴项目	99.01%	4,480	1,248	291,845	222,114
泰州兴化项目	99.01%	209,809	184,454	-	-
太原万柏林项目	74.26%	103,242	103,506	-	-
台州玉环项目	99.01%	79,166	67,441	117,153	150,214
贵阳清镇项目	89.11%	69,078	56,761	-	-
温州龙湾项目	49.51%	101,617	338,944	-	-
西安沣东项目	99.01%	741	1,436	63,803	74,600
台州仙居项目	99.01%	41,095	45,779	709	1,405
盐城大丰项目	80.20%	140,007	119,697	-	-
盐城东台项目	80.20%	149,043	156,198	-	-
盐城射阳项目	99.01%	88,552	68,302	-	-
银川兴庆项目	100.00%	38,075	31,349	-	-
镇江扬中项目	99.01%	3,096	5,517	-	-
遵义红花岗项目	99.01%	129,067	85,732	-	-
合肥肥东项目	49.51%	81,571	93,461	65,236	90,948
北海银海项目	99.01%	70,420	76,299	-	-
贵港港北项目	99.01%	107,435	98,504	-	-
成都龙泉驿项目	99.01%	9,531	1,533	40,802	10,624
绍兴嵊州项目	99.01%	159,264	96,812	60,013	39,127
金华义乌项目	50.50%	10,228	10,791	15,871	19,832
长春新区项目	98.02%	139,451	117,961	103,265	103,029
桂林临桂项目	99.01%	153,537	94,187	14,552	20,655
淮南田家庵项目	99.01%	38,324	25,151	83,417	50,930
镇江句容项目	100.00%	23,074	2,835	219,469	177,409
常州溧阳项目	99.01%	170,834	210,276	-	-
南通启东项目	99.01%	-	-	209,877	224,922
延安宝塔项目	99.01%	181,147	102,830	29,312	49,492
淮北杜集项目	99.01%	197,843	122,557	-	-
昆明呈贡项目	99.01%	328,672	343,414	-	-
连云港海州项目	99.34%	162,295	181,943	-	-
湖州碧桂园嘉誉	33.00%	-	-	100,810	78,647
南京星悦天地广场	28.76%	-	-	80,920	118,123
太仓天琴雅苑	16.55%	-	-	34,531	36,688
苏州太湖天玺	33.97%	-	-	40,004	50,052

常熟万科公望	9.99%	-	-	31,901	54,367
长沙松雅湖项目	99.01%	-	-	33,256	83,947
宁波镇海项目	99.01%	-	-	90,831	93,603
南宁兴宁项目	99.01%	-	-	49,292	74,512
长沙宁乡项目	99.01%	43,863	30,416	-	-
其他		43,226	9,570	151,665	33,166
合计		24,320,048	27,080,104	11,491,875	13,318,221

## 2019年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价 (万元)	项目进度
天津宁河悦隼公馆	天津市	80.20%	166,240	391,166	386,237	87,800	在建
太原万柏林项目	太原市	74.26%	59,877	521,607	414,709	84,920	在建
德阳旌阳项目	德阳市	99.01%	144,300	525,366	478,251	60,606	在建
随州曾都项目	随州市	80.20%	299,953	691,437	653,044	47,710	在建
盐城大丰项目	盐城市	80.20%	226,792	833,684	799,777	59,900	在建
昆明安宁项目	昆明市	99.01%	185,619	947,238	909,912	83,880	在建
滁州南谯项目	滁州市	99.01%	219,782	617,665	572,539	80,014	在建
泰安泰山项目	泰安市	80.20%	94,988	325,356	300,802	22,722	在建
长沙县悦隼	长沙市	57.85%	58,652	237,545	232,161	54,547	在建
武汉新城璞樾门第	武汉市	76.19%	171,524	553,104	515,459	280,018	在建
武汉新城桃李郡	武汉市	76.19%	171,968	677,604	603,590	250,820	在建
沧州悦隼时代	沧州市	99.01%	41,618	137,576	133,340	31,320	在建
天津滨海新区项目	天津市	81.00%	163,958	490,606	430,281	146,550	在建
天津北辰悦隼风华	天津市	80.70%	69,359	145,600	145,061	46,185	在建
天津滨海悦隼都会	天津市	49.51%	36,042	111,301	110,213	36,110	在建
台州温岭云樾观岭	台州市	32.27%	114,369	382,153	361,344	264,900	在建
天津东丽悦隼公元	天津市	50.50%	58,750	127,690	128,090	41,900	在建
平湖海樾风华	嘉兴市	49.57%	31,865	101,190	75,059	24,854	在建
沧州运河项目	沧州市	80.20%	134,239	489,383	425,900	114,800	在建
淮安涟水项目	涟水市	80.20%	241,591	676,239	619,787	29,712	在建
天津武清悦隼央著	天津市	77.23%	119,867	259,766	233,920	152,000	在建
海盐璟郡澜庭	嘉兴市	80.89%	27,154	77,551	74,277	38,219	在建
宁海悦隼明湖府	宁波市	43.90%	48,361	148,570	137,717	77,561	在建
常熟河滨花园	常熟市	14.98%	44,671	137,067	120,170	144,600	在建
常州誉隼花园	常州市	96.35%	21,500	70,579	64,506	84,200	在建
常州悦翠九隼花园	常州市	47.88%	111,718	323,448	295,423	221,100	在建
镇江雍和府	镇江市	31.64%	49,964	88,901	67,253	30,015	在建
阜阳大都会	阜阳市	95.75%	57,136	158,851	153,481	55,708	在建
长沙县悦隼公园	长沙市	59.33%	52,477	274,021	267,439	33,061	在建
巩义玺樾门第	郑州市	77.14%	69,629	192,326	181,852	42,350	在建
新城盛昱澜湾	西安市	99.76%	60,474	217,287	177,377	78,460	拟建
惠州嘉鸿博雅府	惠州市	51.00%	57,151	230,962	214,730	68,627	在建
烟台新城明显锦园	烟台市	99.92%	17,216	81,857	78,684	47,000	在建
泰安五岳风华	泰安市	39.30%	163,070	605,402	581,368	163,969	在建
临沂金樾门第	临沂市	99.92%	61,541	91,370	90,249	11,100	在建
芜湖大都会	芜湖市	95.75%	62,643	166,368	160,551	87,426	在建
亳州玺樾府	亳州市	48.09%	109,620	226,069	201,409	41,500	在建
九江悦隼中央公园	九江市	59.41%	87,200	255,180	248,445	67,590	在建

镇江扬中项目	镇江市	99.01%	191,444	665,918	595,266	93,388	在建
盐城东台项目	东台市	80.20%	198,689	693,996	671,281	92,769	在建
济宁太白湖项目	济宁市	99.01%	232,099	596,532	577,352	149,687	在建
天津宁河项目	天津市	99.01%	56,035	168,546	159,475	15,140	在建
长沙梅溪华府	长沙市	39.56%	45,274	288,641	275,304	138,539	在建
银川兴庆项目	银川市	100.00%	260,757	612,828	602,373	73,433	在建
滁州天长项目	天长市	100.00%	226,919	613,252	593,955	46,839	在建
铜陵铜官项目	铜陵市	99.01%	214,900	556,956	551,249	103,163	在建
内江市中项目	内江市	99.01%	164,208	551,307	494,263	45,001	在建
温州龙湾项目	温州市	49.51%	34,271	128,380	109,127	124,300	在建
长沙梅溪湖玺悦	长沙市	39.56%	51,270	194,317	189,216	95,361	在建
巩义西岸公园	郑州市	77.14%	50,086	135,516	131,275	28,590	在建
阜阳云昱东方	阜阳市	95.75%	63,721	183,055	174,874	36,799	拟建
天津宁河光明路8号	天津市	49.51%	28,664	80,310	74,606	26,900	在建
天津武清悦隼年华	天津市	95.86%	93,523	217,236	207,783	88,600	拟建
东营悦隼时代	东营市	64.95%	62,647	96,798	95,825	21,050	在建
北京新城首创禧悦学府	北京市	51.00%	48,464	199,739	190,763	495,300	在建
长沙宁乡项目	宁乡市	99.01%	160,951	606,655	595,441	52,436	在建
昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城	昆明市	21.78%	283,164	624,112	562,040	75,455	在建
重庆琅翠	重庆市	95.24%	48,667	168,924	165,598	91,000	在建
上海静安映	上海市	34.77%	26,190	103,952	95,840	305,174	在建
莱西新城悦隼公园里	青岛市	69.94%	61,227	156,233	149,919	11,760	在建
唐山新城瑞府	唐山市	50.50%	42,906	149,014	146,143	31,965	在建
萍乡国樾府	萍乡市	50.50%	44,955	103,211	95,535	11,509	拟建
建德 2019-14 新安江地块	杭州市	14.98%	33,301	95,097	93,635	49,203	拟建
天津津南和兴府	天津市	67.11%	40,119	189,186	155,346	42,000	在建
宿迁新城十里金樾	宿迁市	94.30%	82,935	302,210	284,294	46,112	拟建
大同云冈项目	大同市	100.00%	289,784	847,778	823,335	36,204	在建
昆明晋宁项目	昆明市	99.01%	264,802	750,292	742,641	56,498	在建
湖州南浔项目	湖州市	99.34%	198,524	670,739	600,829	100,800	拟建
徐州新沂项目	徐州市	100.00%	264,052	855,726	706,783	75,045	拟建
新城凤凰臺	六盘水市	99.34%	209,353	788,138	729,979	65,900	拟建
舟山东海府	舟山市	33.17%	17,042	56,442	52,266	23,263	在建
唐山熙堂尚院	唐山市	25.00%	21,729	44,595	42,986	31,289	拟建
合计			8,025,547	25,084,717	23,381,005	6,074,226	

注：由于项目开发过程中存在各种不确定性，目前披露的权益比例，仅供投资者阶段性参考。



## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	85,847,041,435	54,133,310,991	58.58
营业成本	57,822,369,957	34,273,247,106	68.71
销售费用	4,371,936,738	2,267,479,658	92.81
管理费用	3,819,873,590	2,266,255,145	68.55
财务费用	891,986,653	841,694,166	5.98
经营活动产生的现金流量净额	43,580,181,744	3,816,995,096	1,041.74
投资活动产生的现金流量净额	-9,026,963,472	-20,012,975,432	-54.89
筹资活动产生的现金流量净额	-15,516,528,292	35,890,503,459	不适用

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 858.47 亿元,其中主营业务收入中,房地产开发销售本期实现营业收入 803.22 亿元,较上年同比增加 58.00%,主要系公司部分预售房源本期竣工交付,本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致;公司物业出租及管理实现营业收入 40.55 亿元,较上年同比增加 83.19%,主要系本期内公司吾悦广场开业数量的增加所致。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	80,322,329,029	55,438,165,331	30.98	58.00	69.02	减少 4.5 个百分点
物业出租及管理	4,054,862,223	1,315,356,758	67.56	83.19	84.30	减少 0.2 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	42,266,500,534	31,447,052,396	25.60	44.33	63.42	减少 8.69 个百分点
综合体销售	38,055,828,495	23,991,112,935	36.96	76.56	76.98	减少 0.15 个百分点
物业出租及管理	4,054,862,223	1,315,356,758	67.56	83.19	84.30	减少 0.2 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
南京	8,227,683,051	6,677,768,891	18.84	63.88	127.18	减少 22.61 个百分点
武汉	5,600,336,254	4,044,331,189	27.78	301.43	360.45	减少 9.26 个百分点
台州	4,377,766,724	2,917,920,740	33.35	693.28	1,119.99	减少 23.31 个百分点
嘉兴	3,798,096,309	2,354,825,097	38.00	4.41	-2.52	增加 4.4 个百分点
青岛	3,738,256,714	2,359,994,869	36.87	242.86	153.88	增加 22.13 个百分点
南通	3,648,788,738	2,342,576,468	35.80	106.35	121.19	减少 4.31 个百分点
济南	3,612,726,341	2,138,541,853	40.81	953.79	689.95	增加 19.78 个百分点
常州	3,579,445,338	2,470,137,343	30.99	-27.81	-20.14	减少 6.63 个百分点
杭州	3,417,830,488	1,842,392,108	46.09	-50.77	-58.59	增加 10.17 个百分点
宁波	3,089,389,825	1,730,915,075	43.97	48.66	67.64	减少 6.34 个百分点
天津	3,076,351,197	2,001,148,604	34.95	不适用	不适用	不适用
上饶	2,517,756,595	1,724,303,016	31.51	不适用	不适用	不适用
泰州	2,359,921,280	1,810,010,205	23.30	283.28	775.86	减少 43.14 个百分点
昆明	2,321,878,930	1,802,845,615	22.35	445.44	936.96	减少 36.81 个百分点
苏州	2,097,562,146	1,888,448,626	9.97	-25.67	24.59	减少 36.32 个百分点
镇江	1,875,632,398	1,141,308,471	39.15	197.81	432.69	减少 26.83 个百分点
连云港	1,755,605,745	1,053,811,331	39.97	不适用	不适用	不适用

宿迁	1,337,005,004	1,073,507,118	19.71	不适用	不适用	不适用
金华	1,274,529,859	1,057,631,187	17.02	-67.94	-59.90	减少 16.63 个百分点
扬州	1,232,322,412	512,096,345	58.44	-47.21	-72.42	增加 37.97 个百分点
佛山	1,199,115,442	1,188,481,320	0.89	不适用	不适用	不适用
临沂	1,198,957,598	952,975,726	20.52	335.15	761.16	减少 39.32 个百分点
淮安	1,197,299,306	736,249,266	38.51	不适用	不适用	不适用
郑州	1,108,258,268	936,671,551	15.48	不适用	不适用	不适用
长春	1,098,154,454	814,384,674	25.84	400.23	398.52	增加 0.25 个百分点
上海	1,031,537,695	970,563,841	5.91	8,253.53	9,419.47	减少 11.52 个百分点
长沙	1,020,832,053	409,861,115	59.85	-19.07	-49.23	增加 23.85 个百分点
合肥	938,095,716	931,218,283	0.73	-25.02	-12.89	减少 13.83 个百分点
瑞安	851,027,945	489,281,533	42.51	不适用	不适用	不适用
西安	813,786,923	557,753,206	31.46	不适用	不适用	不适用
南宁	772,445,385	521,071,401	32.54	不适用	不适用	不适用
成都	658,119,385	475,128,501	27.81	-44.05	-50.97	增加 10.2 个百分点
钦州	656,476,029	451,996,271	31.15	不适用	不适用	不适用
深圳	604,869,400	461,319,359	23.73	不适用	不适用	不适用
南昌	574,031,656	401,630,587	30.03	-2.54	-27.13	增加 23.61 个百分点
淮南	550,761,480	421,822,765	23.41	109.83	214.95	减少 25.56 个百分点
重庆	534,943,009	435,336,106	18.62	不适用	不适用	不适用
延安	525,177,752	210,326,128	59.95	不适用	不适用	不适用
绍兴	395,896,538	304,217,181	23.16	-87.14	-85.34	减少 9.43 个百分点
宝鸡	249,831,083	81,910,681	67.21	不适用	不适用	不适用
桂林	214,139,801	88,584,797	58.63	不适用	不适用	不适用
盐城	139,131,957	55,275,223	60.27	不适用	不适用	不适用
晋江	90,028,226	46,579,012	48.26	-93.77	-95.87	增加 26.25 个百分点
其他	960,526,580	551,012,653	42.63	-47.23	-59.23	增加 16.87 个百分点
合计	80,322,329,029	55,438,165,331	30.98	58.00	69.02	减少 4.5 个百分点

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售	土地及建造成本	55,438,165,331	97.68	32,799,200,663	97.87	69.02	本年销售收入增长，成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	1,315,356,758	2.32	713,690,452	2.13	84.30	本年新开业吾悦广场的增加导致成本增长
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅销售	土地及建造成本	31,447,052,396	55.41	19,243,424,946	57.42	63.42	本年住宅销售收入增长，成本随之增长
综合体销售	土地及建造成本	23,991,112,935	42.27	13,555,775,717	40.45	76.98	本年综合体销售收入增长，成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	1,315,356,758	2.32	713,690,452	2.13	84.30	本年新开业吾悦广场的增加导致成本增长

**(4). 主要销售客户及主要供应商情况**

√适用 □不适用

前五名客户销售额 20,866.24 万元，占年度销售总额 0.24%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 10,270.64 万元，占年度销售总额 0.12 %。

前五名供应商采购额 1,253,807.27 万元，占年度采购总额 13.57%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

单位：元

前五大供应商	金额	占比
供应商一	4,349,383,858	4.71%
供应商二	2,284,511,617	2.47%
供应商三	2,212,770,791	2.40%
供应商四	1,888,674,023	2.04%
供应商五	1,802,732,429	1.95%
合计	12,538,072,719	13.57%

**3. 费用**

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减 (%)	主要变动原因
销售费用	4,371,936,738	2,267,479,658	92.81	本年公司新开盘项目较上年有所增加，相应广告宣传费用增加，同时公司经营规模扩大，销售人员数量有一定幅度增加，故职工薪酬等费用相应增长。
管理费用	3,819,873,590	2,266,255,145	68.55	本年公司经营规模扩大，管理人员数量有一定幅度增加，故职工薪酬等费用相应增长。
财务费用	891,986,653	841,694,166	5.98	本年借款平均余额较上年有所增长，导致利息支出增加。

**4. 研发投入****(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

**(2). 情况说明**

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	43,580,181,744	3,816,995,096	1,041.74	本年签约回笼情况较好，拿地支出较去年有所下降，故经营性现金流净额增幅较大。
投资活动产生的现金流量净额	-9,026,963,472	-20,012,975,432	-54.89	本年处置部分项目公司导致投资活动现金流入较多，故投资活动流出的现金较上年有所减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-15,516,528,292	35,890,503,459	不适用	本年中新增借款较去年有所下降导致筹资活动现金流出。

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三)资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	63,941,228,944	13.84	45,409,221,319	13.75	40.81	本年由于预售回笼情况较好，故银行存款余额较多。
交易性金融资产	274,860,000	0.06	-	-	不适用	苏州银行股权本年上市，限售期一年，本年从其他非流动金融资产重分类至本科目。
衍生金融资产	-	-	139,174,809	0.00	-100.00	本期行使回购权回购上海迪裕商业经营管理有限公司100%股权，导致余额减少。
应收票据	39,883,034	0.01	89,604,667	0.03	-55.49	本期业务结算使用票据情况较少，导致余额减少。
应收账款	466,730,398	0.10	216,919,923	0.07	115.16	主要系筑森设计公司应收设计服务款增长导致。
预付款项	1,275,952,104	0.28	14,634,302,340	4.43	-91.28	由于公司2019年下半年新增土地较少，本年较多预付土地款转到存货中。
存货	231,258,796,872	50.04	145,573,050,094	44.07	58.86	本年末土地储备和项目规模大幅上升，故存货余额也大幅上升。
其他流动资产	23,990,061,487	5.19	12,838,875,139	3.89	86.85	本年签约收入增加导致预交税金增加。

长期应收款	-	-	7,896,635	0.00	-100.00	本年长期应收款收回。
投资性房地产	68,221,000,000	14.76	40,758,000,000	12.34	67.38	本年新增较多吾悦广场项目以及公允价值变动导致其增长。
使用权资产	188,641,781	0.04	不适用	不适用	不适用	执行新租赁准则。
短期借款	670,000,000	0.14	2,270,060,000	0.69	-70.49	偿还了部分短期借款。
应付票据	4,267,825,122	0.92	1,680,056,166	0.51	154.03	本年使用较多商票进行工程款结算。
应付账款	34,775,481,057	7.53	24,784,046,878	7.50	40.31	在建工程项目增多导致应付账款的增加。
衍生金融负债	-	-	7,850,857	0.00	-100.00	本年远期外汇合同赎回。
预收款项	561,426,406	0.12	331,017,927	0.10	69.61	本期新增较多吾悦广场项目导致年末预收租金增长。
合同负债	197,667,554,333	42.77	118,230,991,718	35.79	67.19	本年签约销售增加导致余额增加。
应付职工薪酬	1,792,640,303	0.39	1,327,227,709	0.40	35.07	本年计提年终奖金金额较上年有所增长。
应交税费	9,551,036,223	2.07	7,195,720,902	2.18	32.73	由于税前利润大幅增长,故企业所得税和土增税大幅增加。
其他应付款	67,300,479,313	14.56	47,922,108,033	14.51	40.44	由于合联营公司数量的增加,导致往来余额也增长较多。
一年内到期的非流动负债	23,739,585,569	5.14	10,748,662,120	3.25	120.86	本年有较多的长期借款和应付债券转一年内到期,导致余额增长。
租赁负债	58,281,659	0.01	不适用	不适用	不适用	执行新租赁准则。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

交易性金融资产账面价值 274,860,000 元, 存货中的开发成本账面价值 56,587,001,986 元、长期股权投资账面价值 1,028,380,534 元、投资性房地产账面价值 20,820,000,000 元、固定资产中的房屋及建筑物账面价值 921,197,395 元均已用于借款抵押或质押, 以上资产待借款还清后即解除抵押或质押。货币资金中的其他货币资金价值 4,860,245,346 元为受限资金。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”

### 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

报告期内,公司共计实现合同销售金额 27,080,104 万元,合同销售面积 24,320,048 平方米。详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

序号	地区	项目	经营业态	总建筑面积(平方米)	可供出租面积(平方米)	出租率(%)	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	常州	武进吾悦广场	商铺及购物中心	142,226	99,338	99.18	98,518	207,264,553	是	12.19
2	常州	吾悦国际广场	商铺及购物中心	102,367	62,438	99.09	61,867	153,362,628	是	8.39
3	上海	青浦吾悦广场	商铺及购物中心	86,349	58,679	94.39	55,386	139,205,182	是	10.61
4	苏州	吴江吾悦广场	商铺及购物中心	110,834	61,995	98.86	61,291	77,242,691	是	9.81
5	张家港	张家港吾悦广场	商铺及购物中心	108,517	60,844	99.03	60,257	79,789,224	是	7.76
6	丹阳	丹阳吾悦广场	商铺及购物中心	103,919	67,771	99.55	67,465	101,612,256	是	10.53
7	海口	海口吾悦广场	商铺及购物中心	112,649	65,849	100.00	65,849	116,662,660	是	10.15
8	南昌	南昌吾悦广场	商铺及购物中心	89,685	61,031	99.02	60,434	77,441,547	是	7.88
9	金坛	金坛吾悦广场	商铺及购物中心	87,225	61,769	99.24	61,299	93,784,179	是	13.30
10	安庆	安庆吾悦广场	商铺及购物中心	99,940	65,784	99.57	65,501	78,989,303	是	10.08
11	成都	成都吾悦广场	商铺及购物中心	78,315	51,488	100.00	51,488	91,968,700	是	16.48
12	桐乡	桐乡吾悦广场	商铺及购物中心	86,046	54,656	100.00	54,656	105,606,180	是	16.12
13	衢州	衢州吾悦广场	商铺及购物中心	86,983	56,200	100.00	56,200	79,516,560	是	12.48
14	长春	长春吾悦广场	商铺及购物中心	130,715	69,094	99.45	68,713	94,887,111	是	10.00
15	诸暨	诸暨吾悦广场	商铺及购物中心	137,089	77,620	97.82	75,928	43,934,574	否	不适用

16	镇江	镇江吾悦广场	商铺及购物中心	81,607	51,285	99.19	50,869	93,669,198	是	13.69
17	青岛	青岛吾悦广场	商铺及购物中心	136,787	76,784	99.01	76,024	114,432,842	否	不适用
18	嵊州	嵊州吾悦广场	商铺及购物中心	85,003	56,543	100.00	56,543	85,007,184	是	13.54
19	如皋	如皋吾悦广场	商铺及购物中心	85,195	54,450	100.00	54,450	82,667,889	是	13.02
20	宁波	宁波吾悦广场	商铺及购物中心	91,919	62,135	100.00	62,135	67,812,561	是	8.32
21	南京	南京吾悦广场	商铺及购物中心	48,011	26,305	99.86	26,268	64,074,618	是	5.77
22	成都	成都武侯吾悦广场	商铺及购物中心	83,709	56,962	95.31	54,290	52,218,792	是	6.39
23	晋江	晋江吾悦广场	商铺及购物中心	86,450	52,425	98.24	51,504	60,573,856	是	9.77
24	渭南	渭南吾悦广场	商铺及购物中心	81,000	44,160	99.29	43,845	39,944,520	否	不适用
25	瑞安	瑞安吾悦广场	商铺及购物中心	90,093	54,428	100.00	54,428	121,518,592	是	13.08
26	义乌	义乌吾悦广场	商铺及购物中心	88,537	57,485	100.00	57,485	92,278,842	是	10.04
27	淮南	淮南吾悦广场	商铺及购物中心	91,748	56,568	100.00	56,568	69,503,396	是	9.39
28	台州	台州黄岩吾悦广场	商铺及购物中心	76,603	44,425	100.00	44,425	82,901,935	是	9.30
29	平湖	平湖吾悦广场	商铺及购物中心	82,104	49,612	100.00	49,612	74,541,383	是	10.98
30	昆山	昆山吾悦广场	商铺及购物中心	75,031	45,864	100.00	45,864	66,523,539	是	5.60
31	扬州	扬州吾悦广场	商铺及购物中心	79,625	49,959	99.64	49,778	75,466,560	是	10.38
32	南昌	新建吾悦广场	商铺及购物中心	81,025	49,330	91.15	44,963	57,285,760	是	7.33
33	昆明	昆明吾悦广场	商铺及购物中心	89,835	54,637	95.33	52,085	76,730,144	是	9.86
34	泰兴	泰兴吾悦广场	商铺及购物中心	90,834	56,094	98.45	55,223	81,635,702	是	11.97
35	长沙	长沙吾悦广场	商铺及购物中心	96,262	52,554	99.68	52,385	102,861,553	是	9.59
36	南宁	南宁吾悦广场	商铺及购物中心	80,433	50,796	98.72	50,147	64,701,886	是	7.90
37	句容	句容吾悦广场	商铺及购物中心	91,469	53,474	96.60	51,654	67,013,858	是	9.47
38	临沂	临沂吾悦广场	商铺及购物中心	93,115	57,492	99.15	57,006	77,553,254	是	10.74
39	玉环	玉环吾悦广场	商铺及购物中心	87,275	55,558	100.00	55,558	80,206,600	是	10.87
40	启东	启东吾悦广场	商铺及购物中心	80,353	43,481	100.00	43,481	68,658,593	是	10.36
41	台州	台州仙居广场	商铺及购物中心	90,012	52,163	98.70	51,486	61,899,350	是	7.91
42	慈溪	慈溪吾悦广场	商铺及购物中心	100,913	61,156	99.05	60,576	89,292,375	是	10.82
43	上饶	上饶吾悦广场	商铺及购物中心	95,306	54,806	100.00	54,806	46,749,630	是	6.30

44	合肥	合肥吾悦广场	商铺及购物中心	106,070	60,628	99.52	60,340	61,383,721	是	6.82
45	淮安	淮安吾悦广场	商铺及购物中心	89,655	53,301	99.38	52,971	44,282,629	是	4.76
46	钦州	钦州吾悦广场	商铺及购物中心	91,831	54,322	98.07	53,275	35,334,399	是	6.19
47	西安	西安西咸吾悦广场	商铺及购物中心	121,111	71,013	100.00	71,013	40,192,770	是	2.71
48	延安	延安吾悦广场	商铺及购物中心	89,394	51,486	97.68	50,291	21,392,190	是	2.68
49	连云港	连云港赣榆吾悦广场	商铺及购物中心	89,841	55,909	100.00	55,909	26,779,198	是	5.27
50	常州	常州天宁吾悦广场	商铺及购物中心	119,324	71,204	100.00	71,204	35,065,514	是	2.68
51	宝鸡	宝鸡吾悦广场	商铺及购物中心	90,466	51,593	100.00	51,593	18,616,337	是	2.90
52	扬州	扬州宝应吾悦广场	商铺及购物中心	90,034	53,392	100.00	53,392	18,432,532	是	2.49
53	天津	天津津南吾悦广场	商铺及购物中心	92,262	55,064	100.00	55,064	20,214,245	是	2.31
54	淮北	淮北吾悦广场	商铺及购物中心	91,081	50,266	100.00	50,266	12,218,450	是	1.94
55	汉中	汉中吾悦广场	商铺及购物中心	91,118	54,918	100.00	54,918	15,932,517	是	2.37
56	桂林	桂林吾悦广场	商铺及购物中心	102,813	58,876	100.00	58,876	6,469,285	是	0.92
57	连云港	连云港海州吾悦广场	商铺及购物中心	90,766	57,876	100.00	57,876	11,599,955	是	1.41
58	溧阳	溧阳吾悦广场	商铺及购物中心	89,554	51,817	100.00	51,817	9,212,834	是	1.04
59	盐城	盐城吾悦广场	商铺及购物中心	88,196	50,085	100.00	50,085	7,651,721	是	0.97
60	高邮	高邮吾悦广场	商铺及购物中心	91,067	53,453	100.00	53,453	7,205,062	是	1.05
61	蚌埠	蚌埠吾悦广场	商铺及购物中心	85,221	45,588	100.00	45,588	6,970,087	是	1.00
62	宿州	宿州吾悦广场	商铺及购物中心	94,628	57,161	100.00	57,161	4,174,096	是	0.64
63	长沙	长沙高铁吾悦广场	商铺及购物中心	98,685	56,365	100.00	56,365	6,566,450	是	0.64
64	上海	新城控股大厦B座	办公楼	33,297	20,285	94.91	19,253	39,524,398	是	3.66

注：1、诸暨吾悦广场、青岛吾悦广场、成都武侯吾悦广场、渭南吾悦广场、合肥吾悦广场及青浦吾悦广场为公司商业轻资产项目，租金收入为451,119,631元（归属于公司租金收入为327,442,614元）；

2、租金收入包含自持商业的租金、管理费、停车场、多种经营及其他零星管理费收入；

3、本公司于2019年6月25日对青浦吾悦广场行使优先购买权。



## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
740.76	6.73	45.24

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 46.95 亿元，利率为 8%。

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

##### (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

##### (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

##### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
苏州银行股份有限公司 1%股份	197,100,000	274,860,000	77,760,000
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	-	-52,500,000
青浦吾悦广场优先购买权	139,174,809	-	-139,174,809
购房尾款次级资产支持证券	80,000,000	80,000,000	-
其他股权投资	76,139,262	225,139,262	149,000,000
合计	544,914,071	579,999,262	35,085,191

### (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于 2019 年 7 月 24 日召开第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于明确公司经营策略及优化资产结构的议案》，筹划转让部分项目公司股权及相关债权，总额不超过 150 亿元。详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）上披露的公告编号为 2019-061 号《第二届董事会第十八次会议决议公告》。

报告期内，公司已累计对外转让 24 个项目公司的全部或部分股权，协议约定的交易对价累计约为 118.56 亿元，占公司 2018 年未经审计归母净资产的 38.88%。详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）上披露公告编号为 2019-062 号、2019-064 号及 2019-069 的《关于转让项目公司股权的公告》。

本次交易未对公司业务连续性、管理层稳定性及 2019 年度的经营业绩产生重大不利影响。本次交易增加公司货币资金、有效改善公司资产负债结构，提高公司流动比率，增强公司偿债能力。公司新获取的净现金及公司现有货币资金对公司其余项目的各项支出及稳定、安全运营提供保障。转让项目的交易对价参考公司对项目公司的累计投入确定，未对公司净资产产生不利影响。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

报告期内，占公司总资产、营业收入、营业利润 5%以上的子公司、参股公司如下：

单位：元

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润 (含利润分配)	净利润 (含利润分配)
新城控股集团企业管理有限公司	房地产开发	企业管理咨询	202,000,000	51,827,491,822	-34,572,666	-	648,631,522	640,473,671
上海煜璞贸易有限公司	批发和零售业	销售建材	100,000,000	76,725,684,305	638,792,025	3,907,989,511	598,062,810	448,525,684
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	20,000,000	116,990,751,368	218,592,196	60,760,089	-42,407,602	-31,758,507
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资管理	808,000,000	21,913,470,541	1,374,935,869	2,786,252	3,553,226,009	3,569,692,423
杭州新城德佳房地产开发有限公司	房地产开发	杭州香悦公馆	10,200,000	5,846,200,235	762,613,594	3,165,705,676	1,005,308,809	776,230,425
济南天鸿永天房地产开发有限公司	房地产开发	济南香溢澜庭	100,000,000	3,673,993,179	899,350,480	2,794,500,005	1,010,643,868	750,976,855
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城公馆	100,500,000	22,025,092,848	2,117,118,602	15,925,284	940,006,684	967,621,522
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	武汉璟棠	10,500,000	9,856,892,408	864,558,052	3,403,257,145	1,199,663,230	893,395,222
南京新城创锦房地产有限公司	房地产开发	南京璞樾钟山	670,000,000	1,568,518,385	1,071,578,747	4,326,210,069	477,142,120	295,458,642

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2020 年，经济下行的大背景叠加新冠肺炎疫情冲击之下，中央全面做好“六稳”（稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期）工作诉求强烈，稳健的货币政策料将保持灵活适度，继续加强逆周期调节和结构调整的力度，保障货币流动性合理充裕，以对冲经济下行压力。房地产调控政策在红线之内仍有空间，因城施策将全面落实、更趋灵活，疫情影响下政策扶持和边际放松预期增大，市场短期震荡将带来更多结构性机会，而长效机制建设将继续聚焦供给端改革，从中长期引导住房供需平衡。因此，2020 年房地产市场将延续“稳”字当头，企业规模增长将进入平稳期，整体维持稳中有升。

在这样的背景下，房企销售业绩将加速分化，市场集中度将持续提升。部分具备规模及资金优势的企业将会继续保持竞争优势。因此对于多数企业来说，第一要务仍是防范风险，以便更好适应市场调整。业绩规模在处于企业战略重要位置的同时，房企也将更多关注自身组织管控、品牌价值、项目品质、产品打造、服务水平等核心竞争力，通过高质量的发展方可实现可持续的规模化发展。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

#### 1、稳中求进

坚持稳中求进的总基调，确保公司现金流合理充裕，精细化管理，优化现有土地储备，控制负债规模，提升利润率，强调精准投资、现金回笼。在“房住不炒”、“融资受限”的形势下，公司投资管理思路转换为保障“多拿地、不拿错地”。公司将科学合理设置投资规模目标与评价指标，通过严格制度约束让投资更加精准，避免投资失误，确保资产能够快速回笼资金、减少资金沉淀，通过精准投资和高效运营，实现“以资本回报率为核心，确保规模可持续增长”的战略目标。

#### 2、地域深耕

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

#### 3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，聚焦核心指标，通过大运营体系同步提升运营效率与运营质量。深挖各专业大运营协同效力，在大运营视角下实现“以客户为中心，以品质为优先”的品质建设，切实提高计划节点达成率，严格把控项目方案评审，项目首开后根据营销节奏适时调整运营节奏，实现产销匹配，兑现投资承诺，体现发展质量，实现运营红利。通过注重细致筹划与资源整合，提升协同水平；通过紧跟过程、快速报建实现效率提升；通过降低无效成本实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产，最终实现商业精彩开业、住宅平稳交付的运营目标。同时全面优化供应商体系，坚持总对总、战略采集，建立区域供应商库和招采体系。

#### 4、科技赋能

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

公司已布局中长期的信息化建设，不断加强的信息化建设能更好的服务公司进行决策与管理，实现运营协同效率提升，解放并提高生产力。同时，借助信息化手段，有利于公司建立完善的知识沉淀体系和系统性人才培养机制，完成可覆盖全员的线上、线下基础培训，优化成熟在岗人员的培养体系。

#### 5、风险管控

稳健经营、科学管理是公司发展的保障。公司具有高度敬畏底线的风险意识，通过梳理业务流程全面建立健全风险控制体系，及时修订、完善相应规章制度；寻找风险控制盲区，客观评估风险发生的概率及影响程度，明确风险应对措施；并辅以合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制。作为一家被危机感驱动，具备极强风险管理能力的企业，公司在 2020 年里将一如既往地重视产品生产建设端的施工质量、设计品质及售后服务的风险管控，可持续、高质量地稳健发展。

未来，市场的比拼将归于城市布局、品牌效应、产品品质、经营管理效率等因素，这也将决定公司的可持续发展力。公司发展重点也逐步由“增量”转向“提质”。通过把握市场趋势，在机遇中保持危机感，反思对标，在争锋中提升竞争力。全面提高企业运营的透明度，建设责任品牌，建立并获取社会、员工、客户、合作伙伴、投资者的广泛信任。做好美好生活服务商角色的同时，使公司成为基业长青的百年企业。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

面对 2020 年初爆发的新冠肺炎疫情，公司在做好各项准备工作、保障员工安全的前提下加快复工进度，恢复正常经营状态。同时公司也注意到，本次疫情对人们的就业模式、消费模式、商业的运行模式产生巨大的影响，商业、产业和养老等细分领域将孕育新的发展机遇。新常态下，房地产市场趋于理性增长，公司将在夯实主业的同时，整合多样化资源，适度拓宽相关产业链寻求业务协同，以实现主业资源再挖掘和业绩的可持续增长，增添发展新动力。

在行业竞争加剧、卖方市场转变为买方市场的环境下，公司将从围绕客户需求的变化来优化产品结构、升级产品品质和服务、加大产品研发的创新；从外观和科技等方面进行产品创新，在打造高品质、迎合新时代审美的建筑外观基础上，升级内部居住体验，实现产品和生活方式的重塑，以创新创造价值；坚持科技赋能，通过对物联网、人工智能和社区运营等各类资源的整合，为小区居住者提供更加便捷的居住服务。以聚焦市场和客户的敏感点和痛点，打造价值、服务和口碑，实现产品红利。

其次，公司将继续优化和升级营销标准动作，优化活动节点，匹配运营提速要求、契合销售需要。在活动类型方面，通过调整活动方式，采用城市性活动、公益性活动、特色节庆活动、政府赛事组织等形式，在保证活动效果的同时，实现费用管控。

随着行业销售规模突破 15 万亿，进入峰值横盘时代，行业集中度聚焦，2020 年公司将追求高质量、稳健、可持续增长，全面优化投资力、运营力、营销力、产品力、服务力、组织力，加快信息化建设，提升利润水平。公司将对外界环境保持冷静、客观的判断，坚持双轮驱动的高质量发展方向，全力减少新冠肺炎疫情给公司经营销售带来的不利影响，力争 2020 年合同销售金额达到 2,500 亿元。

在线上线下加速融合，消费愈加追求理性与品质的背景下，公司在 2020 年中将坚定执行“幸福商业”的经营理念，切实落实“投资价值、经营价值、消费价值、平台价值”四位一体的新城幸福商业价值体系。对标业内先进，通过打造具有个性化 IP 的吾悦广场，提高经营能力和竞争力，造就一批标杆性吾悦广场，展现新城商业的价值标签。同时，提升组织效能，建立健全公司商业管理人才体系及梯队，完善三级管理架构并提高人均利润产出。新冠肺炎疫情的侵袭致使公司综

合体项目开发建设进度、已开业运营商场租金收入受到影响。2020 年公司将对综合体拓展、商场管理权责深层梳理，提升商业经营管理的系统能力，全面优化商业管理业务体系，确保经营目标的达成。年内公司计划新开业吾悦广场 30 座，总收入超过 55 亿元。

2020 年，公司计划新开工项目 90 个，新开工建筑面积 1,665.08 万平方米，其中，住宅项目 867.34 万平方米，商业综合体项目 797.74 万平方米。公司计划竣工项目 225 个，预计竣工总建筑面积 3,596.53 万平方米，其中，住宅项目 2,556.52 万平方米，商业综合体项目 1040.01 万平方米。

2020 年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
唐山熙堂尚院	唐山市	25.00%	21,729	44,595	2020 年 3 月	2022 年 4 月
新城金樾府-三期	成都市	76.19%	39,560	80,145	2020 年 9 月	2022 年 4 月
峨眉山金樾云玺-一期	乐山市	95.24%	36,099	109,595	2020 年 5 月	2022 年 5 月
常州绿都万和城-六期	常州市	35.19%	24,434	86,144	2020 年 3 月	2022 年 3 月
常州绿都万和城-七期	常州市	35.19%	25,312	141,341	2020 年 6 月	2022 年 6 月
常州绿都万和城-八期	常州市	35.19%	74,947	258,258	2020 年 9 月	2023 年 12 月
建德 2019-14 新安江地块	杭州市	14.98%	33,301	95,097	2020 年 2 月	2021 年 11 月
惠州金樾江南-二期	惠州市	38.10%	120,388	245,747	2020 年 1 月	2022 年 9 月
惠州云昱花园-四期	惠州市	38.10%	72,637	169,956	2020 年 5 月	2022 年 6 月
阜阳云昱东方-一期	阜阳市	95.75%	63,721	183,055	2020 年 3 月	2021 年 6 月
淄博新城悦隽江山-三期	淄博市	69.31%	42,646	103,849	2020 年 5 月	2022 年 10 月
齐河新城玺樾-一期	德州市	99.01%	51,878	84,922	2020 年 8 月	2022 年 3 月
齐河新城玺樾-二期	德州市	99.01%	114,572	193,952	2020 年 4 月	2021 年 11 月
齐河新城玺樾-三期	德州市	99.01%	108,908	270,076	2020 年 4 月	2022 年 9 月
济南新城悦隽风华-二期	济南市	99.01%	10,761	22,056	2020 年 4 月	2021 年 5 月
泰安五岳风华-四期	泰安市	39.30%	59,864	114,046	2020 年 9 月	2022 年 12 月
泰安五岳风华-一期	泰安市	39.30%	51,612	199,919	2020 年 4 月	2021 年 11 月
泰安五岳风华-二期	泰安市	39.30%	51,612	177,392	2020 年 3 月	2022 年 11 月
泰安五岳风华-三期	泰安市	39.30%	59,846	114,046	2020 年 6 月	2022 年 9 月
齐河新城玺樾-一期	德州市	99.01%	146,103	280,428	2020 年 4 月	2022 年 7 月
新城·凤凰臺-一期	六盘水市	99.34%	76,117	214,307	2020 年 4 月	2022 年 10 月
昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城-二期	昆明市	21.78%	79,427	173,610	2020 年 3 月	2021 年 12 月
淮安悦隽-四期	淮安市	95.87%	37,226	111,473	2020 年 4 月	2022 年 12 月
诸城新城荣樾大都会-二期	潍坊市	69.94%	32,917	102,177	2020 年 3 月	2021 年 4 月
青岛新城玺樾-一期	青岛市	99.92%	44,094	75,738	2020 年 1 月	2021 年 12 月
青岛新城玺樾-341-3 地块	青岛市	99.92%	35,667	51,075	2020 年 4 月	2022 年 12 月
青岛新城玺樾-341-1 地块	青岛市	99.92%	7,077	11,633	2020 年 4 月	2021 年 12 月
青岛新城玺樾-341-5 地块	青岛市	99.92%	55,181	67,260	2020 年 2 月	2022 年 6 月
青岛新城玺樾-341-6 地块	青岛市	99.92%	30,922	36,156	2020 年 2 月	2022 年 12 月
青岛新城玺樾-749-5 地块	青岛市	99.92%	30,115	41,390	2020 年 6 月	2022 年 12 月
青岛新城玺樾-749-8 地块	青岛市	99.92%	37,868	51,200	2020 年 6 月	2022 年 6 月

青岛红岛羊毛滩 1 号地块项目-一期	青岛市	29.98%	51,441	107,225	2020 年 1 月	2026 年 12 月
青岛红岛羊毛滩 5 号地块项目-一期	青岛市	29.98%	98,461	142,148	2020 年 4 月	2022 年 4 月
青岛红岛羊毛滩 2 号地块项目-一期	青岛市	29.98%	58,736	187,905	2020 年 1 月	2022 年 12 月
南通香溢紫郡-三期	南通市	79.47%	27,994	147,656	2020 年 6 月	2021 年 6 月
上海新城樾山-四期	上海市	49.67%	44,896	162,332	2020 年 6 月	2022 年 12 月
上海上坤樾山-四期	上海市	49.67%	7,090	12,830	2020 年 12 月	2022 年 6 月
九江悦隽中央公园-2 期	九江市	59.41%	35,818	109,913	2020 年 7 月	2022 年 12 月
萍乡国樾府-一期	萍乡市	50.50%	44,955	103,211	2020 年 3 月	2021 年 12 月
桂林灵川大都会-二期	桂林市	60.00%	31,721	113,409	2020 年 11 月	2023 年 4 月
黄石新城朗隽-2 期	黄石市	99.01%	65,623	100,402	2020 年 9 月	2022 年 9 月
苏州 MOC 芯城汇项目六部-12 号地块	苏州市	95.86%	15,255	116,428	2020 年 7 月	2023 年 1 月
苏州 MOC 芯城汇项目七部-19 号地块	苏州市	95.86%	10,705	56,953	2020 年 11 月	2023 年 2 月
苏州 MOC 芯城汇项目七部-15 号地块	苏州市	95.86%	13,925	77,406	2020 年 11 月	2023 年 1 月
苏州 MOC 芯城汇项目八部-8 号地块	苏州市	95.86%	9,997	53,478	2020 年 10 月	2023 年 1 月
苏州十里锦绣-四期	苏州市	99.90%	75,911	189,294	2020 年 7 月	2022 年 12 月
盐城大丰悦隽-二期	盐城市	99.90%	67,668	142,508	2020 年 11 月	2022 年 11 月
天津武清悦隽年华-一期	天津市	95.86%	46,012	107,619	2020 年 3 月	2021 年 12 月
天津武清悦隽年华-二期	天津市	95.86%	47,511	109,617	2020 年 3 月	2022 年 5 月
郑州荥阳郡望府-B02 地块	郑州市	50.50%	47,643	216,166	2020 年 4 月	2022 年 5 月
台州温岭云樾观岭-二期	台州市	32.27%	50,317	164,192	2020 年 3 月	2022 年 3 月
宿迁玺樾府-一期	宿迁市	56.58%	6,867	22,566	2020 年 2 月	2021 年 12 月
新城·十里金樾-一期	宿迁市	94.30%	41,468	114,429	2020 年 2 月	2022 年 5 月
新城·十里金樾-二期	宿迁市	94.30%	41,468	187,780	2020 年 12 月	2023 年 7 月
邳州碧桂园-二期	徐州市	46.97%	68,796	218,729	2020 年 3 月	2023 年 4 月
邳州熙悦府-一期	徐州市	23.97%	65,069	208,974	2020 年 3 月	2021 年 12 月
海丰和樾-二期	汕尾市	100.00%	61,824	373,107	2020 年 6 月	2021 年 10 月
海丰和樾-三期	汕尾市	100.00%	71,803	412,397	2020 年 12 月	2023 年 10 月
新城盛昱澜湾-1 期	西安市	99.76%	53,309	200,999	2020 年 11 月	2022 年 8 月
新城盛昱澜湾-2 期	西安市	99.76%	7,165	16,287	2020 年 11 月	2022 年 8 月
武汉新城桃李郡	武汉市	76.19%	30,604	120,590	2020 年 1 月	2021 年 12 月
扬州高邮项目-一期商业及住宅 (A1、A2、A3)	高邮市	80.22%	39,702	138,600	2020 年 1 月	2021 年 6 月
肇庆四会项目	肇庆市	80.20%	55,358	238,457	2020 年 2 月	2021 年 12 月
宿州埇桥项目	宿州市	99.01%	40,644	121,988	2020 年 1 月	2021 年 7 月
滁州市南谯项目	滁州市	99.01%	134,917	379,165	2020 年 2 月	2021 年 12 月
大同云冈项目	大同市	100.00%	62,698	183,425	2020 年 4 月	2022 年 6 月
济宁太白湖项目	济宁市	99.01%	48,823	125,483	2020 年 3 月	2021 年 7 月
许昌金玉堂	许昌市	32.38%	68,740	249,392	2020 年 9 月	2022 年 12 月
襄阳高新项目	襄阳市	80.20%	24,672	93,948	2020 年 4 月	2021 年 12 月
湖州吴兴项目	湖州市	80.20%	38,272	200,481	2020 年 1 月	2021 年 12 月
天津滨海新区项目	天津市	81.00%	46,189	138,210	2020 年 5 月	2022 年 9 月
长沙宁乡项目	宁乡市	99.01%	142,926	538,717	2020 年 4 月	2021 年 12 月
淮安涟水项目	涟水市	80.20%	183,374	513,284	2020 年 2 月	2021 年 6 月
沧州运河项目	沧州市	80.20%	84,711	308,825	2020 年 4 月	2022 年 4 月

昆明安宁项目	昆明市	99.01%	61,446	313,565	2020年3月	2023年12月
昆明晋宁项目	昆明市	99.01%	119,411	338,339	2020年3月	2023年12月
内江市中项目	内江市	99.01%	129,984	436,405	2020年4月	2022年11月
沈阳沈北项目	沈阳市	99.01%	48,036	202,880	2020年4月	2022年6月
随州曾都项目	随州市	80.20%	167,560	386,251	2020年1月	2022年12月
铜陵铜官项目	铜陵市	99.01%	84,918	220,082	2020年7月	2023年3月
盐城大丰项目	盐城市	80.20%	59,506	218,744	2020年3月	2021年12月
盐城东台项目	东台市	80.20%	74,162	259,037	2020年1月	2022年10月
盐城射阳项目	盐城市	99.01%	70,029	265,786	2020年5月	2022年4月
银川兴庆项目	银川市	100.00%	236,898	556,755	2020年5月	2022年8月
镇江扬中项目	镇江市	99.01%	18,368	63,892	2020年4月	2021年11月
郑州荥阳项目	郑州市	99.01%	71,318	273,260	2020年1月	2022年4月
桂林临桂项目	桂林市	99.01%	15,535	60,877	2020年1月	2021年12月
湖州南浔项目	湖州市	99.34%	198,524	670,739	2020年5月	2022年12月
徐州新沂项目	徐州市	100.00%	264,052	855,726	2020年5月	2022年12月
东莞石碣项目	东莞市	71.43%	31,587	91,256	2020年10月	2022年11月
合计			5,598,947	16,650,751		

2020 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计竣工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
廊坊新城昕樾一期	廊坊市	74.95%	71,464	220,956	2017年5月	2020年5月
唐山新城澜樾府一期	唐山市	68.29%	26,566	91,566	2018年5月	2020年7月
唐山新城澜樾府二期	唐山市	68.29%	15,778	57,585	2018年8月	2020年9月
北京五里春秋 / 西府海棠-八期 061 地块	北京市	21.00%	3,600	4,353	2018年8月	2020年12月
北京五里春秋 / 西府海棠一期 038 地块	北京市	21.00%	32,266	118,731	2018年8月	2020年12月
简阳悦隽风华一期	成都市	95.24%	29,868	154,756	2018年5月	2020年5月
简阳悦隽江山一期	成都市	48.57%	32,157	168,320	2018年4月	2020年4月
新城金樾府一期	成都市	76.19%	58,380	162,252	2018年5月	2020年5月
新城金樾府二期	成都市	76.19%	28,667	75,562	2018年12月	2020年8月
龙泉新里桃溪川一期	成都市	47.62%	53,725	149,807	2018年4月	2020年5月
青白江万科新城时代之光二期一期	成都市	47.62%	40,565	160,906	2018年5月	2020年8月
青白江美的新城公园天下二期一期	成都市	28.57%	51,108	218,017	2018年4月	2020年6月
青白江悦隽盛世一期	成都市	57.14%	71,583	223,991	2018年5月	2020年5月
邛崃金樾华府一期	成都市	77.14%	76,247	239,509	2018年10月	2020年8月
简阳悦隽锦城一期	成都市	77.14%	14,589	51,028	2018年10月	2020年8月
崇州新城瑞升悦隽西江一期	成都市	47.62%	14,960	42,671	2018年8月	2020年11月
峨眉山金樾天玺一期	乐山市	95.24%	40,123	121,113	2018年9月	2020年6月
雅安新城瑞升金樾澜岸二期	雅安市	61.91%	28,221	127,633	2018年11月	2020年6月
重庆金樾府一期	重庆市	95.24%	55,336	176,988	2018年7月	2020年6月
重庆朗隽大都会一期	重庆市	99.34%	80,156	245,294	2018年8月	2020年6月
重庆悦隽风华一期	重庆市	95.24%	1,452	5,136	2018年7月	2020年3月
重庆西著七里一期	重庆市	32.38%	26,101	110,269	2018年7月	2020年6月
重庆琅樾江山一期	重庆市	31.43%	64,262	231,140	2018年10月	2020年12月

重庆和昱麟云-一期	重庆市	66.67%	43,318	175,493	2018年7月	2020年9月
重庆黛山道8号-一期	重庆市	33.33%	18,397	48,371	2018年9月	2020年9月
常州新城公馆-四期C区	常州市	95.75%	10,698	133,171	2017年1月	2020年6月
常州新城公馆-四期D区	常州市	95.75%	56,994	82,680	2017年11月	2020年6月
金坛新城金郡花园二期、三期一期	常州市	76.60%	51,517	183,445	2018年4月	2020年4月
无锡柏翠春居-一期	无锡市	24.47%	56,592	212,037	2018年2月	2020年10月
无锡柏翠春居-二期	无锡市	24.47%	47,253	150,674	2017年10月	2020年6月
常州泰和之春苑续建-一期	常州市	经营权	9,147	35,856	2017年8月	2020年1月
常州泰和之春苑续建-二期	常州市	经营权	36,117	181,280	2017年11月	2020年12月
常州泰和之春苑续建-三期	常州市	经营权	18,637	74,788	2018年7月	2020年11月
常州桃李花园-一期	常州市	98.51%	2,492	34,362	2017年11月	2020年4月
常州桃李花园-二期	常州市	98.51%	83,485	233,184	2018年3月	2020年4月
江阴上品璟苑-一期	江阴市	19.98%	203,609	450,202	2018年8月	2020年12月
溧阳明昱湾-一期	常州市	32.06%	29,574	73,076	2018年7月	2020年6月
常州门第境院-一期	常州市	47.13%	46,895	137,727	2018年8月	2020年12月
常州樾华名苑-一期	常州市	53.64%	65,474	195,121	2018年8月	2020年4月
常州九熙台苑-一期	常州市	66.23%	72,773	156,082	2019年1月	2020年11月
常州绿都万和城-三期	常州市	35.19%	48,751	145,908	2018年9月	2020年9月
常州湖悦朗隽花园-一期	常州市	48.83%	38,108	109,103	2019年3月	2020年9月
湘潭璟隽-一期	湘潭市	98.89%	59,223	157,619	2018年9月	2020年6月
长沙和樾-一期	长沙市	98.89%	34,666	173,783	2018年4月	2020年5月
长沙梅溪湖金茂湾-二期	长沙市	49.45%	29,163	133,768	2017年8月	2020年12月
长沙梅溪湖金茂湾-三期	长沙市	49.45%	927	5,348	2018年3月	2020年12月
长沙梅溪湖金茂湾-一期	长沙市	49.45%	5,662	35,490	2016年9月	2020年12月
株洲樾府-一期	株洲市	49.45%	22,798	77,062	2018年9月	2020年12月
长沙国际花都-五期C组团	长沙市	98.89%	64,569	299,410	2018年3月	2020年12月
杭州璟隽名邸-一期	杭州市	100.00%	45,394	164,018	2018年3月	2020年2月
杭州海名雅园-一期	杭州市	20.00%	88,404	285,100	2018年5月	2020年8月
湖州南浔海上风华-二期-一期	湖州市	99.86%	93,471	228,688	2017年10月	2020年8月
湖州南浔海上风华-三期-一期	湖州市	99.86%	40,708	115,095	2017年11月	2020年3月
湖州中央公园-一期	湖州市	49.93%	56,598	147,193	2018年9月	2020年8月
德清都会澜庭-一期	湖州市	50.00%	34,541	50,809	2018年10月	2020年7月
东阳樾府-一期	金华市	35.00%	68,369	228,304	2018年7月	2020年6月
浦江盛昱-一期	金华市	33.00%	61,030	183,014	2018年8月	2020年7月
东阳盛昱之光-一期	金华市	50.93%	32,369	131,774	2018年10月	2020年8月
惠州云昱花园-一期	惠州市	38.10%	25,977	68,466	2018年4月	2020年5月
惠州明昱花园-一期	惠州市	26.67%	35,291	116,435	2018年4月	2020年1月
惠州明昱花园-二期	惠州市	26.67%	64,845	128,395	2018年7月	2020年7月
佛山壹鸣花园-一期	佛山市	95.24%	986	3,828	2017年7月	2020年6月
三水璟荟豪园-一期	佛山市	47.62%	36,246	172,747	2017年9月	2020年4月
肇庆新城和昱建设项	肇庆市	95.24%	66,249	274,438	2018年3月	2020年6月



目一期						
中山岚彩名苑一期	中山市	43.72%	77,214	254,042	2018年6月	2020年6月
恩平香悦公馆一期	江门市	77.14%	39,739	137,776	2018年11月	2020年8月
蚌埠悦隼天著一期	蚌埠市	95.75%	54,115	159,423	2018年11月	2020年10月
阜阳京师国府一期	阜阳市	49.98%	242,913	675,407	2018年10月	2020年12月
滨湖时光印象二期	合肥市	31.63%	12,229	111,004	2017年9月	2020年9月
滨湖时光印象三期	合肥市	31.63%	9,415	85,461	2017年12月	2020年9月
滨湖大都会一期	合肥市	100.00%	50,751	143,927	2017年12月	2020年6月
肥东十里春风一期	合肥市	44.98%	60,000	176,554	2018年1月	2020年6月
长丰悦隼九里一期	合肥市	77.65%	37,182	78,005	2018年8月	2020年6月
肥东云樾观棠一期	合肥市	77.65%	49,137	143,915	2018年8月	2020年6月
淄博新城悦隼江山一期南区	淄博市	69.31%	51,130	108,401	2018年9月	2020年8月
齐河新城悦隼一期	德州市	99.01%	30,444	99,881	2018年4月	2020年1月
齐河新城悦隼二期	德州市	99.01%	27,215	68,494	2018年11月	2020年8月
高唐金樾府一期	聊城市	80.94%	69,850	145,977	2018年9月	2020年5月
莱芜新城悦隼一期	莱芜市	50.50%	26,532	108,695	2018年5月	2020年9月
济南香溢华庭一期	济南市	99.92%	53,188	194,208	2018年5月	2020年10月
济南新城领寓一期	济南市	99.01%	18,932	134,635	2017年12月	2020年8月
济南小鸭项目一期	济南市	24.75%	18,377	71,956	2017年4月	2020年6月
贵阳玺樾台一期	贵阳市	73.92%	64,870	226,336	2019年6月	2020年11月
遵义悦隼风华一期	遵义市	100.00%	47,277	160,368	2018年12月	2020年11月
遵义金樾和山一期	遵义市	100.00%	74,031	260,122	2019年3月	2020年11月
昆明新城雅樾一期	昆明市	100.00%	33,275	163,642	2018年10月	2020年3月
昆明新城琅樾一期	昆明市	56.00%	115,348	281,174	2018年9月	2020年5月
绍兴迪荡湖壹号一期	绍兴市	24.87%	159,067	292,983	2018年5月	2020年12月
绍兴悦隼公馆-22号2地块一期	绍兴市	48.93%	68,495	205,764	2018年5月	2020年6月
绍兴棠樾一期	绍兴市	63.00%	114,175	252,207	2018年8月	2020年3月
绍兴宝龙世家一期	绍兴市	48.93%	92,498	271,178	2018年4月	2020年6月
淮安悦隼一期	淮安市	95.87%	9,567	34,965	2018年1月	2020年6月
淮安尚隼花园一期	淮安市	95.87%	66,931	196,770	2018年2月	2020年5月
淮安九龙源著一期	淮安市	32.59%	43,878	147,916	2018年6月	2020年10月
金湖悦隼风华一期	淮安市	78.60%	49,263	129,312	2018年7月	2020年7月
涟水悦隼学府一期	淮安市	97.40%	43,982	101,412	2018年11月	2020年8月
句容源山一期	江苏省	95.87%	1,819	2,616	2017年7月	2020年4月
句容樾府一期	句容市	100.00%	25,226	85,655	2017年8月	2020年4月
镇江悦隼吾悦坊一期	镇江市	95.87%	43,041	86,879	2017年12月	2020年5月
镇江珑悦府一期	镇江市	31.64%	23,928	73,021	2018年5月	2020年9月
镇江江山樾一期	镇江市	23.97%	26,885	38,861	2018年7月	2020年12月
句容合悦府一期	镇江市	19.17%	10,076	27,205	2018年7月	2020年7月
南京璞樾和山一期	南京市	95.87%	675	1,438	2016年10月	2020年3月
南京新保弘天宸一期	南京市	32.59%	62,482	229,057	2017年5月	2020年4月
南京悦一期	南京市	32.59%	24,457	76,111	2017年5月	2020年5月
六合时光山湖一期	南京市	23.97%	4,019	8,792	2017年12月	2020年3月
安丘新城悦隼青云府二期	潍坊市	80.94%	14,243	51,324	2018年7月	2020年9月
安丘新城悦隼青云府一期	潍坊市	80.94%	27,693	69,789	2018年7月	2020年10月
安丘湖畔樾山一期	潍坊市	69.94%	25,264	91,848	2018年10月	2020年6月
青岛卓越皇后道一期	青岛市	49.96%	17,883	73,461	2015年8月	2020年4月
青岛卓越皇后道三期	青岛市	49.96%	2,604	4,696	2016年12月	2020年9月

青岛新城玺樾-341—2地块	青岛市	99.92%	54,873	88,504	2017年9月	2020年5月
青岛新城红岛湾盛昱-一期	青岛市	29.98%	71,735	257,896	2018年2月	2020年9月
青岛新城云樾晓院-一期	青岛市	69.94%	61,366	147,710	2018年4月	2020年4月
胶州樾郡-一期	青岛市	49.96%	23,977	45,862	2018年12月	2020年4月
青岛融创红岛湾盛昱-二期	青岛市	29.98%	76,642	246,668	2017年12月	2020年9月
南通上悦城-一期	南通市	24.98%	82,741	265,504	2017年12月	2020年5月
南通新都会-一期	南通市	12.49%	84,234	201,516	2018年4月	2020年3月
南通如皋悦隽时代-一期	南通市	49.73%	59,488	154,410	2018年8月	2020年11月
南通通州雍景湾-一期	南通市	48.95%	78,365	199,013	2018年9月	2020年6月
南通香溢紫郡-一期A区	南通市	79.47%	24,280	90,028	2014年9月	2020年8月
上海上坤樾山-三期	上海市	49.67%	1,465	1,237	2017年5月	2020年3月
上海新城西岸公园-一期	上海市	50.66%	61,316	199,669	2017年4月	2020年5月
上海云麓之城-一期	上海市	22.85%	57,961	137,555	2017年8月	2020年6月
嘉善魏武宸章-一期	嘉兴市	21.85%	48,995	132,240	2018年3月	2020年3月
启东蝶湖世界湾-一期	南通市	33.68%	70,632	207,934	2018年3月	2020年5月
启东蝶湖世界湾-二期	南通市	33.68%	57,128	180,427	2018年8月	2020年9月
太仓珑悦天境-一期	苏州市	16.55%	19,763	49,160	2018年4月	2020年3月
嘉善悦隽半岛-一期	嘉兴市	49.67%	57,661	186,869	2018年8月	2020年9月
平湖新城悦隽-一期	嘉兴市	80.46%	18,857	43,865	2018年7月	2020年3月
武汉璟棠-一期	武汉市	95.24%	6,812	22,948	2017年3月	2020年6月
孝感新城璟悦府-一期	孝感市	95.24%	41,115	152,455	2018年1月	2020年6月
葛店新城新璟汇-一期	鄂州市	95.24%	27,882	112,692	2018年2月	2020年6月
孝感新城玺樾-一期	孝感市	48.57%	37,459	94,745	2018年8月	2020年5月
孝感新城玺樾-二期	孝感市	48.57%	3,207	8,369	2019年6月	2020年12月
孝感碧桂园新城华府-一期	孝感市	47.62%	48,194	168,576	2018年1月	2020年3月
荆州碧桂园新城楚天府-一期	荆州市	31.43%	17,388	68,965	2018年6月	2020年9月
黄冈碧桂园新城阳光城城品	黄冈市	31.43%	65,211	217,951	2018年8月	2020年5月
黄石新城朗隽-一期	黄石市	99.01%	65,623	149,228	2018年6月	2020年6月
南漳新城悦隽-一期	襄阳市	77.14%	37,337	114,184	2018年8月	2020年9月
武汉庭瑞君悦观澜-君悦府	武汉市	76.19%	81,972	64,226	2018年4月	2020年6月
武汉庭瑞君悦观澜-二期	武汉市	76.19%	68,950	101,722	2018年10月	2020年9月
黄石悦隽大都会-一期	黄石市	46.67%	45,566	180,898	2019年2月	2020年12月
苏州MOC芯城汇项目一部-24 25 26号地块	苏州市	95.86%	39,128	206,317	2017年9月	2020年3月
苏州金双湖花园-二期	苏州市	49.95%	21,643	65,015	2017年7月	2020年6月
苏州拾鲤花园-二期	苏州市	19.98%	53,956	151,076	2017年12月	2020年8月
苏州十里锦绣-二期	苏州市	99.90%	65,457	118,711	2018年5月	2020年5月
九里湖公馆项目-一期	苏州市	99.90%	26,800	24,900	2009年4月	2020年4月
苏州悦隽平澜府-一期	苏州市	69.93%	80,196	201,866	2018年9月	2020年7月
苏州玖誉湾-一期	苏州市	29.97%	33,578	69,938	2018年10月	2020年6月
苏州新城红树湾-二期B	苏州市	99.90%	21,593	20,260	2013年10月	2020年6月

张家港翡翠公馆-三期	苏州市	31.32%	73,312	224,272	2018年6月	2020年6月
张家港翡翠公馆-二期B	苏州市	31.32%	40,500	141,625	2018年4月	2020年5月
张家港公馆1790-一期	苏州市	31.32%	58,862	171,914	2018年6月	2020年8月
张家港江城原著-一期	苏州市	12.99%	69,982	122,187	2018年2月	2020年3月
常熟雍澜苑-一期	苏州市	19.98%	54,052	98,255	2018年8月	2020年5月
常熟尚隽华庭-一期	苏州市	49.95%	39,410	96,286	2018年9月	2020年4月
常熟悦隽华庭-一期	苏州市	50.95%	60,373	178,244	2018年10月	2020年11月
泰兴丹霞花园-一期	泰州市	59.94%	84,282	255,549	2018年1月	2020年1月
泰州荣樾-二期	泰州市	99.90%	60,612	195,460	2018年1月	2020年3月
盐城大丰悦隽-一期	盐城市	99.90%	85,558	222,053	2018年7月	2020年4月
盐城悦隽时代-一期	盐城市	50.95%	72,686	175,752	2018年6月	2020年4月
盐城建湖悦隽首府-一期	盐城市	77.56%	75,950	102,265	2018年6月	2020年7月
盐城东台天樾府-一期	盐城市	24.98%	55,320	136,099	2018年6月	2020年6月
天津宝坻大境-二期	天津市	49.51%	8,575	45,053	2017年8月	2020年8月
天津北辰樾风华-一期	天津市	79.21%	52,501	124,622	2017年10月	2020年10月
天津大港港东府-一期	天津市	49.51%	79,928	120,313	2018年4月	2020年5月
新城郡望府-D地块	郑州市	50.50%	51,239	203,664	2018年4月	2020年7月
长葛金樾府-一期	许昌市	77.14%	29,660	119,698	2018年12月	2020年12月
台州黄岩江山壹品苑-二期	台州市	26.96%	98,469	299,805	2017年12月	2020年5月
台州仙居尚隽公馆-一期	台州市	63.64%	33,493	98,996	2018年10月	2020年12月
温州乐清观澜苑-一期	温州市	18.18%	65,086	169,695	2018年6月	2020年12月
宿迁水木清华-一期	宿迁市	95.87%	31,075	84,923	2017年12月	2020年1月
宿迁水木清华-二期	宿迁市	95.87%	42,273	160,043	2017年12月	2020年11月
宿迁太湖花园-二期	宿迁市	95.87%	45,541	153,594	2018年3月	2020年2月
沭阳碧桂园新城-一期	宿迁市	47.93%	54,887	149,009	2018年4月	2020年8月
沭阳碧桂园新城-二期	宿迁市	47.93%	55,853	150,477	2018年6月	2020年8月
邳州碧桂园-一期	徐州市	46.97%	84,869	265,933	2017年12月	2020年3月
邳州熙悦府-一期	徐州市	23.97%	58,454	188,736	2018年4月	2020年11月
西安悦隽公园里-一期	西安市	99.76%	49,933	198,773	2018年8月	2020年9月
济南香溢澜庭(1#、3#)	济南市	99.92%	18,217	67,193	2017年4月	2020年7月
天津津南项目-天津吾悦广场	天津市	99.01%	14,283	42,706	2016年11月	2020年6月
襄阳高新项目	襄阳市	80.20%	35,790	136,286	2018年10月	2020年5月
蚌埠蚌山项目	蚌埠市	99.01%	82,591	257,274	2018年8月	2020年6月
包头昆区项目	包头市	99.34%	53,741	185,015	2018年5月	2020年9月
扬州宝应项目	扬州市	80.20%	149,052	338,042	2018年6月	2020年5月
长沙雨花项目	长沙市	80.20%	58,805	217,863	2018年7月	2020年1月
阜阳颍州项目	阜阳市	95.75%	140,974	451,990	2018年8月	2020年6月
扬州高邮项目-一期商业及住宅(A1、A2、A3)	高邮市	80.22%	42,773	144,542	2018年9月	2020年6月
扬州高邮项目-二期住宅(B1、B2)	高邮市	80.22%	22,122	74,756	2018年8月	2020年12月
荆州沙市项目	荆州市	99.01%	38,010	154,647	2018年9月	2020年12月
南京雨花项目	南京市	80.20%	46,663	260,796	2019年5月	2020年11月
宿州埇桥项目	宿州市	99.01%	121,986	366,121	2018年8月	2020年7月
唐山路北项目	唐山市	80.20%	44,819	179,666	2018年10月	2020年9月
盐城盐都项目	盐城市	80.20%	81,166	232,879	2018年6月	2020年3月
宝鸡高新项目	宝鸡市	99.01%	65,712	277,017	2018年3月	2020年12月
宁波慈溪项目	宁波市	99.01%	63,978	238,168	2017年11月	2020年6月

宁波慈溪项目(住宅地块)	宁波市	99.01%	51,377	158,761	2018年9月	2020年12月
常州天宁项目	常州市	99.01%	55,103	247,486	2018年2月	2020年6月
滁州南谯项目	滁州市	99.01%	45,775	128,643	2019年1月	2020年12月
西安沣西项目-二期商业	西安市	99.01%	90,023	276,422	2018年5月	2020年10月
淮安生态新城项目	淮安市	99.01%	156,884	440,132	2018年4月	2020年3月
汉中汉台项目-A、B、C地块	汉中市	99.01%	119,702	455,102	2018年3月	2020年11月
嘉兴海盐项目	海盐市	99.01%	71,763	278,827	2019年3月	2020年10月
六安裕安项目	六安市	99.01%	38,838	98,848	2018年12月	2020年12月
连云港赣榆项目	连云港市	99.01%	115,381	377,205	2017年12月	2020年12月
南京建邺项目-一期	南京市	99.01%	61,544	363,249	2018年8月	2020年12月
泰安泰山项目	泰安市	80.20%	94,988	325,356	2019年1月	2020年10月
泰州兴化项目	泰州市	99.01%	37,364	120,068	2018年11月	2020年9月
太原万柏林项目-一期住宅	太原市	74.26%	82,023	435,720	2017年7月	2020年8月
贵阳清镇项目	贵阳市	89.11%	29,033	117,956	2018年11月	2020年10月
台州仙居项目	仙居市	99.01%	97,303	350,707	2017年10月	2020年1月
合肥肥东项目	合肥市	49.51%	52,278	165,797	2017年12月	2020年3月
北海银海项目	北海市	99.01%	44,451	147,884	2018年10月	2020年4月
贵港港北项目	贵港市	99.01%	24,261	111,742	2018年12月	2020年9月
绍兴嵊州项目-住宅(西地块)	嵊州市	99.01%	47,825	154,412	2016年11月	2020年12月
长春新区项目	长春市	98.02%	144,963	546,615	2018年3月	2020年4月
桂林临桂项目-住宅地块	桂林市	99.01%	20,080	78,697	2018年3月	2020年7月
桂林临桂项目-商业地块	桂林市	99.01%	13,800	54,081	2018年3月	2020年3月
淮南田家庵项目-二期住宅	淮南市	99.01%	67,899	243,090	2017年6月	2020年5月
常州溧阳项目	常州市	99.01%	189,087	473,640	2018年4月	2020年6月
昆明呈贡项目	昆明市	99.01%	27,656	150,060	2018年5月	2020年6月
延安宝塔项目	延安市	99.01%	236,370	137,107	2018年4月	2020年9月
台州玉环项目	玉环市	99.01%	68,708	224,938	2017年9月	2020年1月
连云港海州项目	连云港市	99.34%	36,007	179,810	2018年4月	2020年3月
合计			11,820,260	35,965,303		

注：上述开工和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

2020年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对2020年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

#### (四)可能面对的风险

√适用 □不适用

### 1、政策调控风险

房地产行业受政府政策影响较大，未来国家房地产调控政策不会变，核心以“稳”为主，强调“稳地价、稳房价、稳预期”，以防市场大起大落，对房企在获取土地、项目融资开发等方面会产生相应的影响。公司将通过不断深入“一城一策”和“一项一策”的研究，在不同城市的不同政策中寻找投资机会，找到夹缝中的机会，保持稳中求进及行业地位。

### 2、市场风险

房地产行业已经历了二十年的高速发展。目前，主要城市的商品住宅仍然供不应求，但受宏观经济增速放缓、房地产宏观政策调控、产业升级和人口结构变化等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓。同时，由于房地产行业与宏观经济呈正相关关系，房价受到国际及国内宏观经济形势、政策变化、甚至新冠疫情等多方面因素的影响，可能会产生房价震荡风险。公司将加强市场监测，预判风险，灵活转变经营策略，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

### 3、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量和安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。公司将把控项目进度，强化运营管理，保障节点，做好品质风控，保证业绩的平稳增长。

### 4、财务风险

公司所处的房地产行业属于资本密集型行业。公司近年来业务扩张速度较快，用于项目开发的投入较多，公司将继续秉持底线思维，继续坚持快速回款的策略，加强现金流管控，合理运用融资方式，有效降低财务杠杆风险，确保公司资金链安全，防范公司在市场经营环境出现波动或者融资环境发生变化时可能面临的资金周转压力和偿债风险，保障公司走得快、走得稳。截至报告期末，公司持有货币资金 639.41 亿元，远高于一年内到期的有息负债 306.02 亿元（不含控股股东关联借款）。

### (五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度归属于上市公司股东的净利润 10,491,286,268 元，本公司 2018 年度可供股东分配利润为 4,845,210,714 元。公司第二届董事会第十三次会议及 2018 年年度股东大会审议通过了 2018 年度利润分配方案：以 2018 年年度利润分配股权登记日公司总股本 2,256,724,186 股扣除回购专户上已累计回购股份 11,663,647 股后的股份余额为基数（即 2,245,060,539 股），每股派发现金红利 1.5 元（含税），共计派发现金红利 3,367,590,808.5 元。该利润分配方案已于 2019 年 5 月 27 日实施完毕。

同时，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为人民币 6,252,036,378 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第二届董事会第二十六次会议审议通过了 2019 年度利润分配方案：公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 17 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本 2,256,724,186 股，扣减公司通过回购专用账户所持有本公司股份 1,294,647 股后的股本基数为 2,255,429,539 股，以此计算合计拟派发现金红利 3,834,230,216（含税）。公司通过回购专用账户所持有本公司股份 1,294,647 股，不参与本次利润分配。该议案尚需提交公司 2019 年度股东大会审议。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	17.00	0	3,834,230,216	12,654,028,071	30.30
2018 年	0	15.00	0	3,367,590,809	10,491,286,267	32.10
2017 年	0	8.10	0	1,828,481,191	6,028,907,738	30.33

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2019 年	149,960,300	1.19

注：根据《关于支持上市公司回购股份的意见》（证监会公告【2018】35 号）、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司 2019 年度以集中竞价方式实施股份回购所支付的现金总额为 14,996.03 万元（不含交易费用），经与公司 2019 年度利润分配预案中的现金红利合并计算后，公司 2019 年度合计现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率为 31.49%。

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

□适用 √不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	富城发展	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与中华人民共和国境内房地产开发业务。凡本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	富城发展	1、本公司将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及新城控股其他股东的利益。3、本公司保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及新城控股其他股东的合法权益。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	王振华	1、本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用

	分红	新城控股	自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	是	不适用	不适用
与股权激励相关的承诺	其他	新城控股	公司第一期限制性股票激励计划不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2016 年 8 月 18 日	否	是	不适用	不适用
	其他	新城控股	公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2019 年 9 月 27 日	否	是	不适用	不适用
其他承诺	股份限售	富域发展、常州德润	所持限售流通股自解禁之日起 1 年内不以任何方式减持该部分股份，包括承诺期间因资本公积转增股本、派送股票红利等权益分派产生的股份。	2018 年 12 月 5 日至 2019 年 12 月 4 日	是	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用



**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

2018年，财政部修订并发布了《企业会计准则第21号——租赁》。根据准则规定，在境内同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。母公司或子公司在境外上市且按照国际财务报告准则或企业会计准则编制其境外财务报表的企业，可以提前执行本准则，但不应早于同时执行财政部2017年3月31日印发的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（以下简称“新金融工具准则”）和2017年7月5日印发的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“新收入准则”）的日期。

鉴于公司已于2018年1月1日起执行新收入准则和新金融工具准则，为保持公司会计政策的一致性，根据上述规定并结合公司实际情况，公司于2019年4月26日召开第二届董事会第十四次会议及第二届监事会第八次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意公司于2019年1月1日起提前执行新租赁准则。详见公司于2019年4月27日披露的公告编号为2019-037号《公司关于会计政策变更的公告》。

会计政策变更对本公司财务报表的影响请参见本报告第十一节“财务报告”中“五.重要会计政策及会计估计”的“44.重要会计政策和会计估计的变更”。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	440
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	80

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司2018年年度股东大会及第二届董事会第二十六次会议审议通过《关于续聘公司2019年度审计机构的议案》，公司决定聘任普华永道为公司2019年度财务审计机构和内部控制审计机构，分别支付普华永道2019年度财务审计及内部控制审计费用人民币440万元、人民币80万元。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。</p> <p>苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求，支金高向苏州市中级人民法院提起上诉。苏州市中级人民法院裁定撤销一审判决，案件发回苏州工业园区人民法院重审。</p>	<p>请于 www.sse.com.cn 上查询公告编号为 2018-003 号《公司关于下属子公司涉诉公告》、2018-007 号《公司关于下属子公司诉讼进展及收到江苏证监局监管措施的公告》、2019-001 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》、2019-007 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》及 2019-079 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》。</p>
<p>公司控股子公司青岛新城创置房地产有限公司（以下简称“青岛新城”）起诉济南银丰鸿福置业有限公司（以下简称“银丰置业”），要求按照双方签订的《合作开发协议》约定，就坐落于济南市历下区经十东路以北，凤山路以西五宗地块开发分别设立项目公司，并继续履行相关合作开发义务。本案金额为 50,000 万元，《合作开发协议》涉及的金额为 207,532.80 万元。被告银丰置业就本案提出反诉申请，要求判令解除双方签订的《合作开发协议》及相关补充协议。</p> <p>山东省高级人民法院一审判决解除《合作开发协议》及相关补充协议并驳回青岛新城的诉讼请求，青岛新城向最高人民法院提起上诉。最高人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。</p>	<p>请于 www.sse.com.cn 上查询公告编号为 2018-042 号《公司关于下属子公司涉诉公告》、2018-067 号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》、2018-102 号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》、2018-106 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》、2019-032 号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》及 2019-090 号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》。</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

适用 不适用

**(三) 其他说明**

适用 不适用

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用 不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

公司实际控制人、原董事长王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 2 日被刑事拘留，于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕，案件正在进一步办理中。详见公司于上交所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上披露的公告编号为 2019-049 号《公司关于公司董事长变更的公告》及编号为 2019-057 号《公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》。

报告期内，公司及其控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司分别于 2019 年 9 月 27 日、2019 年 11 月 11 日召开了第二届董事会第二十次会议及 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》。</p> <p>公司于 2019 年 11 月 13 日召开第二届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》，同意向 105 名激励对象首次授予股票期权 1,417.2 万份，向 35 名激励对象首次授予限制性股票 1,036.9 万股。股权激励首次权益授予日为 2019 年 11 月 13 日。</p> <p>本次股票期权与限制性股票激励计划的首次授予已于 2019 年 12 月 24 日在登记结算机构完成登记。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2019-072 号《公司第二届董事会第二十次会议决议公告》、2019-084 号《公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告》、2019-088 号《关于调整 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予激励对象名单及授予权益数量的议案》、2019-089 号《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的公告》、2019-095 号《关于完成股份性质变更暨 2019 年股票期权与限制性股票激励计划之权益授予的进展公告》及 2019-096 号《关于 2019 年股票期权与限制性股票激励计划授予结果公告》。</p>
<p>2019 年 12 月 9 日，公司召开第二届董事会第二十四次会议审议通过了《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三个解锁期可解锁的议案》，就公司第一期限限制性股票激励计划授予限制性股票的 54 名激励对象获授的限制性股票第三个解除限售期解锁条件成就，可解锁比例为 30%，可解锁股份 10,740,000 股。前述股份已于 2019 年 12 月 16 日上市流通。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2019-093 号《第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第三次解锁暨上市的公告》</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一)与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第二届董事会第十一次会议及2018年第六次临时股东大会审议通过的《公司关于2019年度日常关联交易预计的议案》，股东大会对公司2019年度日常关联交易进行总体授权。详见公司于2018年12月13日披露的公告编号为2018-118号《公司关于2019年度日常关联交易预计的公告》及于2018年12月29日披露的公告编号为2018-121号《公司2018年第六次临时股东大会决议公告》。截至报告期，关联交易授权额度及实际发生金额如下：

单位：万元

关联交易类别	关联交易内容	关联人	2019年预计/授权金额	2019年实际发生金额
接受关联人劳务、向关联人购买商品	物业管理及相关增值服务	西藏新城悦物业服务股份有限公司	106,800	70,360
	建筑模块采购、模块安装	威信广厦模块住宅工业有限公司	26,900	11,729
	停车场服务	帕客（常州）智能科技有限公司	2,400	2,313
向关联人提供劳务	房屋租赁、物业管理	新城发展控股有限公司及其下属子公司	13,000	11,796
	房屋租赁	西藏新城悦物业服务股份有限公司	190	189

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司控股子公司徐州新城创域房地产有限公司（以下简称“新城创域”）、公司关联公司上海新城万圣企业管理有限公司（以下简称“新城万圣”）与南京百俊房地产开发有限公司、山东百俊房地产开发有限公司（以下简称“山东百俊”）签订相关协议。新城创域将持有的商丘悦恒房地产开发有限公司（以下简称“商丘悦恒”）81%股权转让给山东百俊，交易对价为14,917.77万元，其中股权转让款为4,789.33万元（实缴注册资本4,789.33万元），债权转让款为10,128.44万元。新城万圣将其持有的商丘悦恒19%股权转让给山东百俊，交易对价为3,499.23万元，其中股权转让款为1,123.42万元（实缴注册资本1,123.42万元），债权转让款为2,375.81万元。</p> <p>商丘悦恒属于公司与关联方新城万圣共同投资的项目，公司因放弃行使其出售股权之优先受让权而导致关联交易。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为2019-064号《关于转让项目公司股权的公告》。</p>

<p>公司控股子公司合肥新城亿荣房地产有限公司（以下简称“新城亿荣”）、公司关联方上海新城万圣企业管理有限公司（以下简称“新城万圣”）与安徽新创房地产开发有限公司（简称“安徽新创”）签订相关协议。新城亿荣将持有的合肥新城悦弘房地产开发有限公司（以下简称“新城悦弘”）81%股权转让给安徽新创，交易对价为 44,253.02 万元，其中股权转让款为 10,530.00 万元（实缴注册资本 10,530.00 万元），债权转让款为 33,723.02 万元。新城万圣将持有的新城悦弘 19%股权转让给安徽新创，交易对价为 10,380.34 万元，其中股权转让款为 2,470.00 万元（实缴注册资本 2,470.00 万元），债权转让款为 7,910.34 万元。</p> <p>新城悦弘属于公司与关联方新城万圣共同投资的项目，公司因放弃行使其出售股权之优先受让权而导致关联交易。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2019-069 号《关于转让项目公司股权的公告》。</p>
---	--

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>为提高资金使用效率，实现公司的规模发展，经公司第二届董事会第十三次会议及 2018 年年度股东大会审议通过《关于与关联方共同投资的议案》，公司可在 400 亿元额度内与新城发展或其下属子公司以现金方式对公司负责运营的项目进行共同投资。</p> <p>2019 年 6 月 14 日，经公司第二届董事会第十五次会议审议通过《关于公司与关联方共同投资的议案》，关联方上海新城万圣企业管理有限公司（以下简称“上海万圣”）拟分别与公司下属子公司以现金增资并提供股东后续投入的方式对公司 27 个房地产项目进行共同投资，其中上海万圣拟现金增资金额为 10.39 亿元，公司下属子公司拟现金增资金额为 13.32 亿元。</p> <p>截至报告期末，上海万圣与公司下属子公司对相关标的公司的现金增资金额分别为 5.30 亿元和 7.58 亿元。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2019-024 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》、编号为 2019-029 号《公司 2018 年年度股东大会决议公告》及编号为 2019-048 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》。</p>
<p>公司关联方上海新城万圣企业管理有限公司与公司下属子公司已对外转让双方共同投资的商丘悦恒房地产开发有限公司以及合肥新城悦弘房地产开发有限公司股权，详见“第五节.重要事项 十四、重大关联交易（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易”。</p>	<p>请于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上查询公告编号为 2019-064 号《关于转让项目公司股权的公告》及 2019-069 号《关于转让项目公司股权的公告》。</p>

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四)关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

经公司第二届董事会第十三次会议及 2018 年年度股东大会审议通过《关于向关联方借款的议案》，公司与新城发展续签借款协议，约定新城发展及其子公司在总额不超过等额人民币 100 亿元的范围内继续向公司及公司子公司提供借款，借款期间自 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日止，到期时可根据实际经营情况进行展期。借款年利率不超过 8%（不含税金）。公司于 2019 年 3 月 9 日披露了公告编号为 2019-023 号《公司关于向关联方借款的关联交易公告》及编号为 2019-029 号《公司 2018 年年度股东大会决议公告》。截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 46.95 亿元。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五)其他**

适用 不适用

**十五、 重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

## 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	北京悦创房地产开发有限公司	193,800	2019-05-13	2019-05-13	2021-05-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城创恒房地产开发有限公司	160,000	2017-08-24	2017-08-24	2020-08-23	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城宏业房地产有限公司	127,760	2019-01-30	2019-01-30	2021-01-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	太原新城凯拓房地产开发有限公司	103,125	2017-12-20	2017-12-20	2020-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	云南通泽置业有限公司	96,000	2018-11-14	2018-11-14	2021-11-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都兴青房地产开发有限公司	84,000	2018-08-17	2018-08-17	2020-04-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	北京新城金郡房地产开发有限公司	83,997	2019-03-20	2019-03-29	2020-09-29	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海融政新置业有限公司	77,000	2019-02-28	2019-02-28	2020-03-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城亿欣房地产开发有限公司	72,200	2019-06-05	2019-06-05	2022-06-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	阜阳中之环置业有限公司	40,800	2018-11-23	2018-11-23	2021-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	47,329	2018-09-21	2018-09-21	2021-09-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常熟金俊房地产开发有限公司	46,465	2018-10-17	2018-10-17	2021-10-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	广州鼎鸿房地产有限公司	21,440	2018-07-05	2018-07-05	2022-07-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新保弘房地产有限公司	28,900	2017-11-27	2017-11-27	2020-11-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	27,550	2017-08-01	2017-08-01	2021-05-27	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公司	27,294	2018-09-29	2017-08-22	2021-11-19	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	日照亿昶房地产开发有限公司	22,869	2019-01-17	2019-01-17	2020-01-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	济南世茂新纪元置业有限公司	20,000	2018-06-30	2018-06-30	2020-06-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	18,000	2019-09-26	2019-09-26	2022-09-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	唐山郡成房地产开发有限公司	17,500	2018-06-08	2018-06-08	2020-08-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	莒县悦隼置业有限公司	17,048	2019-01-18	2019-01-18	2020-01-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	17,000	2017-11-30	2017-11-30	2021-03-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	16,200	2018-09-13	2019-03-20	2021-09-19	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州亿泰房地产开发有限公司	15,558	2018-10-10	2018-10-10	2020-09-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	乐清市梁荣置业有限公司	12,500	2019-04-02	2019-04-02	2022-04-02	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	重庆天联置业有限责任公司	8,411	2018-07-09	2018-07-09	2020-07-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	镇江广丰房地产有限公司	12,188	2018-09-17	2018-09-17	2021-09-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	青岛双城房地产有限公司	10,100	2018-05-11	2018-05-11	2021-05-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	平湖悦佳房地产开发有限公司	9,980	2019-11-08	2019-11-08	2020-11-06	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	合肥碧城联合房地产开发有限公司	8,595	2018-03-16	2018-03-16	2021-03-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	成都市美曜房地产开发有限公司	6,297	2018-07-20	2018-07-20	2021-07-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

2019 年年度报告

新城控股	公司本部	宁波荣慈置业有限公司	6,166	2018-11-15	2018-12-06	2021-06-20	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	镇江颐发房地产开发有限公司	10,750	2018-06-15	2018-07-15	2021-07-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	新昌县富高置业有限公司	5,594	2018-09-19	2018-09-19	2020-09-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	苏州百翔置业有限公司	5,340	2016-12-30	2016-12-30	2021-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	绍兴豪湖房地产开发有限公司	5,161	2018-06-13	2018-06-13	2021-10-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海嘉禹置业有限公司	5,100	2019-12-13	2019-12-13	2022-06-06	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	泰兴市乾元房地产开发有限公司	4,830	2019-12-27	2019-12-27	2021-07-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,160	2018-12-21	2018-12-21	2021-12-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	重庆美城金房地产开发有限公司	3,500	2019-01-18	2019-01-18	2022-06-27	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	杭州滨宏房地产开发有限公司	3,000	2018-06-14	2018-06-28	2021-08-27	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	嘉善荣安置业有限公司	2,450	2019-01-15	2019-01-15	2022-04-04	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	淮安新碧房地产开发有限公司	2,040	2018-07-16	2018-07-16	2021-07-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	温州新城亿博房地产开发有限公司	123,950	2019-06-28	2019-06-28	2022-06-23	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	宁波悦隆房地产开发有限公司	13,455	2019-11-29	2019-11-29	2022-11-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	北京谊诚置业有限公司	89,414	2018-02-28	2018-02-28	2022-02-27	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常熟亿璟房地产有限公司	12,000	2018-11-09	2018-11-09	2023-11-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	29,625	2019-07-22	2019-07-22	2022-07-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	88,000	2019-03-29	2019-03-29	2020-06-29	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛达铭房地产开发有限公司	37,007	2017-10-31	2017-10-31	2020-09-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛慧联置业有限公司	12,600	2019-03-22	2019-03-22	2022-03-04	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	天津和益房地产开发有限公司	9,415	2019-09-30	2019-09-30	2021-09-19	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	天津新城悦茂房地产开发有限公司	6,500	2019-12-30	2019-12-30	2021-12-19	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													1,638,526
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													1,929,963
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													3,322,287
报告期末对子公司担保余额合计（B）													4,588,078
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													6,518,041
担保总额占公司净资产的比例（%）													105.24
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													6,006,015
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													3,435,640
上述三项担保金额合计（C+D+E）													9,441,655
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													无
担保情况说明													无



**(三)委托他人进行现金资产管理的情况**

**1. 委托理财情况**

**(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四)其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

公司分别于2016年3月8日及3月25日召开了第一届董事会第十二次会议及2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司2016年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于2016年4月1日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据2016年4月18日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654号），公司于2016年5月13日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《新城控股集团股份有限公司2016年度非公开

发行股票预案（修订稿）》；2016年7月1日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。

截至本报告出具日，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。为保持公司本次非公开发行工作的延续性和有效性，公司已于2020年3月3日及3月19日召开第二届董事会第二十五次会议及2020年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期及更换授权人士的议案》，同意将本次非公开发行股票股东大会决议有效期及董事会授权期限自届满之日起延长12个月，即至2021年3月25日。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

近年来，新城控股积极响应党和政府“坚定不移打赢脱贫攻坚战”的号召，不忘“让幸福变得简单”的创业初心和使命，通过自身的产业、品牌、渠道、资金等优势与贫困地区的资源精准对接，从产业扶贫、教育扶贫、就业扶贫等多措并举齐发力，将致富的活水引入贫困地区，实现“输血式”扶贫向“造血式”脱贫的转变，带动贫困群众踏上脱贫致富路。新城控股面向上海市对口扶贫的云南、贵州两省作为扶贫工作开展的重点地区，定向资助贫困地区的潜力企业和扶贫项目。

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2019年，公司积极响应习近平总书记提出的“汇聚各方力量精准扶贫，打赢脱贫攻坚战，全面建成小康社会”的号召，认真贯彻国家关于打赢脱贫攻坚战的决策部署，根据集团发展战略与企业自身产业、品牌、渠道、资金等优势、专长，与贫困地区的资源精准对接，因地制宜、因情施策，全力参与到脱贫攻坚战工作中。

##### 2.1 注重将扶贫组织体系建设与管理体系建设相结合

在2018年公司组建扶贫办公室（以下简称“扶贫办”）、明确工作成员、工作职责的基础上，2019年，重点对扶贫项目决定机制、运作流程作进一步规范。明确了由管理层负责对公司精准扶贫重大议题进行审议和决策，扶贫办公室组织协调各相关部门和机构开展精准扶贫工作，推动扶贫项目的实施与落实。总部相关部门及各子（分）公司负责在各自工作范围内开展精准扶贫工作，形成了高层决策带头、中层积极实践、全体员工踊跃参与的工作机制。为规范扶贫项目运作流程，制定了《新城控股集团扶贫项目立项审批表》。建立起更加完善的社会责任管理体系，并将社会责任理念嵌入到公司决策管理和业务运营中。

##### 2.2 注重将集团层面多点扶贫与重点扶贫项目相结合

2019年，随着公司业务不断拓展，公司的扶贫足迹逐渐深入到旗下各个城市公司及项目。形成了以集团扶贫办牵头、各城市公司自发开展的局面。昭通市是云南贫困县和贫困人口最多的州市，2019年昭阳区有70个贫困村要退出，有42,211人口要脱贫。2019年上半年，公司通过上海光彩事业促进会向云南省昭通市昭阳区扶贫捐赠300万元，专门用于乐居镇中河村道路提升改造及排水沟治理，涉及帮扶建档立卡贫困户664户2,735人。2019年8月29日，公司向绍兴柯桥区人民教育基金捐赠274万元，专门用于改善学校教育环境、解决教室空调问题。2019年11月18日，公司向慈溪市教育局捐赠500万元，助力慈溪教育事业。2019年12月3日，公司向上海同济大学教育发展基金会捐赠100万元。

##### 2.3 注重将企业自身用工需求与贫困群体就业相结合

截至报告期末，公司目前已进入国内105个城市，项目总数量500余个，吾悦广场已达122座，存在较大的用工需求。年初，扶贫办按照公司指示，调整工作思路，将企业自身用工需求与贫困群体就业相结合，让一部分接受培训的贫困人群实现自力更生。明确要求云南、贵州等贫困

地区城市公司部分就业岗位，在招聘员工时同等条件下要优先考虑建档立卡户，吾悦广场在招聘保洁、保安等后勤保障岗位时要优先录用建档立卡户。

#### 2.4 注重将企业带头扶贫与组团带动扶贫相结合

一个企业的扶贫力量有限，以一个善行推动无数善行，让更多的人参与到扶贫中来，才能形成庞大的力量。年初，公司以上下游配套供应商、公益组织等为成员，成立了精准扶贫联盟，共同倡议承诺优先购买贫困户农产品、优先招聘建档立卡户、优先扶持贫困地区扶贫产业项目、优先帮扶贫困学生等。上半年，集团积极参与了上海市普陀区承接举办的沪滇扶贫合作农产品展销活动，采购了由云南省贫困地区建档立卡户自种的各类农产品。

#### 2.5 注重将企业扶贫实践与社会扶贫理论思考相结合

公司扶贫办在认真做好各项扶贫工作的基础上，注重思考研究民营企业参与社会扶贫的重点难点问题，积极探索民营企业扶贫的科学模式和有效方法，取得了上级政府的认可。2019年6月，全国工商联组织赴云南开展扶贫工作调研，公司作为上海民企代表，参与了由全国工商联党组书记、副主席樊友山带队的第二联系调研工作组扶贫工作调研活动。中央统战部开展纪念光彩事业25周年活动赴上海专题调研中，公司作为上海民营企业代表，就推进光彩事业持续发展的体会与思考、推进新时代光彩事业在继承发扬基础上焕发新光彩的意见建议等方面内容在会上作了发言。

### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	1,862.1
2. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	2,735
二、分项投入	
1. 教育脱贫	
其中：1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	1,114.7
2. 生态保护扶贫	
其中：2.1 项目名称	<input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
2.2 投入金额	32
3. 社会扶贫	
其中：3.1 东西部扶贫协作投入金额	162.6
3.2 扶贫公益基金	149.2
4. 其他项目	
其中：4.1 项目个数（个）	1
4.2 投入金额	403.6
4.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	2,735
4.4 其他项目说明	慈善捐赠
三、所获奖项（内容、级别）	
中国绿化基金会颁发的“百万森林计划最佳贡献单位”	
新华网颁发的“社会责任杰出企业奖”	
2019年度中国社会责任贡献企业——国际金融报	
2019年度责任品牌奖——中国公益节	

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2020年是打赢脱贫攻坚战的决胜之年、是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年。根据中央和上海市党委政府决策部署，结合公司工作实际，2020年公司扶贫工作的思路是：深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 扶贫重要论述，坚决落实党中央、国务院决策部署，坚持精准扶贫精准脱贫基本方略，紧密结合地方禀赋资源、政府战略布局和贫困群众需要，坚决履行大型民营企业应有的政治责任和社会责任，发挥房地产行业优势，充分调动贫困地区干部群众的内生动力，全力做好精准扶贫工作。

**4.1 紧贴公司发展战略，精准确立扶贫方向。**匹配新城控股行业前八地位，谋划新城控股2020年度扶贫计划。围绕新城控股重点投资省的贫困地区，形成由项目公司投资在当地，纳税在当地，就业在当地，服务在当地，造福在当地的长期可持续发展模式；面向企业所在地上海市对口扶贫省定向投资具有协同效应的当地潜力企业和项目；协助企业发源地武进区对口支援的贫困地区，协同参与对口建设、爱心助力、公益项目的实施；依托大型、知名公益组织和机构，加强深度协作和融合，协同参与扶贫项目。积极与国务院扶贫办、上海市合作交流办等部门加强沟通汇报，将新城控股扶贫工作和当地政府工作紧密衔接，取得当地政府的全力支持，助力脱贫攻坚。

**4.2 抓好重点项目，大力推进产业扶贫。**产业扶贫是实现收入达标的根本途径，是衡量持续脱贫的唯一指标。以扶持贫困地区特色企业（项目）为抓手，筛选一批有特色、有潜力的产业扶贫项目，注重示范引导，帮助打造品牌，提高产品品质，促进当地农业生产转型升级，激发当地内生动力，实现扶贫援助由“输血”向“造血”转变，形成贫困户稳定增收的长效机制。

**4.3 继续助力教育事业，开展教育帮扶行动。**扶贫先扶智，治贫先治愚，让贫困地区的孩子们接受良好教育，是扶贫开发的重要任务，也是阻断贫困代际传递的重要途径。针对贫困地区不同程度存在的学生因贫失学、辍学等问题，继续开展教育帮扶行动，继续依托“七色光计划”、“光彩图书馆”，开展圆梦助学行动，为乡村儿童提供良性的阅读环境，培养他们对阅读、对知识的兴趣。

**4.4 深入实施就业扶贫，全面拓展就业渠道。**注重将企业自身用工需求与贫困群体就业相结合，让一部分接受培训的贫困人群实现自力更生。针对集团部分就业岗位，在招聘员工时同等条件优先考虑建档立卡户，在招聘保洁、保安等后勤保障岗位时优先录用建档立卡户。

**4.5 拓展扶贫援助渠道，深入推进“美好联盟”。**继续深入推进“美好联盟”建设，通过自身影响力，带动集团上下游配套供应商、客户、公益组织等共同参与扶贫，构建起新城牵头，社会相关组织、企业、爱心人士共同参与的帮扶援助大格局。进一步建立健全联盟运行机制，保障成员单位间密切合作、高效协同。引导联盟成员积极吸纳贫困人口就业，在坚持积极引导和“自愿自选”相结合原则的基础上，鼓励社区居民、集团员工“以购代捐”购买贫困地区特色农产品，帮扶更多贫困人口脱贫致富。

**4.6 发挥协同作战优势，精心推进扶贫项目。**“精准扶贫”工作过程中涉及到政策、项目、资金、技术、人才、市场、风险等诸多问题，需要集团各职能部门的发挥优势、协同服务，从政策保障、人财物投入、项目培育、市场开发等方面形成一个长效性的扶贫工作机制。同时，进一步拓展扶贫思路，整合和凝聚社会资源，增加服务渠道，做好社会组织扶贫方式的“聚”“散”结合。

**4.7 坚持以党建为引领，发挥战斗堡垒作用。**坚持将党建与精准扶贫深度融合，搭建“党建+精准帮扶”平台，开展党建结对帮扶行动，将党的组织优势转化为助推脱贫攻坚的强劲动力；开展慰问贫困地区老党员、困难党员行动，为他们派发慰问金及生活用品，将党组织的温暖和关怀送到党员心中；开发红色旅游扶贫专线，组织集团党员开展红色旅游扶贫专项活动。通过“走扶贫专线、听特色党课、观田园风光、看特色村庄、购农特产品、尝农家美食”等体验环节，辐射帮扶建档立卡户，助力当地经济发展。

打赢脱贫攻坚战是全面建成小康社会的底线任务和标志性指标，也是实施乡村振兴战略的优先任务。新城控股将“聚焦乡村振兴，聚力精准扶贫”，继续心无旁骛地投身脱贫攻坚，担负起企业应尽的社会义务和责任，彰显新城控股的企业精神，践行和弘扬新城控股的企业文化。

**(二) 社会责任工作情况**

适用  不适用

新城控股一直坚信，无论企业做到何种成就，都应怀抱一颗赤子之心，回归本源，在创造价值的同时以“真诚”和“用心”不断回馈社会，创造企业丰盛的同时创造属于全社会的丰盛。

2013 年，新城控股创办大型公益品牌“七色光计划”，希望以新城的企业之力搭建公益平台，号召人人参与公益。截至 2019 年末，新城控股社会公益事业投入累计超过 3 亿元人民币。

2017 年新城控股七色光计划重点关注贫困地区儿童的教育问题，以“光彩图书馆”项目为基础先后联合中国青少年发展基金会和复旦大学教育发展基金会对贫困地区儿童进行扶贫帮扶，在教育平权方面积极承担企业社会责任。

2019 年，新城控股共在全国范围内开展公益活动近 60 场次，七色光计划核心公益项目“光彩图书馆”走进海南文昌宝芳中心学校、江西上饶杉树小学、江西赣州百石小学，捐赠图书 3,000 余册，3 座光彩图书馆先后落成。截止 2020 年 1 月，光彩图书馆项目已在全国 14 省落地 48 站，捐赠图书 12 万多册，有 2,000 多名来自全国各地的志愿者参与，使 8,000 余名学生受到资助。

2019 年 3 月，七色光计划儿童健康板块启动“WALK FOR LOVE”爬楼公益，中国社会福利基金会免费午餐基金作为受赠方参与活动。活动计划通过爬楼积分换午餐、午餐换午餐及公益集市义卖捐午餐等新城员工人人参与的形式，为江西省赣州市信丰县新田镇百石小学的师生完成全年 4 万份免费午餐的捐赠。

2019 年，“新绿行动”携手“新城第七届真途徒步”和“新城集团鸿途徒步挑战赛第四季”，继续以“你走的每一步都算树”为主题，共开展两次活动，同样为每位完成徒步的参与者在阿拉善地区栽种树木，共计完成 34,500 株树苗的捐赠。两年时间，该项目共计捐赠 58,000 株树苗，可绿化沙漠 580,000 平方米。

**(三) 环境信息情况****1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

适用  不适用

**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用  不适用

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用  不适用

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用  不适用

**(四) 其他说明**

适用  不适用

**十八、可转换公司债券情况**

适用  不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	10,740,000	0.48				-371,000	-371,000	10,369,000	0.46
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	10,740,000	0.48				-371,000	-371,000	10,369,000	0.46
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	10,740,000	0.48				-371,000	-371,000	10,369,000	0.46
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,245,984,186	99.52				371,000	371,000	2,246,355,186	99.54
1、人民币普通股	2,245,984,186	99.52				371,000	371,000	2,246,355,186	99.54
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,256,724,186	100				0	0	2,256,724,186	100

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

### 2.1 公司第一期限制性股票激励首次授予的限制性股票第三次解锁

2019年12月9日，公司召开第二届董事会第二十四次会议审议通过了《关于第一期限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第三个解锁期可解锁的议案》，公司第一期限制性股票激励首次授予限制性股票的54名激励对象获授的限制性股票第三个解除限售期解锁条件成就，予以解锁，可解锁比例为30%，可解锁股份10,740,000股。前述股份已于2019年12月16日上市流通。

### 2.2 公司2019年股票期权与限制性股票激励计划之限制性股票授予

公司分别于2019年9月27日、2019年11月11日召开了第二届董事会第二十次会议和2019年第二次临时股东大会，审议通过了《新城控股2019年股票期权与限制性股票激励计划》。公司于2019年11月13日召开第二届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》，同意向105名激励对象首次授予股票期权14,172,000份，向35名激励对象首次授予限制性股票10,369,000股。股权激励首次权益授予日为2019年11月13日。

2019年11月26日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告，公司已收到35名限制性股票激励对象缴纳的10,369,000股限制性股票认购款142,055,300元。本次股权激励计划首次授予的股票期权及限制性股票已于2019年12月24日在登记结算机构完成登记。本次授予35名激励对象的10,369,000股限制性股票由无限售条件流通股变更为有限售条件流通股，股份来源为公司从二级市场回购的本公司人民币A股普通股股票。

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

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

√适用 □不适用

经公司第二届董事会第七次会议及2018年第五次临时股东大会审议通过的《关于公司以集中竞价交易方式回购股份的议案》，公司将在不低于回购预案公告日公司总股本的0.5%（1,128.69万股）且不超过总股本的1%（2,257.38万股）范围内以集中竞价交易方式回购公司股份并作为公司后期股权激励计划或员工持股计划的股份来源，若公司未能实施股权激励计划或员工持股计划，则公司回购的股份将依法予以注销。回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起不超过6个月。

2019年5月6日，公司回购期限届满。公司已实际回购股份11,663,647股，占回购预案公告日公司总股本（225,738.42万股）的0.52%，占当前公司总股本（225,672.42万股）的0.52%，回购最高价格27.54元/股，回购最低价格23.69元/股，回购均价25.71元/股，使用资金总额29,991.93万元（不含交易费用）。本次股份回购方案已实施完毕，实际执行情况与原披露的回购方案不存在差异。本次回购的股份存放于公司股份回购专用证券账户。根据股份回购方案，公司本次回购的股份将于《公司法》（2018年修订）规定的期限内用于实施股权激励计划或员工持股计划；若公司未能实施股权激励计划或员工持股计划，则公司回购的股份将依法予以注销。详见公司于2019年5月7日披露的公告编号为2019-038号《公司关于股份回购实施结果暨股份变动的公告》。

公司分别于2019年9月27日、2019年11月11日召开了第二届董事会第二十次会议和2019年第二次临时股东大会，审议通过了《新城控股2019年股票期权与限制性股票激励计划》。公司于2019年11月13日召开第二届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》，同意向35名激励对象首次授予限制性股票10,369,000股，股份来源为公司从二级市场回购的本公司A股普通股股票。在本次授予后，公司股份回购专用证券账户内尚余1,294,647股公司回购股份。

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
激励对象（第一期股权激励计划第三次解锁）	10,740,000	10,740,000	0	0	限制性股票锁定期	根据《限制性股票激励计划》规定执行
激励对象（2019年股票期权与限制性股票激励计划的限制性股票授予）	0	0	10,369,000	10,369,000	限制性股票锁定期	根据《2019年股票期权与限制性股票激励计划》规定执行
合计	10,740,000	10,740,000	10,369,000	10,369,000	/	/

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
<b>可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类</b>						
新城控股 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2019 年 3 月 20 日	5.05%	1,100,000,000	2019 年 3 月 27 日	1,100,000,000	2023 年 3 月 19 日
新城控股 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2019 年 3 月 20 日	5.90%	1,000,000,000	2019 年 3 月 27 日	1,000,000,000	2024 年 3 月 19 日
<b>其他衍生证券</b>						
新城控股 2019 年度第一期中期票据	2019 年 1 月 7 日	6%	1,000,000,000	2019 年 1 月 8 日	1,000,000,000	2022 年 1 月 6 日
新城控股 2019 年度第一期超短期融资券	2019 年 1 月 14 日	4.3%	600,000,000	2019 年 1 月 15 日	600,000,000	2019 年 10 月 11 日
新城控股 2019 年度第一期资产支持票据优先级	2019 年 1 月 23 日	6.8%	1,480,000,000	2019 年 1 月 24 日	1,480,000,000	2021 年 1 月 22 日
新城控股 2019 年度第一期资产支持票据次级	2019 年 1 月 23 日	不适用	78,000,000	2019 年 1 月 24 日	78,000,000	2021 年 1 月 22 日
高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 6.75 PER CENT. BONDS DUE 2020）	2019 年 1 月 28 日	6.75%	300,000,000	2019 年 1 月 28 日	300,000,000	2020 年 1 月 26 日
高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 6.5 PER CENT. BONDS DUE 2022）	2019 年 5 月 20 日	6.5%	300,000,000	2019 年 5 月 20 日	300,000,000	2022 年 5 月 19 日
高级无抵押定息债券（US\$ 350,000,000 7.5 PER CENT. BONDS DUE 2021）	2019 年 12 月 16 日	7.5%	350,000,000	2019 年 12 月 16 日	350,000,000	2021 年 12 月 15 日



截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

2019年3月7日，公司收到中国证监会出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]289号），中国证监会核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过80亿元的公司债券。公司于2019年3月20日发行了新城控股2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）和新城控股2019年公开发行公司债券（第一期）（品种二）。品种一发行规模为11亿元，票面利率为5.05%，债券期限为4（2+2）年，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为5.90%，债券期限为5（3+2）年，附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

2018年8月14日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN424号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额30亿元。公司于2019年1月7日发行了新城控股2019年度第一期中期票据，债券简称为“19新城控股MTN001”，发行规模为10亿元，票面利率为6%，债券期限为3（2+1）年，附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

2018年8月14日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]SCP209号），交易商协会决定接受公司超短期融资券注册，注册金额30亿元。公司于2019年1月14日发行了新城控股2019年第一期超短期融资券，债券简称为“19新城控股SCP001”，发行规模为6亿元，票面利率为4.3%，债券期限为270天。公司已依据发行条款的约定在2019年10月11日到期赎回。

2018年9月26日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]ABN77号），交易商协会决定接受公司资产支持票据注册，注册金额100亿元。公司于2019年1月23日发行了新城控股2019年度第一期资产支持票据，简称“19新城控股ABN001优先”、“19新城控股ABN001次”，发行规模为15.58亿元，债券期限为2年，本金在该票据生效日后两个月、六个月及十二个月进行循环购买。此债券采用单利计息，每半年付息一次。其中，14.8亿的优先资产支持票据票面利率为6.8%，0.78亿的次级资产支持票据到期分配剩余收益。

高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 6.75 PER CENT. BONDS DUE 2020）、高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 6.5 PER CENT. BONDS DUE 2022）、高级无抵押定息债券（US\$ 350,000,000 7.5 PER CENT. BONDS DUE 2021）为本公司境外控股子公司新城环球有限公司（New Metro Global Limited）在新加坡证券交易所发行上市的境外债券，发行币种为“美元”。

## （二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## （三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### （一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	54,822
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	58,471

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.06	0	质押	473,410,000	境内非国有 法人
常州德润咨询管理 有限公司	0	137,800,000	6.11	0	质押	65,200,000	境内非国有 法人
香港中央结算有 限公司	75,955,051	90,850,858	4.03	0	未知		境外法人
龙松书	29,443,700	29,443,700	1.30	0	未知		境内自然人
中国证券金融股 份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	未知		国有法人
王佐宇	-1,690,000	5,940,000	0.26	0	未知		境内自然人
吕立芬	565,327	5,280,444	0.23	0	未知		境内自然人
张尧	5,030,000	5,030,000	0.22	0	未知		境外自然人
丁宏	4,160,000	4,930,000	0.22	0	未知		境内自然人
招商银行股份有 限公司—交银施 罗德新成长混合 型证券投资基金	-2,913,573	4,601,600	0.20	0	未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	人民币普通股	1,378,000,000				
常州德润咨询管理 有限公司	137,800,000	人民币普通股	137,800,000				
香港中央结算有 限公司	90,850,858	人民币普通股	90,850,858				
龙松书	29,443,700	人民币普通股	29,443,700				
中国证券金融股份 有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200				
王佐宇	5,940,000	人民币普通股	5,940,000				
吕立芬	5,280,444	人民币普通股	5,280,444				
张尧	5,030,000	人民币普通股	5,030,000				
丁宏	4,930,000	人民币普通股	4,930,000				
招商银行股份有 限公司—交银施 罗德新成长混合 型证券投资基金	4,601,600	人民币普通股	4,601,600				
上述股东关联关系或一致 行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

适用 不适用

名称	富域发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	吕小平
成立日期	2002 年 4 月 27 日
主要经营业务	实业投资(不得从事金融、类金融业务,依法需取得许可和备案的除外);企业管理咨询;商务信息咨询。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

##### 2 自然人

适用 不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

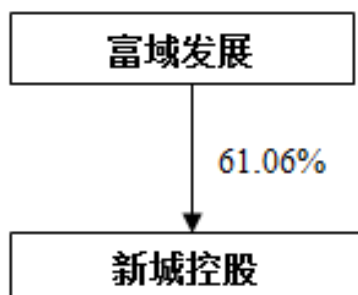
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



##### (二) 实际控制人情况

##### 1 法人

适用 不适用

## 2 自然人

适用 不适用

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

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

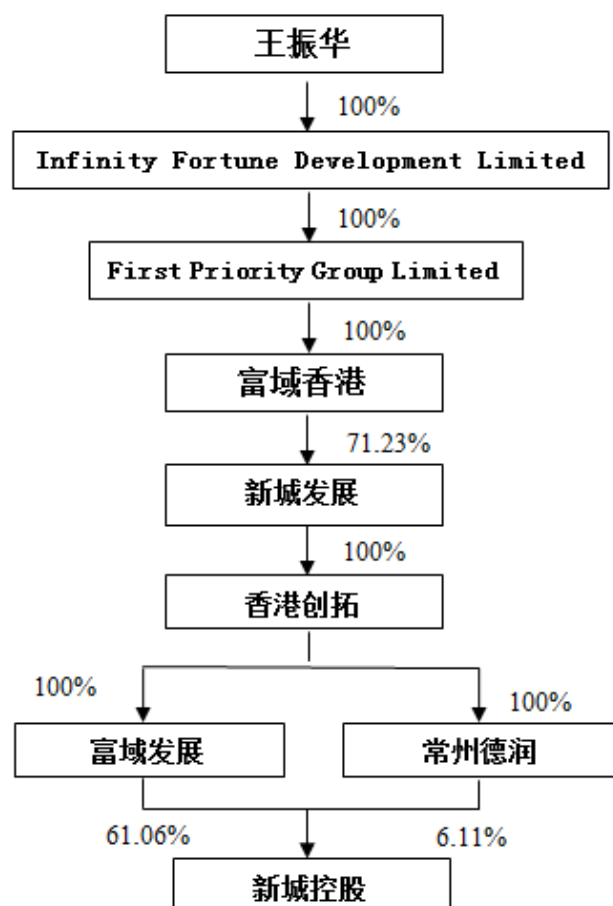
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

王振华先生通过其控制的富域发展和常州德润对公司达到实际控制。即王振华先生持有新城发展 71.23%的股权，新城发展通过香港创拓持有富域发展和常州德润 100%的股权，富域发展持有公司 61.06%股权，常州德润持有公司 6.11%的股权，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润合计持有公司 67.17%的股权。

### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

### 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王晓松	董事长	男	33	2019年7月3日	2021年4月3日	50	50	0		600	否
	总裁			2018年8月24日	2021年4月3日						
吕小平	董事	男	59	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
曲德君	董事	男	56	2019年11月11日	2021年4月3日	0	0	0			是
梁志诚	董事/联席总裁	男	51	2018年4月4日	2021年4月3日	200	260	60	股权激励	600	否
陈德力	董事	男	46	2018年4月4日	2021年4月3日	200	260	60	股权激励	600	否
	联席总裁(离任)				2020年3月20日						
袁伯银	董事/联席总裁	男	55	2018年4月4日	2021年4月3日	30	90	60	股权激励	480	否
曹建新	独立董事	男	67	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		30	否
陈松蹊	独立董事	男	59	2019年11月11日	2021年4月3日	0	0	0		5	否
陈文化	独立董事	男	54	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		30	否
陆忠明	监事会主席	男	48	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
汤国荣	监事	男	52	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
张国华	职工监事	男	43	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		150	否
管有冬	财务负责人	男	37	2018年4月4日	2021年4月3日	130	175	45	股权激励	360	否
陈鹏	董事会秘书	男	46	2018年4月4日	2021年4月3日	100	117.8	17.8	股权激励	240	否
王振华	董事长(离任)	男	58	2018年4月4日	2019年7月3日	0	0	0		240	否
AIMIN YAN	独立董事(离任)	男	64	2018年4月4日	2019年11月11日	0	0	0		27.5	否
合计	/	/	/	/	/	710	952.8	242.8	/	3,362.5	/

姓名	主要工作经历
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理、董事兼总裁。现任公司董事长兼总裁，新城发展董事长兼非执行董事，新城悦非执行董事。
吕小平	曾任上海海军 37621 部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展执行董事兼行政总裁，新城悦非执行董事。
曲德君	曾任大连市对外经济贸易委员会主任科员，香港大连国际发展有限公司副总经理，大连金威国际贸易有限公司总经理。2002 年 9 月-2019 年 5 月于大连万达集团任职，历任长沙万达广场投资有限公司财务总监，长沙及武汉万达广场商业管理有限公司总经理，万达商业地产股份有限公司总裁助理，副总裁，执行总裁，兼万达商业管理公司总经理，万达金融集团总裁，万达网络科技集团总裁，万达宝贝王集团董事长。现任新城发展执行董事兼副董事长。
梁志诚	曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任，江苏新城行政管理部主管、副经理，常州新龙创置房地产开发有限公司总经理助理、副总经理，苏州新城万嘉房地产有限公司副总经理、总经理兼昆山新城创置房地产有限公司总经理，江苏新城总裁助理兼江苏新城物业服务有限责任公司董事长兼总经理，无锡新城万嘉置业有限公司总经理，上海新城万嘉房地产有限公司总经理，江苏新城助理总裁、副总裁，公司联席总裁，新城发展执行董事兼联席总裁。现任公司董事兼联席总裁。
陈德力	曾任新加坡谊来集团武汉公司总经理，四川华立集团舜苑商业地产公司总经理，新加坡嘉德置地凯德商用中国区域总经理，大连万达商业地产股份有限公司商业管理营运中心常务副总经理、万达商业管理副总裁兼招商中心总经理、万达商业管理常务副总裁兼营运中心总经理、万达商业地产副总裁兼商管公司常务副总裁、综合管理中心总经理等职务，公司董事兼联席总裁。现任公司董事。
袁伯银	曾任华润超级市场（苏州）有限公司董事总经理，百安居中国总部副总裁、执行副总裁，红星美凯龙家居集团总裁，万科集团副总裁、执行副总裁等职务。现任公司董事兼联席总裁。
曹建新	曾任黑牡丹（集团）股份有限公司总经理（法人代表）、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术开发区发展（集团）总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州光阳机车有限公司董事长。现任公司独立董事、江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事、常州贺斯特科技股份有限公司董事。
陈松蹊	曾任北京经济学院讲师，澳大利亚联邦科学院海洋实验室统计师，La Trobe University 统计系讲师，高级讲师，新加坡国立大学统计与应用概率系副教授；Iowa State University 终身教授；北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任，讲席教授(2/3 时)。2017 年 3 月至今任北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任，联席系主任，讲席教授(全职)。目前还担任中国统计学会常务理事，国家统计局咨询委员，《美国统计学会会刊》(Journal of the American Statistical Association)编委，《环境计量》(Environmentrics)编委，伯努利学会(Bernoulli Society)科学书记。
陈文化	曾任常州金狮集团进出口部会计、财务副科长，常州会计师事务所审计员等职务，亿晶光电科技股份有限公司、蓝豹股份有限公司、无锡双象超纤材料股份有限公司独立董事。现任常州市注册会计师协会监管部主任，中国注册会计师协会执业质量检查员，兼任江苏理工学院兼职教授，公司独立董事，江苏南方轴承股份有限公司、常州欣盛半导体技术股份有限公司、江苏协和电子股份有限公司独立董事。
陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席，新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人，新城悦非执行董事。
汤国荣	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城人力资源部经理、总经



	理、行政人力中心人力资源总监、江苏新城上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理等职务。现任新城发展综合管理部总经理。
张国华	曾任武进市公安局办公室科员，武进区（市）公安局警务督察队科员，武进区委组织部人才工作科科长、副科长、科长，武进区委组织部副主任科员，武进区南夏墅街道办事处副主任，公司扶贫办公室副主任。现任公司苏南区域公司副总经理。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员，中原证券研究所财务顾问部副总监，新城控股董事会办公室副主任、主任，新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

因公司于2019年7月3日接到上海市公安局普陀分局通知，公司实际控制人、董事长王振华先生因个人原因被刑事拘留，公司于当日召开第二届董事会第十六次会议，审议通过了《关于选举第二届董事会董事长的议案》，选举公司董事兼总裁王晓松先生任公司第二届董事会董事长，任期与第二届董事会任期相同。公司于2019年7月8日先后收到董事王振华先生、独立董事 Aimin Yan 先生的书面辞职报告。王振华先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会董事、提名委员会委员、战略委员会主任委员的职务；Aimin Yan 先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会独立董事及相关专门委员会职务。王振华先生的辞职于辞职报告送达董事会时生效，其辞职后将不再担任公司任何职务。Aimin Yan 先生的辞职于2019年11月11日公司2019年第二次临时股东大会选举产生新任独立董事之日生效。

经公司2019年第二次临时股东大会审议通过，选举曲德君先生为公司第二届董事会董事，选举陈松蹊先生为公司第二届董事会独立董事，任期与第二届董事会任期相同。

公司董事会于2020年3月20日收到公司董事兼联席总裁陈德力先生的书面辞职报告。陈德力先生因个人原因，申请辞去公司联席总裁职务。

## (二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
梁志诚	董事、联席总裁	0	328,000	0	0	27.4	328,000	12,700,160
陈德力	董事、联席总裁	0	328,000	0	0	27.4	328,000	12,700,160
袁伯银	董事、联席总裁	0	328,000	0	0	27.4	328,000	12,700,160
管有冬	财务负责人	0	254,000	0	0	27.4	254,000	9,834,880
陈鹏	董事会秘书	0	121,000	0	0	27.4	121,000	4,685,120
合计	/	0	1,359,000	0	0	/	1,359,000	/

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
梁志诚	董事、联席总裁	450,000	600,000	13.7	450,000	600,000	600,000	23,232,000
陈德力	董事、联席总裁	450,000	600,000	13.7	450,000	600,000	600,000	23,232,000
袁伯银	董事、联席总裁	0	600,000	13.7	0	600,000	600,000	23,232,000
管有冬	财务负责人	300,000	450,000	13.7	300,000	450,000	450,000	17,424,000
陈鹏	董事会秘书	240,000	178,000	13.7	240,000	178,000	178,000	6,892,160
合计	/	1,440,000	2,428,000	/	1,440,000	2,428,000	2,428,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一)在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019年8月	2022年8月
	富域发展集团有限公司	董事	2019年9月	2022年9月
	新城发展控股有限公司	董事长兼非执行董事	2017年10月	2021年10月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016年1月	2022年1月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2019年9月	2022年9月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年11月	2023年11月
曲德君	新城发展控股有限公司	副董事长兼执行董事	2019年7月	2022年7月
陆忠明	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016年8月	2022年8月
	富域发展集团有限公司	董事	2017年9月	2022年9月
	新城发展控股有限公司	执行董事兼首席财务官	2016年1月	2022年1月
汤国荣	新城发展控股有限公司	综合管理部总经理	2015年4月	
王振华	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2016年8月	2019年8月
	富域发展集团有限公司	执行董事	2017年9月	2019年9月
	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2016年11月	2019年7月
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二)在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019年7月	2022年7月
吕小平	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2021年10月
陆忠明	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2021年10月
曹建新	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013年4月	
	常州贺斯特科技股份有限公司	董事	2017年8月	
陈松蹊	北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系	系主任, 联席系主任, 讲席教授	2008年6月	
	中国统计学会	常务理事	2010年	
	国家统计局	咨询委员	2018年	
陈文化	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999年1月	
	江苏理工学院	兼职教授	2011年5月	
	中国注册会计师协会	执业质量检查员	2012年5月	
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013年12月	2019年12月
	亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	2018年1月	2019年5月
	蓝豹股份有限公司	独立董事	2018年1月	2019年7月
	江苏协和电子有限公司	独立董事	2019年3月	
	常州欣盛半导体技术股份有限公司	独立董事	2019年5月	
江苏南方轴承股份有限公司	独立董事	2019年12月		
王振华	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018年10月	2019年7月
	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009年8月	2021年8月
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009年12月	2021年12月
	江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	2013年3月	2019年7月
AIMIN YAN	长江商学院	副院长、管理学教授	2014年	
	美康生物科技股份有限公司	独立董事	2017年12月	
在其他单位任职情况的说明	无			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计 3,362.5 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 3,362.5 万元（税前）。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王振华	董事长	离任	辞职
王晓松	董事长	选举	董事会选举
曲德君	董事	选举	股东大会选举
AIMIN YAN	独立董事	离任	辞职
陈松蹊	独立董事	选举	股东大会选举
陈德力	联席总裁	离任	辞职

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	2,085
主要子公司在职员工的数量	25,973
在职员工的数量合计	28,058
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	7,385
技术人员	16,299
财务人员	1,526
行政人员	1,613
其他	1,235
合计	28,058
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	2,125
本科	13,867
大专	8,120
高中及中专	3,149
初中及以下	797
合计	28,058

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司建立并不断完善薪酬管理体系，通过固薪、激励、福利、跟投、限制性股票和期权等多种的形式，确保员工薪酬水平兼具内部公平性与外部竞争力，极大地激发了员工的工作积极性。公司根据岗位价值和市场稀缺度制定合理的员工固薪水平，通过建立总部-区域公司/城市公司/项目公司的激励体系，鼓励员工与公司成就共享，促进公司经营目标的达成。同时，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系并结合公司战略与业务需求进行优化，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。此外，公司与全球知名的人力资源咨询公司韬睿惠悦及翰威特保持密切合作，全面对标市场薪酬水平，获取行业最新薪酬管理动态，确保员工薪酬水平的合理性与竞争力。

在固薪和激励之外，多样的福利和补贴让员工们的幸福变得更简单，还有跟投、限制性股票及股票期权等长期激励鼓励员工与公司共创共享，全方位、全周期的薪酬体系充分激发员工的价值和潜能。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

新城商学院成立于2017年1月16日，学院以“驼行千里，致知于行”为校训，以“训战结合”为教学指导原则，致力于实现“战略推动、文化平台和业务伙伴”的职能定位。

报告期内，新城商学院已构建起覆盖集团总部与三大事业部的完整培训体系：1. 以推动新进/新晋/后备关键岗位员工快速形成战斗力为目标的领导力训练营；2. 以提高执行特定工作任务人员素质为目标的资格认证体系；3. 以增强文化渲染力为目标的文化交流与宣贯培训；4. 以内部人才持续供给为目标的校招生专项培训；5. 以拓展员工视野及能力边界为目标的公开课（线上&线下）

培训;6. 以建设与提升组织能力为目标的组织赋能培训;7. 以巩固业务团队专业能力为目标的专业能力训练营;8. 以推动新员工快速融入为目标的新员工入职融入培训。同时以标准化的运营管理, 内外部资源整合及在线学习平台建设保障各类培训顺利开展。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	523,546 (小时)
劳务外包支付的报酬总额	14,803,134 (元)

#### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 2 月 22 日	www.sse.com.cn	2019 年 2 月 23 日
2018 年年度股东大会	2019 年 4 月 3 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 4 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 11 月 11 日	www.sse.com.cn	2019 年 11 月 12 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王晓松	否	13	13	10	0	0	否	2
吕小平	否	13	13	11	0	0	否	2
曲德君	否	3	3	3	0	0	否	0
梁志诚	否	13	13	11	0	0	否	2
陈德力	否	13	13	12	0	0	否	1
袁伯银	否	13	13	10	0	0	否	1
王振华 (离任)	否	5	4	3	0	1	否	1
曹建新	是	13	13	12	0	0	否	1
陈松蹊	是	3	3	3	0	0	否	0
陈文化	是	13	13	12	0	0	否	3
Aimin Yan (离任)	是	10	10	10	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	3

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

**六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

根据人力资源部门制定的薪酬考核体系及高级管理人员各自担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金及股权激励计划。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

适用 不适用

公司第二届董事会第二十六次会议审议通过了《公司 2019 年度内部控制评价报告》，全文于 2020 年 3 月 28 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2020 年 3 月 28 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

适用 不适用



## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
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)	15 新城 01	136021	2015 年 11 月 3 日	2020 年 11 月 3 日	10.96	7.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)(品种一)	16 新城 01	135093	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	0.00	6.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)(品种二)	16 新城 02	135350	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	0.00	6.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)	16 新城 03	135736	2016 年 8 月 15 日	2021 年 8 月 15 日	0.00	4.48	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)	16 新城 04	135838	2016 年 9 月 12 日	2023 年 9 月 12 日	5.00	4.80	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)	16 新城 05	145043	2016 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日	0.00	4.41	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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)	18 新控 01	150620	2018 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	6.00	7.97	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)(品种一)	18 新控 02	150841	2018 年 11 月 7 日	2021 年 11 月 7 日	12.00	8.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 新控 05	143896	2018 年 10 月 29 日	2022 年 10 月 29 日	21.60	7.43	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 新城 01	155268	2019 年 3 月 20 日	2023 年 3 月 20 号	11.00	5.05	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 新城 02	155269	2019 年 3 月 20 日	2024 年 3 月 20 日	10.00	5.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 新控 01	163239	2020 年 3 月 9 日	2023 年 3 月 9 日	6.00	5.10	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

## 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2019年3月29日支付了“16新城01”及“16新城02”自2018年3月29日至2019年3月28日期间的债券利息,并兑付了“16新城01”及“16新城02”到期债券本金。

公司于2019年8月15日支付了“16新城03”自2018年8月15日至2019年8月14日期间的债券利息并兑付了“16新城03”回售部分债券本金。

公司于2019年8月20日支付了“18新控01”自2018年8月20日至2019年8月19日期间的债券利息。

公司于2019年9月12日支付了“16新城04”自2018年9月12日至2019年9月11日期间的债券利息。

公司于2019年10月17日支付了“16新城05”自2018年10月17日至2019年10月16日期间的债券利息并兑付了“16新城05”回售部分债券本金。

公司于2019年10月29日支付了“18新控05”自2018年10月29日至2019年10月28日期间的债券利息。

公司于2019年11月7日支付了“18新控02”自2018年11月7日至2019年11月6日期间的债券利息。

公司于2020年3月20日支付了“19新城01”及“19新城02”自2019年3月20日至2020年3月19日期间的债券利息。

## 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据“16新城03”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定,公司有权决定是否在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率,投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境,公司对本期公司债券票面利率进行上调,调整后票面利率为6.20%。2019年8月15日,公司对在回售登记期内进行登记回售的“16新城03”的债券投资者实施回售,共回售2,000,000手债券,回售金额为20亿元。根据《公司关于“16新城03”投资者回售实施办法的公告》,公司可对回售债券进行转售。转售期内,公司完成转售数量为0,注销未转售债券2,000,000手,注销债券金额为20亿元。

根据“16新城05”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定,公司有权决定是否在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率,投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境,公司对本期公司债券票面利率进行上调,调整后票面利率为8.50%。2019年10月17日,公司对在回售登记期内进行登记回售的“16新城05”的债券投资者实施回售,共回售2,500,000手债券,回售金额为25亿元。根据《公司关于“16新城05”投资者回售实施办法的公告》,公司可对回售债券进行转售。转售期内,公司完成转售数量为0,注销未转售债券2,500,000手,注销债券金额为25亿元。

根据“18新控02”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定,公司有权决定是否在存续期的第2年末调整本期债券后2年的票面利率,投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及市场环境,公司对本期公司债券票面利率进行上调,调整后票面利率为8.50%。2019年11月7日,公司对在回售登记期内进行登记回售的“18新控02”的债券投资者实施回售,共回售1,200,000手债券,回售金额为12亿元。根据《公司关于“18新控02”公司债券回售实施公告》,公司可对回售债券进行转售。转售期内,公司完成转售数量为1,200,000手,转售债券金额为12亿元,注销未转售债券金额0元。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	王翔驹
	联系电话	010-60837531
债券受托管理人	名称	招商证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招商大厦 17 层
	联系人	李东来
	联系电话	010-60840889
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层
	联系人	边洋
	联系电话	010-86451435
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 Soho 6 号楼

其他说明：

√适用 □不适用

“15新城01”、“16新城01”、“16新城02”、“16新城03”、“16新城04”和“16新城05”的债券受托管理人为中信证券股份有限公司。

“18新控01”和“18新控02”的债券受托管理人为招商证券股份有限公司。

“18新控05”、“19新城01”、“19新城02”和“20新控01”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

中国证监会于 2020 年 2 月 25 日批复，核准中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）从事证券市场资信评级业务，中诚信国际与中诚信证券评估有限公司整合完成。未来公司存续公司债券将由中诚信国际提供相关评级服务。

## 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

“15新城01”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金中的 20.89 亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，将原用于偿还杭州新城鼎宏房地产开发有限公司 0.50 亿元的款项用于偿还子公司杭州新城创宏房地产开发有限公司 0.50 亿元。除上述情况外，15 新城 01 募集资金的实际使用计划与《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)募集说明书》约定的募集资金使用计划一致。

“16新城01”、“16新城02”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中 14.95 亿元用于偿还银行借款，其中，公司向南昌新城悦盛房地产发展有限公司支付 0.11 亿元用于偿还银行借款，该笔款项的金额与《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)募集说明书》及《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)发行结果公告》约定的募集资金使用计划中的金额不完全一致。导致前述不一致的情况的原因为：募集资金到账后，公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行了调整。除上述情况外，16 新城 01、16 新城 02 募集资金的使用与《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)募集说明书》及《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)发行结果公告》约定一致。

“16新城03”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中 4.13 亿元用于偿还银行借款，补充流

动资金15.87亿元，与《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)募集说明书》及《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)发行结果公告》约定一致。

“16新城04”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金使用已根据《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)募集说明书》和《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)发行结果公告》约定的用于偿还银行借款。“16新城04”募集资金使用过程中，4.80亿元用于偿还银行借款，0.20亿元用于偿还公司债券利息。其中原拟偿还下属子公司宁波新城万博房地产发展有限公司2.00亿元银行贷款，因还款计划调整最终使用1.80亿元，剩余0.20亿元公司未用作其他用途，留存于专项账户并最终用于偿还“16新城04”2017年度债券利息。

“16新城05”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中11.25亿元用于偿还银行借款，补充流动资金13.75亿元，与《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)募集说明书》和《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)发行结果公告》约定一致。

“18新控01”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中2.73亿元用于偿还“15新城01”到期公司债券，剩余17.27亿元用于偿还“15新城02”到期公司债券，与《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)募集说明书》约定一致。

“18新控02”截至报告期末已使用完毕，其中11.19亿元用于偿还了“15新城01”到期公司债券，0.61亿元用于偿还了“16新城01”到期公司债券，募集资金已使用部分与《新城控股非公开发行2018年公司债券(第二期)募集说明书》约定不完全一致，主要原因为募集说明书中拟偿还的“15新城02”已完成兑付，本次募集资金用于偿还“15新城01”和“16新城01”到期公司债券与募集说明书中约定“募集资金拟使用偿还到期公司债券”用途未发生实质性变化。截至本报告出具之日，18新控02公司债剩余资金0.2亿已用于支付“19新城01”公司债利息。

“18新控05”截至报告期末募集资金已使用完毕，用于偿还“15新城01”及“15新城02”到期公司债券，与《新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定一致。

“19新城01”截至报告期末募集资金已使用完毕，用于偿还“16新城01”及“16新城02”到期公司债券，与《新城控股集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定一致。

“19新城02”截至报告期末募集资金已使用完毕，用于偿还“16新城01”及“16新城02”到期公司债券，与《新城控股集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定一致。

“20新控01”截至报告期末募集资金尚未使用，拟用于偿还“18新控01”到期公司债券。

公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门在核对募集资金时披露的既定用途后，提出资金使用需求，经项目财务部经理审核后，逐级由项目负责人、总部相关职能中心负责人审核后予以付款。

#### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

2019年3月8日，中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)出具了《新城控股集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2019]G009-F1-X号)，评定公司主体信用评级为AAA、评级展望为稳定，“19新城01”和“19新城02”债券信用等级为AAA。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起，中诚信证评在债券信用等级有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，中诚信证评于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自评级报告出具之日起，中诚信证评密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟

踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信证评将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在其公司网站(www.ccxr.com.cn)和上交所网站予以公告。

报告期内,中诚信证评据此于2019年5月7日出具了《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)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字[2019]跟踪117号)、《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、第三期、第四期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字[2019]跟踪115号)、《新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字[2019]跟踪118号)、《新城控股集团股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告(2019)》(信评委函字[2019]跟踪116号)的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告,中诚信证评认为:2018年,公司持续推行“住宅+商业”双轮驱动的经营模式,积极应对行业政策及房地产市场环境的变化,保持在长三角区域的竞争优势,销售业绩实现快速增长,行业地位进一步巩固,项目储备充足且趋于分散,为其未来可持续发展奠定基础。同时,公司商业综合体项目租金收入稳步增长,对其利润形成重要补充。故维持公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定;维持“15新城01”、“16新城03”、“16新城04”、“16新城05”、“18新控05”、“19新城01”和“19新城02”的信用级别为AAA。

2019年7月5日,中诚信证评出具了《中诚信证评关于关注新城控股集团股份有限公司实际控制人因个人原因被刑事拘留及公司董事长变更的公告》(信评委公告[2019]143号、信评委公告[2019]155号),对公司实际控制人被刑事拘留、董事长变更等事项对公司后续房地产业务经营、外部融资压力、有息债务偿还、公司股权质押及可能触发的投资人保护条款等方面保持关注。

2019年7月11日,中诚信证评出具了《中诚信证评关于将新城控股集团股份有限公司主体及相关债项列入信用评级观察名单的公告》(信评委公告[2019]158号、信评委公告[2019]159号),将公司AAA的主体信用等级,及“15新城01”、“16新城03”、“16新城04”、“16新城05”、“18新控05”、“19新城01”和“19新城02”AAA的债项信用等级,列入信用评级观察名单。中诚信证评将持续关注公司外部融资环境变化、股价波动、高管变动、关联交易及实际控制人被批准逮捕事项的最新进展等因素对其经营及偿债能力的影响,并及时评估公司的信用状况。

2019年12月31日,中诚信证评出具了《中诚信证评关于将新城控股集团股份有限公司主体及相关债项撤出信用评级观察名单的公告》(信评委公告[2019]241号、信评委公告[2019]242号),将公司主体及相关债项信用等级撤出信用评级观察名单,维持公司主体信用等级为AAA,评级展望为稳定;维持“15新城01”、“18新控05”、“19新城01”和“19新城02”债项信用等级为AAA。中诚信证评仍将对公司经营业绩目标的实现、融资渠道的恢复及杠杆水平的控制情况保持关注,若上述因素不达预期或出现恶化,中诚信证评将及时评估其对公司信用状况的影响。

2020年2月12日,中诚信证评出具了《新城控股集团股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2020]G020-X2号),评定公司主体信用评级为AAA、评级展望为稳定,“20新控01”的信用级别为AAA。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券为无担保债券,在报告期内未采取增信措施。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施,相关计划和措施均未发生变化。

公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于新发行公司债券及公司日常经营所产生的现金流。报告期内,公司主营业务经营良好,稳定的现金流入及新发行的公司债券对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。同时,公司已申报发行公司债,募集资金拟用于偿还到期的公司债券。

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

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

“15 新城 01”、“16 新城 04”债券受托管理人皆为中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）（中信证券担任债券受托管理人的“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”和“16 新城 05”已于 2019 年兑付、摘牌）。报告期内，中信证券严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。《新城控股公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》已于 2019 年 6 月 27 日披露。根据《公司关于当年累计新增借款情况的公告》，中信证券分别于 2019 年 4 月 13 日和 2019 年 5 月 14 日就公司本年度累计新增借款事项出具并披露了受托管理人临时报告。根据《公司关于公司董事长变更的公告》、《新城控股集团股份有限公司关于转让项目公司股权的公告》、《新城控股集团股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告》等公告，中信证券分别于 2019 年 7 月 5 日、2019 年 7 月 12 日、2019 年 7 月 17 日、2019 年 7 月 26 日、2019 年 7 月 30 日、2019 年 8 月 1 日、2019 年 9 月 3 日、2019 年 11 月 18 日就上述重大事项出具并披露了受托管理人临时报告。中信证券于 2019 年 11 月 25 日就公司下属子公司涉及重大诉讼事项出具并披露了受托管理人临时报告。

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）作为“18 新控 01”和“18 新控 02”的债券受托管理人，在报告期内严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。招商证券于 2019 年 6 月 28 日披露《新城控股集团股份有限公司非公开发行公司债券 2018 年度公司债券受托管理事务报告》，并分别于 2019 年 4 月 9 日、2019 年 5 月 9 日就公司年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告。招商证券分别于 2019 年 7 月 9 日、2019 年 7 月 15 日、2019 年 7 月 29 日和 2019 年 11 月 18 日就公司董事长变更、公司实际控制人被批准逮捕、公司收到上交所监管工作函、公司转让项目公司股权、公司董事变更等事项出具并披露了临时受托管理人报告。

作为“18 新控 05”、“19 新城 01”、“19 新城 02”及“20 新控 01”的债券受托管理人，中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）于 2019 年 2 月 11 日就公司重大诉讼事项出具并披露了临时受托管理人报告。作为“18 新控 05”、“19 新城 01”、“19 新城 02”的债券受托管理人，中信建投于 2019 年 4 月 18 日就公司重大诉讼事项出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 4 月 11 日、2019 年 5 月 10 日就公司本年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 7 月 4 日就公司董事长变更等事项出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 7 月 10 日就公司回复监管工作函事项出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 7 月 11 日就公司实际控制人被批准逮捕事项出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 7 月 26 日就公司澄清市场传闻事项与转让项目公司股权事项出具并披露了临时受托管理人报告；2019 年 11 月 14 日就公司重大诉讼事项及董事发生变动出具并披露了临时受托管理人报告；于 2019 年 11 月 21 日就公司重大诉讼事项出具并披露了临时受托管理人报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	25,357,968,447	18,607,257,214	36.28	本年收入的增长导致了税前利润增加较多,故息税折旧摊销前利润增加较多。
流动比率	1.04	1.17	-11.11	
速动比率	0.32	0.40	-20.00	
资产负债率 (%)	86.60	84.57	2.40	
EBITDA 全部债务比	6.34%	6.66%	-4.80	
利息保障倍数	4.46	4.59	-2.83	
现金利息保障倍数	9.75	2.62	272.14	本年签约情况良好,合同负债新增较多,拿地支出较去年有所下降,故本年经营性现金流净额增幅较大,从而导致现金利息保障倍数增加较多。
EBITDA 利息保障倍数	4.53	4.66	-2.79	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,公司发行的其他债券和债务融资工具按时付息兑付,不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强。截至报告期末,公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 939 亿元,其中公司及子公司已使用授信 204 亿元,公司可以在上述授信总额度内开展融资,以支持业务的发展。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内,公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容,合规使用募集资金,按时兑付公司债券利息,未有损害债券投资者利益的情况发生。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

2019 年 7 月以来,公司发生实际控制人被逮捕等事项,公司相应发布了《公司关于公司董事长变更的公告》、《公司关于公司董事辞职的公告》、《公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》等公告,公司目前生产经营活动正常。

除上述事项外,公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

普华永道中天审字(2020)第 10055 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

##### (一) 我们审计的内容

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

##### (二) 我们的意见

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

#### 二、 形成审计意见的基础

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

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

#### 三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

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

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(14)所述的会计政策和附注四(12)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 68,221,000,000 元;同时,新城控股于 2019 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 2,550,615,736 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断,包括估值方法的选择,参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(2) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(3) 对于评估中使用的实际租金,我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(4) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数,我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较;并就</p>



<p>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>差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(5) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本,我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较;同时,将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较,以评估项目预算的准确性。</p> <p>根据我们所执行的审计程序,我们未发现与投资性房地产的公允价值相关的重大错报。</p>
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类</p> <p>请参阅财务报表附注二(8)、二(13)所述的会计政策、附注四(11)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2019 年 12 月 31 日,新城控股长期股权投资账面价值为人民币 18,888,638,008 元;同时少数股东权益账面价值为人民币 23,507,900,523 元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司,则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表;而若为合营企业或联营企业,则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资列示,并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断,同时不同的分类影响合并范围,从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此,我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 查阅与投资相关的法律文件,包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件,特别关注与治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(2) 在涉及收购和处置的情况下,通过检察独立外部评估师的估值报告等方法就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(3) 当法律文件或交易安排发生后续变更时,重点评估该等变更是否影响初始判断。</p> <p>(4) 以抽样方式书面或电话就治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。</p> <p>(5) 检察并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们所执行的审计程序,我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。</p>
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(12)所述的会计政策和附注四(8)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币 231,258,796,872 元,其中:账面余额人民币 232,487,307,782 元,存货跌价损失准备人民币 1,228,510,910 元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时,新城控股根据</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>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>(3) 对于新城控股计算截至 2019 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
--	--

#### 四、其他信息

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、

伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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)

注册会计师

\_\_\_\_\_  
陈 玲 (项目合伙人)

中国·上海市  
2020年3月26日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
王 凯

## 财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)	63,941,228,944	45,409,221,319
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	四(2)	274,860,000	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	四(3)		139,174,809
应收票据	四(4)	39,883,034	89,604,667
应收账款	四(5)	466,730,398	216,919,923
应收款项融资			
预付款项	四(7)	1,275,952,104	14,634,302,340
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	四(6)	46,504,553,851	45,325,965,291
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	四(8)	231,258,796,872	145,573,050,094
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(9)	23,990,061,487	12,838,875,139
流动资产合计		367,752,066,690	264,227,113,582
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			7,896,635
长期股权投资	四(11)	18,888,638,008	18,808,554,483
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	四(10)	305,139,262	405,739,262
投资性房地产	四(12)	68,221,000,000	40,758,000,000
固定资产	四(13)	1,989,248,687	2,112,269,272
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	四(14)	188,641,781	不适用
无形资产	四(15)	514,436,444	576,454,134

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(16)	88,706,384	76,408,447
递延所得税资产	四(17)	3,794,955,664	2,958,733,902
其他非流动资产	四(18)	367,247,647	387,247,647
非流动资产合计		94,358,013,877	66,091,303,782
资产总计		462,110,080,567	330,318,417,364
<b>流动负债：</b>			
短期借款	四(20)	670,000,000	2,270,060,000
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	四(3)		7,850,857
应付票据	四(21)	4,267,825,122	1,680,056,166
应付账款	四(22)	34,775,481,057	24,784,046,878
预收款项	四(24)	561,426,406	331,017,927
合同负债	四(23)	197,667,554,333	118,230,991,718
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	四(25)	1,792,640,303	1,327,227,709
应交税费	四(26)	9,551,036,223	7,195,720,902
其他应付款	四(27)	67,300,479,313	47,922,108,033
其中：应付利息		1,198,250,661	1,209,259,233
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	四(28)	23,739,585,569	10,748,662,120
其他流动负债	四(29)	11,902,533,368	10,997,775,373
流动负债合计		352,228,561,694	225,495,517,683
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	四(30)	24,368,777,554	23,669,253,118
应付债券	四(31)	19,104,549,033	26,685,368,327
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	四(32)	58,281,659	不适用
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	四(17)	4,414,600,435	3,511,404,149
其他非流动负债			
非流动负债合计		47,946,208,681	53,866,025,594

负债合计		400,174,770,375	279,361,543,277
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四 (33) (a)	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具	四(33) (b)		1,000,000,000
其中：优先股			
永续债			1,000,000,000
资本公积	四(33) (c)	2,678,346,728	2,638,858,173
减：库存股	四(33) (d)	299,919,263	211,821,363
其他综合收益	四(34)	116,389,114	350,106,515
专项储备			
盈余公积	四(35)	1,047,590,934	509,322,437
一般风险准备			
未分配利润	四(36)	32,628,277,970	23,950,109,205
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		38,427,409,669	30,493,299,153
少数股东权益		23,507,900,523	20,463,574,934
所有者权益（或股东权益）合计		61,935,310,192	50,956,874,087
负债和所有者权益（或股东权益）总计		462,110,080,567	330,318,417,364

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

### 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,565,640,973	6,294,568,138
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			139,174,809
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		71,624,640	58,028,618
其他应收款	十五(1)	79,607,843,735	71,653,076,191
其中：应收利息			
应收股利			
存货		13,279,942	13,279,935
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		68,469,207	62,940,928
流动资产合计		85,326,858,497	78,221,068,619

<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五(2)	6,169,631,261	6,588,057,533
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		130,000,000	80,000,000
投资性房地产			
固定资产		287,906,548	304,940,095
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		16,549,349	29,756,221
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		464,207	623,811
递延所得税资产		586,180,270	491,835,591
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,190,731,635	7,495,213,251
资产总计		92,517,590,132	85,716,281,870
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			7,850,857
应付票据			
应付账款		8,003,169	18,208,986
预收款项		10,000	10,000
合同负债			
应付职工薪酬		309,296,534	300,942,691
应交税费		113,111,066	136,146,706
其他应付款	十五(3)	58,484,051,359	49,180,873,209
其中：应付利息		1,560,230,055	817,381,339
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		13,031,326,707	5,675,655,350
其他流动负债		4,242,177,683	4,833,000,000
流动负债合计		76,187,976,518	60,152,687,799
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		6,388,518,134	16,517,689,570
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,700,000	1,800,000
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,391,218,134	16,519,489,570
负债合计		82,579,194,652	76,672,177,369
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	一、四(33)	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具			1,000,000,000
其中：优先股			
永续债			1,000,000,000
资本公积		681,963,245	644,668,527
减：库存股	四(33)	299,919,263	211,821,363
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,047,590,934	509,322,437
未分配利润		6,252,036,378	4,845,210,714
所有者权益（或股东权益）合计		9,938,395,480	9,044,104,501
负债和所有者权益（或股东权益）总计		92,517,590,132	85,716,281,870

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		85,847,041,435	54,133,310,991
其中：营业收入	四(37)	85,847,041,435	54,133,310,991
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		72,511,479,176	43,148,651,787
其中：营业成本	四(37)	57,822,369,957	34,273,247,106
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(38)	5,605,312,238	3,499,975,712
销售费用	四(39)	4,371,936,738	2,267,479,658
管理费用	四(40)	3,819,873,590	2,266,255,145
研发费用			



财务费用	四(41)	891,986,653	841,694,166
其中：利息费用		1,080,072,839	506,313,515
利息收入		455,410,052	186,679,692
加：其他收益	四(48)	55,454,435	25,799,955
投资收益（损失以“-”号填列）	四(47)	2,690,145,964	2,267,262,052
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,877,165,955	1,511,722,578
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	四(45)	2,647,051,784	2,784,553,772
信用减值损失（损失以“-”号填列）	四(44)	-141,512,777	-155,437,235
资产减值损失（损失以“-”号填列）	四(43)	-939,656,783	-263,684,188
资产处置收益（损失以“-”号填列）	四(46)	550,835	304,503
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		17,647,595,717	15,643,458,063
加：营业外收入	四(49)	257,207,022	172,107,934
减：营业外支出	四(50)	91,808,035	48,419,646
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		17,812,994,704	15,767,146,351
减：所得税费用	四(51)	4,483,092,100	3,558,335,786
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,329,902,604	12,208,810,565
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,329,902,604	12,208,810,565
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		12,654,028,071	10,491,286,267
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		675,874,533	1,717,524,298
六、其他综合收益的税后净额	四(34)	-233,717,401	54,361,884
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-233,717,401	54,361,884
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		-233,717,401	-311,808,737
(9) 其他			366,170,621
其中: 存货转换为投资性房地产收益			356,913,012
其他非流动金融资产公允价值变动			9,257,609
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		13,096,185,203	12,263,172,449
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		12,420,310,670	10,545,648,151
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		675,874,533	1,717,524,298
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	四(52)(a)	5.62	4.69
(二) 稀释每股收益(元/股)	四(52)(b)	5.61	4.66

法定代表人: 王晓松

主管会计工作负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬

### 母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十五(4)	1,550,563,769	1,467,745,478
减: 营业成本	十五(4)	1,435,731,862	1,360,192,594
税金及附加		14,702,806	3,484,177
销售费用		2,589,600	12,120
管理费用		618,991,436	264,265,433
研发费用			
财务费用		1,827,898,091	1,602,741,987
其中: 利息费用		1,877,476,781	1,592,291,601
利息收入		84,367,842	27,645,116
加: 其他收益		18,840,889	
投资收益(损失以“-”号填列)	十五(5)	7,641,644,556	6,221,197,737
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-51,341	5,595,928
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		18,676,048	-24,650,857
信用减值损失（损失以“-”号填列）	十五(1)	-80,351,188	-243,339,609
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-66,896	4,360
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,249,393,383	4,190,260,798
加：营业外收入		43,614,322	47,194,790
减：营业外支出		3,767,414	19,597,786
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,289,240,291	4,217,857,802
减：所得税费用		-93,444,679	-198,875,114
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,382,684,970	4,416,732,916
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,382,684,970	4,416,732,916
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		5,382,684,970	4,416,732,916
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

**合并现金流量表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		166,618,226,198	105,737,928,121
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(53)(a)	3,633,827,550	1,338,895,290
经营活动现金流入小计		170,252,053,748	107,076,823,411
购买商品、接受劳务支付的现金		96,714,944,356	84,641,905,986
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		6,950,660,838	5,158,058,110
支付的各项税费		15,992,067,195	9,433,095,223
支付其他与经营活动有关的现金	四(53)(b)	7,014,199,615	4,026,768,996
经营活动现金流出小计		126,671,872,004	103,259,828,315
经营活动产生的现金流量净额	四(54)(a)	43,580,181,744	3,816,995,096
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		948,000,000	138,359,470
取得投资收益收到的现金		1,977,729,544	115,607,448
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,760,917	59,001,666
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(54)(b)(ii)	1,853,012,082	
收到其他与投资活动有关的现金	四(53)(c)	92,734,279,740	108,277,997,869
投资活动现金流入小计		97,524,782,283	108,590,966,453
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,547,901,650	10,367,060,613
投资支付的现金		2,467,049,985	5,658,420,405
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	四(53)(d)	86,536,794,120	112,578,460,867
投资活动现金流出小计		106,551,745,755	128,603,941,885
投资活动产生的现金流量净额		-9,026,963,472	-20,012,975,432

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

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		1,214,065,585	1,467,487,136
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,314,741,944	16,295,962,498
经营活动现金流入小计		2,528,807,529	17,763,449,634
购买商品、接受劳务支付的现金		86,402,336	10,992,668
支付给职工及为职工支付的现金		1,358,566,342	1,475,201,649
支付的各项税费		116,739,222	14,350,063
支付其他与经营活动有关的现金		5,863,098,554	26,342,727,605
经营活动现金流出小计		7,424,806,454	27,843,271,985
经营活动产生的现金流量净额		-4,895,998,925	-10,079,822,351
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,903,718,000	625,002,000
取得投资收益收到的现金		7,641,883,299	6,215,601,809
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		57,335	5,260
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		19,549,190,488	
投资活动现金流入小计		61,094,849,122	6,840,609,069
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,002,400	9,699,895

投资支付的现金		30,245,018,000	1,388,200,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		20,718,450,125	
投资活动现金流出小计		50,965,470,525	1,397,899,895
投资活动产生的现金流量净额		10,129,378,597	5,442,709,174
<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			
发行债券收到的现金		6,380,000,000	12,413,910,100
收到其他与筹资活动有关的现金		12,970,869,673	
筹资活动现金流入小计		19,350,869,673	13,413,910,100
偿还债务支付的现金		10,725,000,000	5,291,282,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,323,664,573	3,049,933,815
支付其他与筹资活动有关的现金		10,126,377,690	149,958,963
筹资活动现金流出小计		26,175,042,263	8,491,174,778
筹资活动产生的现金流量净额		-6,824,172,590	4,922,735,322
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,590,792,918	285,622,145
加：期初现金及现金等价物余额		4,574,433,891	4,288,811,746
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	十五(6)	2,983,640,973	4,574,433,891

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 2019 年年度报告

## 合并所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,256,724,186		1,000,000,000		2,638,858,173	211,821,363	350,106,515		509,322,437		23,950,109,205		30,493,299,153	20,463,574,934	50,956,874,087
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,256,724,186		1,000,000,000		2,638,858,173	211,821,363	350,106,515		509,322,437		23,950,109,205		30,493,299,153	20,463,574,934	50,956,874,087
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,000,000,000		39,488,555	88,097,900	-233,717,401		538,268,497		8,678,168,765		7,934,110,516	3,044,325,589	10,978,436,105
(一)综合收益总额							-233,717,401				12,654,028,071		12,420,310,670	675,874,533	13,096,185,203
1.净利润											12,654,028,071		12,654,028,071	675,874,533	13,329,902,604
2.其他综合收益							-233,717,401						-233,717,401		-233,717,401
(二)所有者投入和减少资本			-1,000,000,000		39,488,555	88,097,900							-1,048,609,345	2,593,684,898	1,545,075,553
1.所有者投入的普通股														4,602,011,619	4,602,011,619
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额					37,294,718								37,294,718		37,294,718
4.其他			-1,000,000,000		2,193,837	88,097,900							-1,085,904,063	-2,008,326,721	-3,094,230,784
其中:其他权益工具持有者减少资本			-1,000,000,000										-1,000,000,000		-1,000,000,000
收购子公司														269,500,000	269,500,000
处置子公司导致权益变动														-399,692,884	-399,692,884
股权激励解禁						-61,862,400							61,862,400		61,862,400
与少数股东的交易					2,193,837								2,193,837	-1,878,133,837	-1,875,940,000
股权回购						149,960,300							-149,960,300		-149,960,300
(三)利润分配									538,268,497		-3,975,859,306		-3,437,590,809	-225,233,842	-3,662,824,651
1.提取盈余公积									538,268,497		-538,268,497				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-3,367,590,809		-3,367,590,809	-225,233,842	-3,592,824,651
4.其他											-70,000,000		-70,000,000		-70,000,000
其中:对其他权益工具持有者的分配											-70,000,000		-70,000,000		-70,000,000
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	2,256,724,186				2,678,346,728	299,919,263	116,389,114		1,047,590,934		32,628,277,970		38,427,409,669	23,507,900,523	61,935,310,192

2019 年年度报告

项目	2018 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,258,484,186				2,619,753,118	152,686,800	326,569,631		67,649,146		15,503,793,766	20,623,563,047	5,358,211,255	25,981,774,302
加：会计政策变更							-30,825,000				224,068,255	193,243,255	6,499,762	199,743,017
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,258,484,186				2,619,753,118	152,686,800	295,744,631		67,649,146		15,727,862,021	20,816,806,302	5,364,711,017	26,181,517,319
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,760,000	1,000,000,000			19,105,055	59,134,563	54,361,884		441,673,291		8,222,247,184	9,676,492,851	15,098,863,917	24,775,356,768
（一）综合收益总额							54,361,884				10,491,286,267	10,545,648,151	1,717,524,298	12,263,172,449
1. 净利润											10,491,286,267	10,491,286,267	1,717,524,298	12,208,810,565
2. 其他综合收益							54,361,884					54,361,884		54,361,884
（二）所有者投入和减少资本	-1,760,000	1,000,000,000			19,105,055	77,067,963					1,115,400	941,392,492	13,430,651,124	14,372,043,616
1. 所有者投入的普通股													12,498,585,294	12,498,585,294
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,000,000,000										1,000,000,000		1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额					29,489,055							29,489,055		29,489,055
4. 其他	-1,760,000				-10,384,000	77,067,963					1,115,400	-88,096,563	932,065,830	843,969,267
其中：收购子公司													1,554,922,338	1,554,922,338
处置子公司导致权益变动													-107,000,000	-107,000,000
股权激励解禁						-61,862,400						61,862,400		61,862,400
股权激励回购	-1,760,000				-10,384,000	-11,028,600					1,115,400			
股权回购						149,958,963						-149,958,963		-149,958,963
少数股东减资													-515,856,508	-515,856,508
（三）利润分配						-17,933,400			441,673,291		-2,270,154,483	-1,810,547,792	-49,311,505	-1,859,859,297
1. 提取盈余公积									441,673,291		-441,673,291			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配						-17,933,400					-1,828,481,192	-1,810,547,792	-49,311,505	-1,859,859,297
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,256,724,186	1,000,000,000			2,638,858,173	211,821,363	350,106,515		509,322,437		23,950,109,205	30,493,299,153	20,463,574,934	50,956,874,087

法定代表人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬



## 母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,256,724,186		1,000,000,000		644,668,527	211,821,363			509,322,437	4,845,210,714	9,044,104,501
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			-1,000,000,000		37,294,718	88,097,900			538,268,497	1,406,825,664	894,290,979
(一) 综合收益总额										5,382,684,970	5,382,684,970
1. 净利润										5,382,684,970	5,382,684,970
2. 其他综合收益											
(二) 所有者投入和减少资本			-1,000,000,000		37,294,718	88,097,900					-1,050,803,182
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					37,294,718						37,294,718
4. 其他			-1,000,000,000			88,097,900					-1,088,097,900
其中: 其他权益工具持有者减少资本			-1,000,000,000								-1,000,000,000
股权激励解禁						-61,862,400					61,862,400
股权回购						149,960,300					-149,960,300
(三) 利润分配									538,268,497	-3,975,859,306	-3,437,590,809
1. 提取盈余公积									538,268,497	-538,268,497	
2. 对所有者(或股东)的分配										-3,367,590,809	-3,367,590,809
3. 其他										-70,000,000	-70,000,000
其中: 对其他权益工具持有者的分配										-70,000,000	-70,000,000
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,256,724,186				681,963,245	299,919,263			1,047,590,934	6,252,036,378	9,938,395,480

## 2019 年年度报告

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,258,484,186				625,563,472	152,686,800			67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513
加: 会计政策变更										-360,321,628	-360,321,628
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,258,484,186				625,563,472	152,686,800			67,649,146	2,697,516,881	5,496,526,885
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-1,760,000		1,000,000,000		19,105,055	59,134,563			441,673,291	2,147,693,833	3,547,577,616
(一) 综合收益总额										4,416,732,916	4,416,732,916
1. 净利润										4,416,732,916	4,416,732,916
2. 其他综合收益											
(二) 所有者投入和减少资本	-1,760,000		1,000,000,000		19,105,055	77,067,963				1,115,400	941,392,492
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000								1,000,000,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额					29,489,055						29,489,055
4. 其他	-1,760,000				-10,384,000	77,067,963				1,115,400	-88,096,563
其中: 股权激励解禁						-61,862,400					61,862,400
股权激励回购	-1,760,000				-10,384,000	-11,028,600				1,115,400	
股权回购						149,958,963					-149,958,963
(三) 利润分配						-17,933,400			441,673,291	-2,270,154,483	-1,810,547,792
1. 提取盈余公积									441,673,291	-441,673,291	
2. 对所有者 (或股东) 的分配						-17,933,400				-1,828,481,192	-1,810,547,792
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,256,724,186		1,000,000,000		644,668,527	211,821,363			509,322,437	4,845,210,714	9,044,104,501

法定代表人: 王晓松

主管会计工作负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

√适用 □不适用

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)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%
	1,100,000,000	100.00%

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

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

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

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

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

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

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。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

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

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要经营房地产开发及物业出租和管理。

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

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 3 月 26 日批准报出。

## (2) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据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

#### 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。

持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

### (2) 遵循企业会计准则的声明

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

### (3) 会计期间

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

√适用 □不适用

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

### (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。

**(6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**√适用  不适用**(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**√适用  不适用

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。

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) 现金及现金等价物的确定标准**

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) 外币业务和外币报表折算**

√适用 □不适用

**(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。

**(11) 金融工具**

√适用 □不适用

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

**(a) 金融资产****(i) 分类和计量**

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

**债务工具**

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

**以摊余成本计量：**

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



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。

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (iii) 终止确认

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

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

### (b) 金融负债

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

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

### (c) 衍生金融工具

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

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

√适用 □不适用

### (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。

## (13) 长期股权投资

√适用 □不适用

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进行合并；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。

### (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

### (a) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产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。

## (15) 固定资产

### (a) 确认条件

适用  不适用

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) 折旧方法

适用  不适用

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：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	0%-4%	3.2%至 4.8%
房屋装修	年限平均法	10	0%-4%	9.6%至 10%
运输工具	年限平均法	3-10/20	0%-5%	4.8%至 33.3%
电子设备	年限平均法	3-10	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	年限平均法	3-12	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。

### (e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## (16) 在建工程

适用  不适用

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**√适用  不适用

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****(a) 计价方法、使用寿命、减值测试**√适用  不适用

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))。

**(b) 内部研究开发支出会计政策** 适用  不适用**(19) 长期待摊费用**√适用  不适用

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

**(20) 长期资产减值**√适用  不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项

资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## (21) 职工薪酬

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

### (a) 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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) 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

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。

#### 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。

### (c) 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

### (d) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

## (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

√适用 □不适用

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

#### 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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。

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：

#### (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。

#### (c) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

#### (25) 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本，是指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。

**(26) 政府补助**

√适用 □不适用

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/递延所得税负债**

√适用 □不适用

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。

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**√适用  不适用

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****(a) 经营租赁的会计处理方法** 适用  不适用**(b) 融资租赁的会计处理方法** 适用  不适用**(c) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

**本集团作为承租人**

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

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

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

**本集团作为出租人**

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

**经营租赁**

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

**其他重要的会计政策和会计估计**√适用  不适用

### (30) 永续债

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

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

### (31) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

### (32) 分部信息

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

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

### (33) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

**(i) 投资性房地产的公允价值**

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

**(ii) 存货跌价准备**

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

**(iii) 预期信用损失的计量**

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

**(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。

**(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，本集团在某一时间段内确认收入；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。

**(34) 重要会计政策和会计估计的变更****重要会计政策变更**

√适用 □不适用

其他说明

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

**(a) 一般企业报表格式的修改**

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 租赁**

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

单位:元 币种:人民币

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

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

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

单位:元 币种:人民币

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

**(c) 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(d) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况**

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	45,409,221,319	45,409,221,319	
结算备付金			

拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据	89,604,667	89,604,667	
应收账款	216,919,923	216,919,923	
应收款项融资			
预付款项	14,634,302,340	14,602,084,367	-32,217,973
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	45,325,965,291	45,325,965,291	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	145,573,050,094	145,573,050,094	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	12,838,875,139	12,838,875,139	
流动资产合计	264,227,113,582	264,194,895,609	-32,217,973
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	7,896,635	7,896,635	
长期股权投资	18,808,554,483	18,808,554,483	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	405,739,262	405,739,262	
投资性房地产	40,758,000,000	40,758,000,000	
固定资产	2,112,269,272	2,112,269,272	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		203,859,637	203,859,637
无形资产	576,454,134	576,454,134	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	76,408,447	76,408,447	
递延所得税资产	2,958,733,902	2,958,733,902	
其他非流动资产	387,247,647	387,247,647	
非流动资产合计	66,091,303,782	66,295,163,419	203,859,637
资产总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,270,060,000	2,270,060,000	
向中央银行借款			



拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据	1,680,056,166	1,680,056,166	
应付账款	24,784,046,878	24,784,046,878	
预收款项	331,017,927	331,017,927	
合同负债	118,230,991,718	118,230,991,718	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,327,227,709	1,327,227,709	
应交税费	7,195,720,902	7,195,720,902	
其他应付款	47,922,108,033	47,922,108,033	
其中：应付利息	1,209,259,233	1,209,259,233	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	10,748,662,120	10,894,428,234	145,766,114
其他流动负债	10,997,775,373	10,997,775,373	
流动负债合计	225,495,517,683	225,641,283,797	145,766,114
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	23,669,253,118	23,669,253,118	
应付债券	26,685,368,327	26,685,368,327	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,875,550	25,875,550
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	3,511,404,149	3,511,404,149	
其他非流动负债			
非流动负债合计	53,866,025,594	53,891,901,144	25,875,550
负债合计	279,361,543,277	279,533,184,941	171,641,664
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186	
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	2,638,858,173	2,638,858,173	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益	350,106,515	350,106,515	
专项储备			
盈余公积	509,322,437	509,322,437	

一般风险准备			
未分配利润	23,950,109,205	23,950,109,205	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,493,299,153	30,493,299,153	
少数股东权益	20,463,574,934	20,463,574,934	
所有者权益（或股东权益）合计	50,956,874,087	50,956,874,087	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

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，公司已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表，对公司报表的影响列示于公司 2018 年度报告第十一节 财务报告 二、重要会计政策及会计估计（34）重要会计政策和会计估计的变更。

财政部于 2018 年修订并发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，根据新租赁准则的相关规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数，调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6,294,568,138	6,294,568,138	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	58,028,618	58,028,618	
其他应收款	71,653,076,191	71,653,076,191	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	13,279,935	13,279,935	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	62,940,928	62,940,928	
流动资产合计	78,221,068,619	78,221,068,619	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			

可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,588,057,533	6,588,057,533	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	80,000,000	80,000,000	
投资性房地产			
固定资产	304,940,095	304,940,095	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	29,756,221	29,756,221	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	623,811	623,811	
递延所得税资产	491,835,591	491,835,591	
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,495,213,251	7,495,213,251	
资产总计	85,716,281,870	85,716,281,870	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据			
应付账款	18,208,986	18,208,986	
预收款项	10,000	10,000	
合同负债			
应付职工薪酬	300,942,691	300,942,691	
应交税费	136,146,706	136,146,706	
其他应付款	49,180,873,209	49,180,873,209	
其中：应付利息	817,381,339	817,381,339	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,675,655,350	5,675,655,350	
其他流动负债	4,833,000,000	4,833,000,000	
流动负债合计	60,152,687,799	60,152,687,799	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	16,517,689,570	16,517,689,570	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	1,800,000	1,800,000	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,519,489,570	16,519,489,570	
负债合计	76,672,177,369	76,672,177,369	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186	
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	644,668,527	644,668,527	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	509,322,437	509,322,437	
未分配利润	4,845,210,714	4,845,210,714	
所有者权益（或股东权益）合计	9,044,104,501	9,044,104,501	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	85,716,281,870	85,716,281,870	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(e) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

(35) 其他

适用 不适用

### 三、税项

#### (1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

**(2) 其他**

√适用 □不适用

**(a) 企业所得税**

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

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

**(b) 增值税**

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

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

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为17%及6%，自2018年5月1日起，该业务中使用17%的税率调整为16%，自2018年5月1日起，该业务中使用16%的税率调整为13%，6%的税率保持不变。本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为3%。

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87号)的相关规定，本公司的商业管理公司作为生活性服务企业，自2019年4月1日至2019年9月30日，按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减增值税应纳税额；自2019年10月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减增值税应纳税额。

**(c) 土地增值税**

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

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

**(3) 税收优惠**

□适用 √不适用

#### 四、合并财务报表项目注释

##### (1) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	707,527	1,716,478
银行存款	59,080,276,071	40,007,012,370
其他货币资金	4,860,245,346	5,400,492,471
合计	63,941,228,944	45,409,221,319
其中：存放在境外的款项总额	1,977,518,539	317,604,581

其他说明

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

##### (2) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	274,860,000	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	274,860,000	

其他说明：

√适用 □不适用

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

##### (3) 衍生金融资产和衍生金融负债

###### (a) 衍生金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权购买期权		139,174,809
合计		139,174,809

###### (b) 衍生金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
远期外汇合同		7,850,857
合计		7,850,857

其他说明：

于 2019 年度，股权购买期权及远期外汇合同均已到期。

**(4) 应收票据**

**(a) 应收票据分类列示**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	39,883,034	89,604,667
商业承兑票据		
合计	39,883,034	89,604,667

**(b) 期末公司已质押的应收票据**

适用  不适用

**(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

适用  不适用

**(d) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

适用  不适用

**(e) 按坏账计提方法分类披露**

适用  不适用

按单项计提坏账准备：

适用  不适用

**(i) 按组合计提坏账准备：**

适用  不适用

组合计提项目：银行承兑汇票

按组合计提坏账的确认标准及说明

适用  不适用

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

**(ii) 如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：**

适用  不适用

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

**(iii) 坏账准备的情况**

适用  不适用

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

**(f) 本期实际核销的应收票据情况**

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

## (5) 应收账款

单位：元 币种：人民币

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

## (a) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	2018年12月31日
1年以内		
其中：1年以内分项		
一年以内	371,666,130	187,228,393
1年以内小计	371,666,130	187,228,393
1至2年	91,713,932	31,882,640
2至3年	8,064,784	-
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	471,444,846	219,111,033

## (b) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2019年12月31日			2018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	117,606,603	1,176,066	25%	67,925,221	67,925	31%

## (c) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提 坏账准备										
其中：										
按组合计提 坏账准备	471,444,846		4,714,448	1	466,730,398	219,111,033		2,191,110	1	216,919,923



其中:										
应收账款	471,444,846		4,714,448	1	466,730,398	219,111,033		2,191,110	1	216,919,923
合计	471,444,846		4,714,448	/	466,730,398	219,111,033		2,191,110	/	216,919,923

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

**(i) 按组合计提坏账准备:**

适用 不适用

组合计提项目: 应收账款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	471,444,846	4,714,448	1
合计	471,444,846	4,714,448	1

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

**(ii) 如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:**

适用 不适用

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

**(d) 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	2,191,110	2,523,338				4,714,448
合计	2,191,110	2,523,338				4,714,448

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(e) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(f) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(g) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(h) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款。

**(6) 其他应收款**

**(a) 项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	46,504,553,851	45,325,965,291
合计	46,504,553,851	45,325,965,291

其他说明：

适用 不适用

**(b) 应收利息**

**(i) 应收利息分类**

适用 不适用

**(ii) 重要逾期利息**

适用 不适用

**(iii) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(c) 应收股利**

适用 不适用

**(i) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(ii) 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(d) 其他应收款**

**(i) 按账龄披露**

适用 不适用

**(ii) 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项(附注八(6))	22,405,197,748	24,245,305,186
应收少数股东款项	14,650,229,198	9,976,641,924
应收房产合作方款项	1,927,279,043	5,636,983,496
商品房预售资金监管	2,203,379,152	613,750,510
其他保证金	1,894,837,642	1,124,222,191
土地投标保证金	1,119,490,000	345,000,000
城中村改造意向金	621,810,175	2,300,000,000
代垫款项	336,088,999	228,231,342
住房担保押金	283,036,557	140,923,166
应收政府房票款	199,225,580	294,477,588
其他	1,431,889,479	849,350,171
合计	47,072,463,573	45,754,885,574

**(iii) 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2019年1月1日余额	412,299,953		16,620,330	428,920,283
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	139,889,439			139,889,439
本期转回			-900,000	-900,000
本期转销				
本期核销				
本年新增的款项				
本年减少的款项				
其他变动				
2019年12月31日余额	552,189,392		15,720,330	567,909,722

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

	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	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2017 年 12 月 31 日	28,132,347,320	-	387,878,896	-	-	16,620,330	16,620,330	16,620,330
会计政策变更	-	254,314,673	-	3,878,789	258,193,462	-	-	258,193,462
2018 年 1 月 1 日	28,132,347,320	254,314,673	387,878,896	3,878,789	258,193,462	16,620,330	16,620,330	274,813,792
本年新增	16,735,771,992	149,283,821	482,267,036	4,822,670	154,106,491	-	-	154,106,491
本年转回	-	-	-	-	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	44,868,119,312	403,598,494	870,145,932	8,701,459	412,299,953	16,620,330	16,620,330	428,920,283

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

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

单位：元 币种：人民币

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某合营企业	1,385,635,677	11%	148,196,723	i)

单位：元 币种：人民币

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某保温节能技术公司	15,720,330	100%	15,720,330	ii)

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

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

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

单位：元 币种：人民币

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收政府有关机构款项	5,857,600,726	5,857,601	0.10%	5,009,188,646	5,009,189	0.10%
应收关联方	21,019,562,071	210,195,621	1%	24,245,305,186	242,453,050	1%
应收少数股东和房产合作方款项	16,577,508,241	165,775,082	1%	15,613,625,480	156,136,255	1%
合计	43,454,671,038			44,868,119,312		

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(vi) 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	428,920,283	139,889,439	900,000			567,909,722
合计	428,920,283	139,889,439	900,000			567,909,722

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(vii) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(viii) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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：

单位：元 币种：人民币

	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
合计		11,209,396,162		25	91,393,961

**(ix) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(x) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(xi) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (7) 预付款项

## (a) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	796,015,153	62	14,239,351,789	97
1 至 2 年	178,728,844	14	164,094,432	1
2 至 3 年	152,057,871	12	139,495,633	1
3 年以上	149,150,236	12	91,360,486	1
合计	1,275,952,104	100	14,634,302,340	100

## (b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

□适用 √不适用

## (8) 存货

## (a) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地 (i)	11,220,087,051	-	11,220,087,051	11,186,932,609	-	11,186,932,609
开发成本 (ii)	213,715,242,685	832,668,480	212,882,574,205	130,296,605,264	140,967,442	130,155,637,822
开发产品 (iii)	7,551,978,046	395,842,430	7,156,135,616	4,486,293,408	255,813,745	4,230,479,663
合计	232,487,307,782	1,228,510,910	231,258,796,872	145,969,831,281	396,781,187	145,573,050,094

存货跌价准备(附注四(19))

## (i) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

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

## (ii) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资(万元)	2019年12月31日	2018年12月31日
苏州MOC芯城汇*	2017年9月	2020年3月	1,979,658	8,904,542,822	-
南京誉峰苑	2017年5月	2020年5月	456,928	4,557,725,046	3,913,534,163
佛山壹鸣花园*	2017年7月	2020年6月	648,972	3,482,595,153	-
溧阳吾悦广场	2018年4月	2020年6月	472,741	2,579,713,671	1,630,770,623
杭州璟隽名邸	2018年3月	2020年2月	257,359	2,529,396,654	2,087,526,397
启东蝶湖世界湾	2018年3月	2020年5月	265,113	2,402,392,940	1,823,667,280
淮安吾悦广场	2018年4月	2020年3月	450,514	2,313,478,042	1,536,608,183
重庆中央公园	2018年8月	2021年6月	280,341	2,298,300,599	1,686,310,922
昆明呈贡吾悦广场	2018年5月	2020年6月	444,529	2,186,234,204	1,069,925,031
吴江南麻邻水湾*	2017年8月	2020年5月	328,927	2,166,350,967	2,132,467,128
合肥大都会	2017年12月	2020年6月	213,960	2,071,939,545	-
青岛新城云樾晓院	2018年4月	2020年4月	258,101	2,016,186,239	1,606,842,635
武汉阅璟台*	2017年11月	2021年6月	445,950	1,984,126,084	2,982,403,633
南京建邺项目	2018年8月	2020年12月	462,260	1,965,946,130	-
慈溪吾悦广场*	2017年11月	2020年6月	375,817	1,938,841,937	1,981,467,915
南京句容樾府花园	2017年8月	2020年4月	190,856	1,837,734,612	1,260,442,022
天津新城樾府	2017年8月	2021年3月	244,705	1,798,185,345	1,579,663,408
佛山璟荟*	2017年9月	2020年4月	183,276	1,770,639,195	1,129,423,632
汕尾海丰项目	2019年3月	2021年1月	346,371	1,761,758,587	-
天津武清悦隽央著	2019年6月	2021年6月	300,177	1,760,327,488	-



邗崧 104 亩项目	2018 年 10 月	2020 年 8 月	231,516	1,674,200,074	1,136,389,191
仙居吾悦广场*	2017 年 10 月	2020 年 1 月	258,883	1,667,229,034	1,277,894,953
南通如皋悦隼时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	208,489	1,654,016,220	1,327,068,799
湖州海上风华	2017 年 10 月	2020 年 8 月	190,044	1,653,745,154	1,215,583,677
德州齐河欧乐堡地块	2018 年 6 月	2021 年 11 月	296,979	1,620,105,856	1,357,162,307
高邮吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	345,463	1,537,154,734	921,790,495
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2020 年 4 月	217,122	1,517,743,408	1,468,145,414
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	245,305	1,516,881,959	1,340,493,259
连云港海州吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 3 月	400,000	1,514,001,483	976,608,080
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2021 年 3 月	186,094	1,512,519,901	1,170,632,247
襄阳吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 5 月	395,759	1,508,921,112	996,515,317
济南香溢华庭	2018 年 5 月	2020 年 10 月	211,731	1,475,913,081	835,285,709
扬中九里香畔	2018 年 12 月	2021 年 4 月	220,696	1,417,225,408	1,157,318,986
株洲樾府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	182,040	1,410,560,757	1,238,336,484
常州新城公馆*	2017 年 1 月	2020 年 6 月	237,096	1,404,133,300	865,172,279
济宁吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 7 月	374,754	1,403,059,134	-
云南昭通项目	2018 年 8 月	2021 年 8 月	410,000	1,382,033,983	756,680,936
淮北吾悦广场	2018 年 4 月	2021 年 4 月	287,163	1,381,262,721	767,333,011
宝应吾悦广场*	2018 年 6 月	2020 年 5 月	308,000	1,339,393,892	830,012,257
合肥滨湖云境	2019 年 3 月	2021 年 5 月	178,186	1,321,390,843	-
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2020 年 7 月	507,068	1,299,886,746	1,443,395,751
南宁悦隼风华	2018 年 11 月	2021 年 1 月	190,406	1,275,532,409	11,803,013
盐城大丰新城悦隼	2018 年 7 月	2020 年 4 月	208,295	1,275,074,517	997,699,389
长春北湖吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 4 月	366,464	1,272,600,697	1,101,196,751
常州天宁吾悦广场	2018 年 2 月	2020 年 6 月	289,060	1,265,124,702	-
合肥悦隼九里	2018 年 8 月	2020 年 6 月	149,283	1,260,332,212	1,033,926,970
长沙黎托项目*	2018 年 7 月	2020 年 1 月	211,957	1,254,734,075	533,017,116
天津滨海吾悦广场	2019 年 5 月	2021 年 9 月	220,794	1,252,951,960	-
贵阳玺樾台	2019 年 6 月	2020 年 11 月	188,453	1,251,055,217	-
常州樾隼花园	2018 年 12 月	2021 年 4 月	165,974	1,226,447,579	1,007,173,127
湖州新城博雅府	2018 年 9 月	2020 年 8 月	142,834	1,208,998,804	935,475,044
西安玺樾骊府	2018 年 5 月	2021 年 6 月	136,028	1,195,319,637	661,321,927
沈阳沈北吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 6 月	535,011	1,191,420,031	-
重庆和昱麟云	2018 年 7 月	2020 年 9 月	177,100	1,182,736,632	816,264,665
天津宝坻九中西地块	2019 年 3 月	2021 年 11 月	163,349	1,162,140,573	-
常熟悦隼华庭	2018 年 10 月	2020 年 11 月	139,968	1,161,055,887	883,079,326
宿迁玺樾府	2018 年 12 月	2021 年 1 月	209,142	1,157,948,598	171,860,225
宿迁水木清华*	2017 年 12 月	2020 年 1 月	174,813	1,147,857,196	954,350,704
唐山吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 9 月	319,466	1,140,027,845	950,821,368
阜阳吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	344,230	1,139,171,358	841,599,788
温州平阳悦府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	132,629	1,124,674,970	860,163,215
桂林吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 7 月	284,462	1,123,304,656	544,130,749
荆州吾悦广场	2018 年 9 月	2020 年 12 月	249,049	1,120,528,370	677,684,643
玉环吾悦广场*	2017 年 6 月	2020 年 1 月	359,989	1,119,265,902	1,516,262,399
东莞玺樾门第	2019 年 3 月	2021 年 6 月	134,502	1,116,770,005	21,544,998
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	144,360	1,112,423,208	822,310,868
雅安新城瑞升金樾澜岸	2018 年 11 月	2020 年 6 月	131,984	1,110,475,911	682,183,024
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2021 年 5 月	150,069	1,087,892,547	920,062,570
宿迁太湖花园	2018 年 1 月	2020 年 2 月	208,098	1,071,945,649	731,599,753
苏州悦隼平澜府	2018 年 9 月	2020 年 7 月	136,321	1,059,566,794	775,342,150
延安吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 9 月	261,819	1,056,443,104	688,536,136
天津宁河悦隼公馆	2019 年 4 月	2021 年 10 月	240,000	1,055,287,001	-
重庆琅翠	2019 年 9 月	2021 年 10 月	155,112	1,048,147,498	-
肥东云樾观棠	2018 年 8 月	2020 年 6 月	118,247	1,043,246,124	835,725,981
盐城吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 3 月	202,419	1,042,684,272	571,486,189
宝鸡吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 12 月	223,194	1,035,263,899	568,564,516

淄博新城悦隽江山	2018年9月	2020年8月	213,863	1,030,371,113	-
长沙国际花都*	2017年5月	2020年12月	437,440	1,023,763,528	614,244,171
泰州荣樾*	2018年1月	2020年3月	103,210	1,021,933,391	610,306,431
包头吾悦广场	2018年5月	2020年9月	247,813	1,018,411,478	-
诸城新城荣樾大都会	2018年11月	2021年4月	534,794	1,012,906,919	831,177,099
沧州悦隽风华	2019年3月	2021年9月	192,075	1,010,844,294	-
北海吾悦广场	2018年10月	2020年4月	385,038	1,010,014,487	-
汉中吾悦广场	2018年3月	2020年11月	215,408	1,006,584,704	472,307,752
兴化吾悦广场	2018年11月	2020年9月	383,412	1,004,179,050	4,592,797
湖州吾悦广场	2019年1月	2021年9月	326,447	997,366,737	-
扬中吾悦广场	2019年8月	2021年8月	400,059	992,776,299	-
连云港赣榆吾悦广场*	2017年12月	2020年12月	298,102	982,877,181	1,107,922,150
芜湖大都会	2019年10月	2021年7月	126,086	977,483,350	-
黄石吾悦广场	2018年6月	2020年6月	125,812	956,774,751	688,199,279
徐州吾悦广场	2018年7月	2021年4月	480,947	945,636,619	516,629,235
昆明新城雅樾	2018年10月	2020年3月	138,932	945,605,169	653,258,899
重庆金樾府	2018年7月	2020年6月	103,057	942,414,957	606,746,064
常州誉隽花园	2019年7月	2021年7月	118,062	941,564,768	-
张家港农联北项目	2018年6月	2020年8月	117,917	938,898,137	717,443,626
杭州香悦公馆*	2017年6月	2020年6月	229,243	936,210,437	2,077,890,585
淮安悦隽*	2018年1月	2020年6月	268,464	918,604,478	815,334,751
肇庆吾悦广场	2018年9月	2021年1月	255,634	909,217,008	518,429,220
盐城悦隽时代	2018年6月	2020年4月	112,177	902,017,311	519,096,868
济南新城悦隽风华	2019年4月	2021年5月	127,748	885,346,574	-
简阳悦隽江山	2018年4月	2020年4月	91,132	879,615,664	-
长沙君合新城玺樾项目	2018年7月	2021年1月	88,125	851,414,175	571,502,507
沭阳碧桂园新城	2018年4月	2020年8月	123,886	846,137,732	608,837,280
盐城大丰吾悦广场	2019年4月	2021年4月	321,780	845,551,082	-
青白江万科新城时代之光*	2018年5月	2020年8月	153,509	843,118,193	763,444,518
南宁悦隽江山	2018年11月	2021年9月	101,355	821,948,983	618,746,782
淮安尚隽花园	2018年2月	2020年5月	104,795	819,072,645	602,058,977
武汉庭瑞君悦观澜	2018年4月	2020年6月	156,047	814,243,666	340,507,982
孝感新城·璟悦府*	2018年1月	2020年6月	130,832	813,366,525	834,323,972
遵义红花岗项目	2019年5月	2021年6月	309,903	795,112,417	-
嘉兴海盐项目	2019年3月	2020年10月	231,435	791,755,013	-
长沙县悦隽	2019年6月	2021年2月	125,346	788,400,638	-
孝感新城玺樾	2018年8月	2020年5月	153,813	786,627,444	505,354,520
宿州埇桥项目	2018年8月	2020年7月	166,107	783,660,389	412,211,345
六安吾悦广场	2019年1月	2020年12月	280,799	764,113,830	-
长沙和樾	2010年10月	2020年5月	83,300	763,184,206	462,507,389
威海荣成新城悦隽公馆	2018年11月	2021年3月	132,103	754,407,453	523,868,308
龙泉新里桃溪川	2018年4月	2020年5月	114,447	751,923,092	566,929,565
滁州吾悦广场	2019年1月	2020年12月	300,000	742,698,980	-
马鞍山新城璟玥	2019年1月	2021年3月	107,886	741,709,703	-
嵊州吾悦广场*	2015年12月	2020年12月	400,091	732,197,272	577,420,667
东阳盛昱之光	2018年10月	2020年8月	89,634	729,372,614	577,209,637
盐城建湖悦隽首府	2018年6月	2020年7月	100,122	708,711,994	507,135,598
湘潭新城璟隽项目	2018年9月	2020年6月	220,474	707,866,724	414,473,857
包头东河项目	2018年7月	2021年5月	234,013	690,960,704	491,980,612
简阳悦隽风华	2018年5月	2020年5月	79,712	683,661,192	-
天津津南吾悦广场*	2016年11月	2020年6月	294,339	679,310,719	-
德阳旌阳项目	2019年3月	2021年3月	228,148	678,597,242	-
齐河新城悦隽	2018年4月	2020年1月	85,084	672,837,323	464,812,378
安丘湖畔樾山	2018年10月	2020年6月	156,534	663,053,902	515,787,926
阜阳大都会	2019年9月	2021年7月	100,290	658,061,275	-
南昌新城公馆	2019年3月	2021年1月	76,344	653,408,391	-

阳谷金樾府	2018年9月	2021年3月	117,316	642,651,807	452,853,320
成都新城金樾府	2018年5月	2020年5月	146,450	641,186,968	456,268,312
葛店新城·新璟汇	2018年2月	2020年6月	69,699	640,884,946	491,863,949
贵阳清镇项目	2019年1月	2020年10月	221,179	635,513,300	-
钦州吾悦广场*	2017年12月	2021年1月	186,630	630,999,716	535,952,030
银川吾悦广场	2019年7月	2021年9月	330,880	617,937,856	-
重庆吾悦广场	2018年8月	2021年6月	683,933	615,360,497	859,420,606
中山岚彩名苑	2018年6月	2020年6月	109,407	608,948,400	425,727,003
长葛金樾府	2018年12月	2020年12月	96,436	603,585,476	440,149,889
青岛新城玺樾*	2017年9月	2020年5月	680,034	603,184,722	271,180,543
肇庆鼎湖樾山公馆	2018年8月	2021年3月	76,271	599,534,392	455,326,227
天津北辰悦隽风华	2019年4月	2021年5月	97,810	594,950,438	-
贵港港北吾悦广场	2018年12月	2020年9月	350,000	579,059,305	2,426,210
济南新城领寓	2017年12月	2020年8月	81,228	575,000,931	354,888,498
天津港东府	2018年4月	2020年5月	95,188	573,906,028	434,172,711
铜陵铜官项目	2019年7月	2021年9月	271,042	570,188,828	-
烟台新城明显锦园	2019年11月	2021年4月	70,146	563,708,594	-
淮南田家庵项目*	2017年5月	2020年5月	200,619	563,530,096	499,056,522
长沙宁乡项目	2019年10月	2021年12月	247,844	562,521,758	-
安丘新城悦隽青云府	2018年7月	2020年9月	124,753	554,377,171	374,018,116
简阳悦隽锦城	2018年10月	2020年8月	71,822	549,047,150	130,578,161
随州吾悦广场	2019年4月	2021年1月	252,250	547,757,068	-
西安悦隽公园里	2018年8月	2020年9月	90,762	547,550,949	304,240,176
盐城射阳项目	2019年3月	2021年3月	218,049	544,509,766	1,887,905
金湖悦隽风华	2018年7月	2020年7月	101,715	534,373,117	336,022,826
亳州玺樾府	2019年8月	2021年9月	101,979	520,543,192	-
昆明安宁项目	2019年3月	2021年6月	464,692	516,361,904	-
高唐金樾府	2018年9月	2020年5月	79,545	514,195,279	349,877,491
蚌埠吾悦广场	2018年8月	2020年6月	140,000	514,035,191	236,805,465
临潼118亩项目	2019年12月	2022年7月	110,662	513,056,898	-
巩义玺樾门第	2019年8月	2021年2月	100,362	511,633,449	-
天津东丽悦隽公元	2019年5月	2021年5月	87,786	498,931,866	-
恩平香悦公馆	2018年11月	2020年8月	63,481	493,628,466	299,427,537
海盐璟郡澜庭	2019年7月	2021年1月	60,498	488,403,084	-
昆明晋宁项目	2019年8月	2021年12月	500,000	471,692,262	-
遵义悦隽风华	2018年12月	2020年11月	80,631	470,799,791	309,481,434
内江市中项目	2019年10月	2021年7月	225,962	460,965,254	-
长沙县悦隽公园	2019年9月	2021年8月	115,977	441,322,537	-
蚌埠悦隽天著	2018年11月	2020年10月	62,980	440,869,526	299,133,509
淮安涟水项目	2019年7月	2021年3月	270,000	438,021,657	-
商开大同项目	2019年11月	2021年6月	390,000	423,962,846	-
德清都会澜庭	2018年10月	2020年7月	56,069	407,583,459	325,686,726
南漳新城悦隽	2018年8月	2020年9月	57,646	404,788,279	225,110,781
涟水悦隽学府	2018年11月	2020年8月	89,948	399,567,260	219,600,890
天津津南和兴府	2019年11月	2022年11月	117,701	390,998,830	-
青岛卓越皇后道*	2015年8月	2020年4月	325,545	376,112,514	1,594,784,897
唐山新城瑞府	2019年10月	2022年7月	85,689	372,403,006	-
泗阳时光印象	2018年12月	2021年5月	64,109	359,188,040	220,689,903
常州湖悦朗隽花园	2019年3月	2020年9月	53,536	356,459,026	-
上海香溢珑庭*	2014年11月	2021年3月	99,465	344,966,038	292,605,377
莱芜新城悦隽	2018年5月	2020年9月	51,517	332,346,318	243,067,160
济南香溢澜庭*	2016年8月	2020年7月	179,192	331,937,611	1,237,663,003
武汉新城·金郡	2018年12月	2021年6月	35,913	318,182,477	198,972,214
平度新城悦隽大都会	2017年9月	2021年2月	61,967	306,139,348	200,706,837
其他				15,141,730,177	27,486,207,561
				213,715,242,685	130,296,605,264

\* 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。

### (iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	2018年12月31日	本年增加及调整(注1)	本年减少	2019年12月31日
商开台州项目	2019年6月	55,168,624	2,623,100,901	2,043,326,287	634,943,238
商开上饶项目	2019年12月	-	2,197,705,577	1,724,303,016	473,402,561
金华云昱	2019年12月	-	1,354,503,667	926,126,631	428,377,036
济南新城和昌湖畔樾山	2019年12月	-	933,148,386	539,115,341	394,033,045
南京璞樾和山	2019年12月	-	1,963,138,638	1,582,831,018	380,307,620
兴盛悦隼天骄	2019年12月	-	421,905,459	112,656,540	309,248,919
玉环吾悦广场	2019年9月	-	1,105,208,759	874,594,453	230,614,306
长沙国际花都	2019年9月	266,449,551	198,075,477	234,683,336	229,841,692
上海悠活城	2013年12月	220,319,885	-11,531,343	3,746,435	205,042,107
重庆悦隼风华	2019年9月	116,262,862	523,161,125	435,336,106	204,087,881
上海香溢璟庭	2016年6月	205,737,421	38,330,716	46,078,413	197,989,724
上海新城金郡	2013年8月	187,566,733	6,866,774	11,805,848	182,627,659
无锡华东家艺中心	2012年11月	211,133,680	-4,860,333	36,941,580	169,331,767
慈溪吾悦广场	2019年12月	-	1,401,986,787	1,264,876,657	137,110,130
上海新城璞樾门第	2019年11月	-	1,087,594,701	953,903,240	133,691,461
平湖新城金樾	2019年11月	-	1,265,024,883	1,133,081,932	131,942,951
常州和昱云景苑、林荫苑、文萃苑	2019年10月	-	821,617,376	696,409,932	125,207,444
武汉阅璟台	2019年12月	-	1,722,064,680	1,615,451,456	106,613,224
南京璞樾钟山	2019年8月	-	4,062,096,953	3,957,603,937	104,493,016
钦州吾悦广场	2019年12月	-	556,198,220	451,996,271	104,201,949
南昌新建吾悦广场	2019年4月	95,841,838	402,504,942	401,630,587	96,716,193
上海香溢荟苑	2016年6月	95,217,114	12,883,354	13,501,358	94,599,110
安庆吾悦广场	2018年9月	88,732,179	6,268,823	5,179,611	89,821,391
吴江南麻邻水湾	2019年6月	-	758,286,812	674,513,887	83,772,925
宿迁水木清华	2019年12月	-	504,628,206	427,475,261	77,152,945
武汉璟棠	2019年12月	26,671,488	2,159,413,855	2,112,094,123	73,991,220
苏州MOC芯城汇	2019年12月	-	655,543,351	582,534,253	73,009,098
桂林吾悦广场	2019年11月	-	153,900,687	88,584,797	65,315,890
天津津南吾悦广场	2019年6月	-	2,062,060,002	2,001,148,604	60,911,398
合肥北辰紫郡	2019年5月	236,285,899	15,404,233	191,968,081	59,722,051
合肥桃李郡	2019年9月	-	797,277,604	739,250,202	58,027,402
成都吾悦广场	2018年6月	41,263,714	93,136,599	78,098,800	56,301,513
孝感新城·璟悦府	2019年9月	-	334,725,638	278,588,442	56,137,196
昆明五华项目	2019年11月	4,608,277	1,851,959,442	1,802,845,615	53,722,104
长沙黎托项目	2019年12月	-	80,694,417	31,083,119	49,611,298
泰州荣樾	2018年9月	60,340,910	55,829,188	67,484,887	48,685,211
南京新城花漾紫郡	2016年12月	52,004,669	-826,399	2,583,647	48,594,623
泉州晋江项目	2018年7月	105,303,150	-17,210,619	46,579,012	41,513,519
南京新城香悦澜山	2019年6月	50,911,349	22,650,214	34,808,151	38,753,412
扬州邗江项目	2019年8月	12,766,445	383,896,493	362,082,791	34,580,147
临沂河东项目	2019年6月	7,887,603	974,980,481	952,975,726	29,892,358
连云港赣榆吾悦广场	2019年12月	-	1,082,922,423	1,053,811,331	29,111,092
盐城东台御景华庭	2014年3月	-	30,710,517	1,918,322	28,792,195
句容源山	2019年11月	-	1,165,298,758	1,137,041,325	28,257,433
苏州太湖天玺	2019年11月	-	423,057,899	395,127,321	27,930,578
淮安悦隼	2019年11月	-	572,445,740	545,213,444	27,232,296
上海尚上城	2013年6月	26,975,982	-1,079,777	-	25,896,205
常州春天里	2015年6月	30,634,578	17,216,929	22,034,929	25,816,578
上海新城花屿湾	2017年2月	26,012,821	221,167	2,798,122	23,435,866

镇江新城尚上城	2016年9月	25,168,351	719,286	3,333,852	22,553,785
嵊州吾悦广场	2018年6月	294,525,438	31,833,803	304,217,181	22,142,060
佛山壹鸣花园	2019年10月	-	1,087,936,935	1,066,091,420	21,845,515
常州清水湾	2012年5月	21,063,908	-	-	21,063,908
南京珑湾花园	2017年9月	23,186,119	-	2,502,366	20,683,753
句容樾府	2019年12月	1,478,606	1,160,199,916	1,141,308,471	20,370,051
常州帝景	2017年11月	22,867,340	-1,670,546	1,882,940	19,313,854
张家港荣樾	2019年10月	-	161,172,856	142,061,576	19,111,280
常州古方路项目	2019年11月	-	930,915,765	912,309,055	18,606,710
郑州荥阳项目	2018年12月	89,342,715	865,323,338	936,671,551	17,994,502
义乌吾悦广场	2018年12月	134,214,903	15,215,486	131,504,557	17,925,832
淮南田家庵项目	2018年8月	59,859,184	379,362,770	421,822,765	17,399,189
佛山璟荟	2019年6月	-	137,165,670	122,389,899	14,775,771
南通香溢紫郡	2019年6月	-	815,286,780	800,655,789	14,630,991
常州新城郡未来	2018年11月	68,109,818	12,284,028	66,473,182	13,920,664
海口吾悦广场	2018年2月	13,505,889	33,622,874	33,365,785	13,762,978
杭州新城红郡	2017年6月	98,459,473	-4,960,145	80,639,446	12,859,882
惠州悦隼	2019年11月	-	474,056,657	461,319,359	12,737,298
长春北湖吾悦广场	2019年12月	-	826,617,638	814,384,674	12,232,964
其他		1,410,414,892	14,714,628,476	15,297,407,286	827,636,082
		4,486,293,408	58,503,849,969	55,438,165,331	7,551,978,046

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

#### (b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	从开发成本转入开发产品	其他	转回或转销	其他	
原材料							
在产品							
库存商品							
周转材料							
消耗性生物资产							
合同履约成本							
开发成本	140,967,442	772,289,589	-43,084,935		37,503,616		832,668,480
开发产品	255,813,745	204,870,810	43,084,935		107,927,060		395,842,430
合计	396,781,187	977,160,399	-		145,430,676		1,228,510,910

其中本期减少金额明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年减少	
	转回	转销
开发成本	37,503,616	-
开发产品	-	107,927,060
	37,503,616	107,927,060

## (c) 存货跌价准备情况如下:

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

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

## (e) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

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

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

## (g) 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(9) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,962,747,194	1,229,533,381
应收退货成本		
预交增值税	5,667,729,699	3,136,198,963
预交企业所得税	4,800,517,285	2,858,048,449
预交土地增值税	4,115,115,596	2,287,738,179
待抵扣进项税额	6,787,693,153	2,982,513,098
预交营业税	-	8,198,649
预交的其他税金	656,258,560	336,644,420
合计	23,990,061,487	12,838,875,139

## 其他说明

合同取得成本 (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。

**(10) 其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	305,139,262	405,739,262
合计	305,139,262	405,739,262

## 其他说明:

√适用 □不适用

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

## (11) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损 益	其他综合收益 调整	其他权益变 动	宣告发放现金股利或利 润	计提减值准 备	其 他		
一、合营企业											
上海佳朋房地产开发有限公司	1,325,779	-	-	-20,093							1,305,686
长沙乾璟置业有限公司	1,160,269	-	-	95,316							1,255,585
青岛达铭房地产开发有限公司	626,392	-	-	-7,479							618,913
常州新城创恒房地产开发有限公司	575,109	-	-	6,655							581,764
常熟中置房地产有限公司	560,593	-	-	11,432							572,025
重庆盛牧房地产开发有限公司	481,359	-	-	37,870							519,229
昆山德睿房地产开发有限公司	445,774	-	-	23,128							468,902
成都融辉桥宇置业有限公司	417,655	-	-	-16,190							401,465
日照亿昶房地产开发有限公司	360,177	-	-	-11,253							348,924
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	243,366	-	-	102,806							346,172
太原新城凯拓房地产开发有限公司	348,843	-	-	-59,254							289,589
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	258,160	18,000	-	6,287							282,447
四川万合鑫城置业有限公司	161,645	-	-	111,117							272,762
莒县悦隽置业有限公司	244,193	-	-	-9,618							234,575
廊坊市海润达房地产开发有限公司	227,858	-	-	4,867							232,725
常熟市新碧房地产开发有限公司	10,559	-	-	220,766							231,325
上海嘉禹置业有限公司	249,564	-	-	-36,439							213,125
天津市淀兴房地产开发有限公司	301,936	-	-	-89,121							212,815
杭州新城松郡房地产开发有限公司	202,694	-	-	4,850							207,544
重庆柯爵企业管理有限公司	219,968	-	-	-18,320							201,648
其他	4,098,213	1,794,314	2,609,887	-302,606			155,000				2,825,034
小计	12,520,106	1,812,314	2,609,887	54,721			155,000				11,622,254
二、联营企业											
苏州晟铭房地产开发有限公司	961,949	-	-	8,474			-				970,423
常州绿都房地产有限公司	1,071,515	-	-	415,571			720,000				767,086
常州凯拓房地产开发有限公司	683,826	-	-	20,971			-				704,797
青岛双城房地产有限公司	610,543	-	-	-5,547			-				604,996
上海权坤投资有限公司	280,300	-	-	157,675			-				437,975
上海新钥投资有限公司	280,299	-	-	157,676			-				437,975



合肥新城创域房地产有限公司	292,626	-	-	141,953	-	-	434,579
常熟金俊房地产开发有限公司	417,715	-	-	-16,323	-	-	401,392
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	48,544	-	-	318,613	-	-	367,157
重庆亿臻房地产开发有限公司	329,779	-	-	16,920	-	-	346,699
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	244,190	-	-	22	-	-	244,212
其他	1,067,163	460,057	40,000	606,440	544,567	-	1,549,093
小计	6,288,449	460,057	40,000	1,822,445	1,264,567	-	7,266,384
合计	18,808,555	2,272,371	2,649,887	1,877,166	1,419,567	-	18,888,638

## 其他说明

单位：元 币种：人民币

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

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

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

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

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

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

**(12) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	31,839,000,000	8,919,000,000	40,758,000,000
二、本期变动	2,447,091,184	103,524,552	2,550,615,736
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	2,447,091,184	103,524,552	2,550,615,736
本年购建	-	19,316,006,480	19,316,006,480
收购子公司(附注五(1))	3,027,242,082	2,732,000,000	5,759,242,082
本年预估成本变动	-162,864,298	-	-162,864,298
本年完工	12,106,531,032	-12,106,531,032	-
三、期末余额	49,257,000,000	18,964,000,000	68,221,000,000

**(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
投资性房地产	15,000,000,000	权证书尚在办理过程中

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

其他说明

√适用 □不适用

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

2019 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 2,550,615,736 元(2018 年度: 2,809,204,629 元)(附注四(45))，相应的递延所得税为 637,653,934 元(2018 年度: 702,301,157 元)。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按公开市值及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 20,820,000,00 元(2018 年 12 月 31 日: 15,499,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(20)、附注四(30)、附注四(31))。

公允价值变动(附注四(45))

### (13) 固定资产

#### (a) 项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,989,248,687	2,112,269,272
固定资产清理		
合计	1,989,248,687	2,112,269,272

其他说明：

适用  不适用

## (b) 固定资产

## (i) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,605,551,619	350,602,079	408,253,304	101,052,106	186,957,547	2,652,416,655
2. 本期增加金额	20,041,667		23,766,737	28,354,168	20,962,865	93,125,437
(1) 购置	20,041,667		21,581,358	26,872,247	20,193,637	88,688,909
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 收购子公司转入(附注五(1))	-	-	2,185,379	1,481,921	769,228	4,436,528
3. 本期减少金额		685	2,500,820	14,735,064	2,967,609	20,204,178
(1) 处置或报废		685	2,500,820	14,735,064	2,940,910	20,177,479
(2) 处置子公司转出		-	-	-	26,699	26,699
4. 期末余额	1,625,593,286	350,601,394	429,519,221	114,671,210	204,952,803	2,725,337,914
二、累计折旧						
1. 期初余额	202,736,167	111,333,882	55,180,298	72,019,794	98,877,242	540,147,383
2. 本期增加金额	91,776,405	35,060,208	31,863,112	25,661,457	25,197,996	209,559,178
(1) 计提	91,776,405	35,060,208	31,031,844	24,981,117	24,863,839	207,713,413
(2) 收购子公司转入(附注五(1))	-	-	831,268	680,340	334,157	1,845,765
3. 本期减少金额		89	1,109,239	10,137,898	2,370,108	13,617,334
(1) 处置或报废		89	1,109,239	10,137,898	2,362,143	13,609,369
(2) 处置子公司转出		-	-	-	7,965	7,965
4. 期末余额	294,512,572	146,394,001	85,934,171	87,543,353	121,705,130	736,089,227
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						

四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,331,080,714	204,207,393	343,585,050	27,127,857	83,247,673	1,989,248,687
2. 期初账面价值	1,402,815,452	239,268,197	353,073,006	29,032,312	88,080,305	2,112,269,272

上述固定资产为自用

其他说明：

适用 不适用

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

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

本集团无作为出租人签订的机器设备及运输工具的租赁合同。

**(ii) 暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(iii) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

适用 不适用

**(iv) 通过经营租赁租出的固定资产**

适用 不适用

**(v) 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(c) 固定资产清理**

□适用 √不适用

**(14) 使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
2018年12月31日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	203,818,624	41,013	203,859,637
1. 期初余额	203,818,624	41,013	203,859,637
2. 本期增加金额	58,630,541	96,095	58,726,636
新增租赁合同	58,630,541	96,095	58,726,636
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	262,449,165	137,108	262,586,273
二、累计折旧			
2018年12月31日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	-	-	-
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	73,892,020	52,472	73,944,492
(1) 计提	73,892,020	52,472	73,944,492
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	73,892,020	52,472	73,944,492
三、减值准备			
2018年12月31日	不适用	不适用	不适用
会计政策变更	-	-	-
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	188,557,145	84,636	188,641,781
2. 期初账面价值	203,818,624	41,013	203,859,637

## (15) 无形资产

## (a) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	65,496,060	112,223,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,338,834
2. 本期增加金额		11,681,441				11,681,441
(1) 购置	-	11,624,041	-	-	-	11,624,041
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 本年收购转入	-	57,400	-	-	-	57,400
3. 本期减少金额	-	11,580,179	-	-	-	11,580,179
(1) 处置	-	11,580,179	-	-	-	11,580,179
4. 期末余额	65,496,060	112,324,545	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,440,096
二、累计摊销						
1. 期初余额	4,794,879	61,608,846	1,980,975	13,500,000	9,000,000	90,884,700
2. 本期增加金额	1,642,821	18,452,388	3,961,950	27,000,000	18,000,000	69,057,159
(1) 计提	1,642,821	18,443,386	3,961,950	27,000,000	18,000,000	69,048,157
(2) 本年收购转入	-	9,002	-	-	-	9,002
3. 本期减少金额	-	6,938,207	-	-	-	6,938,207
(1) 处置	-	6,938,207	-	-	-	6,938,207
4. 期末余额	6,437,700	73,123,027	5,942,925	40,500,000	27,000,000	153,003,652
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	59,058,360	39,201,518	33,676,566	229,500,000	153,000,000	514,436,444
2. 期初账面价值	60,701,181	50,614,437	37,638,516	256,500,000	171,000,000	576,454,134

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

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

## (b) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

## (16) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	收购转入	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入办公楼装修费	34,659,703	36,896,263	841,873	17,039,865		55,357,974
临时设施	14,935,617	4,041,947	-	5,219,914		13,757,650
为取得租户承担的装修费	17,196,288	5,752,655	-	6,167,794		16,781,149
其他	9,616,839	11,270,087	478,366	18,555,681		2,809,611
合计	76,408,447	57,960,952	1,320,239	46,983,254		88,706,384

## (17) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## (a) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
公允价值变动	10,161,590,916	2,540,397,729	7,537,259,072	1,884,314,768
存货成本核算中会计与税法的差异	5,320,417,984	1,330,104,496	4,731,534,900	1,182,883,725



投资性房地产抵税折旧	2,367,018,440	591,754,610	1,455,461,448	363,865,362
企业合并	1,854,026,668	463,506,667	1,573,819,900	393,454,975
抵消内部未实现亏损	47,411,184	11,852,796	24,550,664	6,137,666
合计	19,750,465,192	4,937,616,298	15,322,625,984	3,830,656,496
其中:				
预计于1年内(含1年)转回的金额		475,359,463		399,592,641
预计于1年后转回的金额		4,462,256,835		3,431,063,855
		4,937,616,298		3,830,656,496

## (c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-523,015,863	3,794,955,664	-319,252,347	2,958,733,902
递延所得税负债	523,015,863	-4,414,600,435	319,252,347	-3,511,404,149

## (d) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	343,728,851	121,133,083
合计	343,728,851	121,133,083

## (e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	39,473,138	43,401,847	
2022	49,795,548	49,795,548	
2023	27,935,688	27,935,688	
2024 及以后	226,524,477	-	
合计	343,728,851	121,133,083	/

其他说明：

□适用 √不适用

## (18) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
工业用地及房产(i)	367,247,647		367,247,647	367,247,647		367,247,647
其他	-		-	20,000,000		20,000,000
合计	367,247,647		367,247,647	387,247,647		387,247,647

其他说明：

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

## (19) 资产减值及损失准备

单位：元 币种：人民币

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

**(20) 短期借款****(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款(i)	120,000,000	58,000,000
抵押借款(i)	-	1,315,630,000
保证借款		
信用借款		
抵押加保证借款(i)	-	502,030,000
抵押加质押加保证借款(i)	550,000,000	394,400,000
合计	670,000,000	2,270,060,000

**(b) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

**(i) 本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押及质押：**

单位：元 币种：人民币

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

质押借款为由本集团持有的苏州银行股票作为质押的借款(附注四(2))。

保证借款分别为由本集团及本集团之子公司互相提供担保的借款。

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

**(21) 应付票据****(a) 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,908,857,807	233,878,950
银行承兑汇票	358,967,315	1,446,177,216
合计	4,267,825,122	1,680,056,166

**(22) 应付账款****(a) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	34,775,481,057	24,784,046,878
合计	34,775,481,057	24,784,046,878

**(b) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	1,945,011,144	未到付款节点的工程款
合计	1,945,011,144	/

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

其他说明

□适用 √不适用

**(23) 合同负债****(a) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款 (i)	197,017,686,584	117,958,824,280
预收商业物业管理费	637,556,577	186,532,745
其他预收款	12,311,172	85,634,693
合计	197,667,554,333	118,230,991,718

其他说明：

√适用 □不适用

**(i) 物业销售预收款**

单位：元 币种：人民币

	合同负债 2019 年 12 月 31 日	合同负债 2018 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2019 年 12 月 31 日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	6,408,589,895	-	2020 年 3 月	20%
昆明呈贡吾悦广场	5,830,995,803	2,515,750,841	2020 年 6 月	87%
济南新城香溢华庭	4,033,229,004	1,104,247,522	2020 年 10 月	87%
淮安吾悦广场	3,721,419,782	2,868,482,557	2020 年 3 月	91%
溧阳吾悦广场	3,627,297,265	1,522,326,687	2020 年 6 月	67%
启东蝶湖世界湾	3,618,817,782	1,999,347,223	2020 年 5 月	85%
仙居吾悦广场	2,993,213,060	2,481,526,086	2020 年 1 月	87%
常州新城桃李郡	2,678,192,949	4,031,175,442	2020 年 4 月	84%
连云港海州吾悦广场	2,558,960,520	823,273,142	2020 年 3 月	69%
武汉新城阅璟台	2,381,352,280	2,193,881,789	2021 年 6 月	72%

常州樾隽花园	2,331,157,797	-	2021年4月	78%
常州天宁项目	2,297,611,077	-	2020年6月	97%
杭州新城璟隽公馆	2,240,109,677	766,145,643	2020年2月	65%
汉中吾悦广场	2,225,044,902	854,769,555	2020年11月	89%
唐山路北项目	2,191,580,505	-	2020年9月	76%
长春北湖吾悦广场	2,071,308,164	1,875,858,035	2020年4月	83%
南京建邺项目	2,060,139,404	-	2020年12月	59%
泰州皇家花园	2,008,277,001	1,096,343,056	2020年3月	95%
连云港吾悦广场	2,006,489,342	2,101,622,268	2020年12月	84%
湖州海上风华	1,966,853,073	1,091,280,169	2020年8月	83%
昭通昭阳项目	1,966,824,287	-	2021年8月	43%
南京悦峯	1,963,950,655	-	2020年5月	43%
常州新城公馆	1,958,675,756	1,794,846,944	2020年6月	93%
延安吾悦广场	1,905,970,675	1,206,173,449	2020年9月	100%
包头吾悦广场	1,903,679,166	423,588,332	2020年9月	67%
淮安悦隽府	1,884,259,960	1,255,295,226	2020年6月	76%
新城国际花都	1,854,942,234	1,262,291,219	2020年12月	95%
重庆朗隽大都会	1,832,394,306	730,332,833	2021年6月	50%
宿迁太湖花园	1,815,639,473	1,104,784,284	2020年2月	79%
沈阳沈北项目	1,800,935,841	-	2021年6月	34%
杭州香悦公馆	1,781,876,461	4,926,930,836	2020年6月	96%
西安沣西项目	1,701,943,473	1,056,521,173	2020年10月	47%
沐阳项目	1,675,160,785	712,657,002	2020年8月	84%
宝鸡吾悦广场	1,658,872,693	896,257,454	2020年12月	67%
盐城盐都吾悦广场	1,617,063,894	515,224,259	2020年3月	94%
玉环吾悦广场	1,572,090,544	2,231,455,663	2020年1月	82%
泰州兴化项目	1,565,336,276	-	2020年9月	41%
西安新城玺樾骊府	1,565,274,755	963,259,756	2021年6月	81%
天津宝坻悦隽首府	1,558,144,540	-	2021年11月	74%
荆州吾悦广场	1,548,232,233	124,599,983	2020年12月	49%
泰安泰山项目	1,530,771,119	-	2020年10月	92%
宿迁水木清华	1,529,404,504	1,006,396,550	2020年1月	83%
淮北吾悦广场	1,468,127,768	329,142,706	2021年4月	53%
庭瑞君悦观澜	1,462,997,925	410,505,057	2020年6月	48%
句容樾府	1,439,485,635	-	2020年4月	84%
郑州荥阳项目	1,396,507,954	1,413,317,815	2020年7月	51%
滨湖大都会	1,384,728,394	-	2020年6月	70%
慈溪吾悦广场	1,356,325,295	1,744,993,559	2020年6月	92%
盐城东台项目	1,340,860,058	-	2021年12月	29%
长沙黎托项目	1,318,113,051	290,413,319	2020年1月	85%
南宁悦隽风华	1,267,599,819	-	2021年1月	53%
襄阳高新项目	1,263,677,349	-	2020年5月	31%
宝应吾悦广场	1,165,878,505	631,717,656	2020年5月	42%
简阳悦隽江山	1,129,043,977	-	2020年4月	89%
桂林吾悦广场	1,122,442,268	432,554,001	2020年7月	39%
长沙新城和樾	1,116,045,799	478,614,468	2020年5月	83%
佛山新城招商誉府	1,112,552,960	728,860,708	2020年4月	57%
肇庆吾悦广场	1,081,892,401	74,864,733	2021年1月	36%
青岛新城云樾晓院	1,070,404,683	561,514,712	2020年4月	24%

高陵新城悦隽公园	1,061,013,383	245,289,399	2020年9月	82%
简阳悦隽风华	1,060,022,071	-	2020年5月	92%
盐城大丰项目	1,059,106,331	-	2021年4月	29%
六安裕安项目	1,051,096,888	-	2020年12月	37%
安宁新城碧桂园雅樾	1,047,152,369	79,760,510	2020年3月	61%
如皋悦隽时代	1,045,092,639	104,816,771	2020年11月	41%
宿迁玺樾府	1,042,498,118	-	2021年1月	45%
佛山壹鸣花园	1,040,324,530	-	2020年6月	49%
宿州吾悦广场	1,035,180,695	104,621,848	2020年7月	62%
徐州玖珑湖	1,032,741,282	-	2021年2月	23%
张家港公馆	1,023,588,380	-	2020年8月	66%
沧州悦隽风华	1,013,787,818	-	2021年9月	44%
长沙君合玺樾	1,008,817,095	508,448,904	2021年1月	85%
西宁城东项目	987,699,265	-	2021年7月	83%
盐城悦隽时代	981,674,935	335,694,946	2020年4月	58%
钦州吾悦广场	973,386,499	604,796,534	2021年1月	77%
高邮吾悦广场	956,357,562	464,350,234	2020年6月	25%
成都新城金樾府	939,204,065	525,706,198	2020年5月	47%
济南香溢澜庭	938,236,825	3,954,854,915	2020年7月	93%
济南淄博悦隽江山	914,741,502	230,374,095	2020年8月	30%
成都新里珑园	910,026,919	265,999,433	2020年5月	90%
吴江震泽悦隽平澜府	904,525,282	123,460,468	2020年7月	53%
济南新城领寓广场	900,479,700	567,762,075	2020年8月	75%
淮南吾悦广场	888,194,412	1,118,509,474	2020年5月	78%
合肥滨湖云境	887,270,052	-	2021年5月	43%
南宁新城悦隽江山	876,384,838	74,745,187	2021年9月	70%
天津滨海新区项目	857,186,470	-	2021年9月	31%
天津港东府	855,605,429	582,003,876	2020年5月	68%
阜阳吾悦广场	844,668,396	139,288,401	2020年6月	29%
济宁太白湖项目	834,643,868	-	2021年7月	22%
嵊州吾悦广场	823,207,452	277,190,713	2020年12月	100%
贵港港北项目	813,597,790	-	2020年9月	23%
常熟滨江悦隽华庭	807,493,185	60,718,986	2020年11月	49%
合肥新城云樾观棠	790,942,749	74,574,750	2020年6月	64%
肇庆大旺新城和昱花园	786,719,548	188,060,531	2020年6月	53%
随州曾都项目	785,600,323	-	2021年1月	21%
徐州吾悦广场	780,866,620	134,290,781	2021年4月	48%
蚌埠吾悦广场	779,154,953	126,467,081	2020年6月	86%
天津武清悦隽央著	755,255,966	-	2021年6月	26%
湖州博雅府	751,537,722	69,470,491	2020年8月	62%
淮安开发区4号地块	747,715,948	295,085,279	2020年5月	57%
天津津南项目	745,047,306	-	2020年6月	91%
台州尚隽公馆	736,790,716	64,056,405	2020年12月	74%
合肥新城悦隽九里	698,963,800	107,068,344	2020年6月	42%
青岛卓越东郡	693,722,711	2,537,639,653	2020年4月	88%
包头东河吾悦广场	690,120,952	57,969,406	2021年5月	35%
长沙县悦隽	687,019,771	-	2021年2月	37%
重庆金樾府	686,919,186	224,290,429	2020年6月	50%
湖州吴兴项目	682,102,526	-	2021年9月	26%

常州湖悦朗隽花园	681,036,392	-	2020年9月	91%
葛店新城新璟汇	675,289,659	325,853,357	2020年6月	70%
重庆和昱麟云	674,298,377	109,081,775	2020年9月	27%
滁州天长项目	665,361,485	-	2021年5月	18%
南昌新城公馆	654,678,490	-	2021年1月	78%
北海银海项目	619,449,901	-	2020年4月	20%
万科时代之光	614,099,478	323,701,409	2020年8月	80%
邛崃金樾华府	605,627,377	-	2020年8月	41%
莱芜新城悦隽	604,321,315	302,371,741	2020年9月	79%
聊城阳谷黄山路项目	597,356,053	75,494,874	2021年3月	47%
德阳旌阳项目	592,715,033	-	2021年3月	28%
嘉兴海盐项目	586,305,361	-	2020年10月	22%
盐城射阳项目	584,314,817	-	2021年3月	21%
滁州南谯项目	567,470,597	-	2020年12月	27%
黄石悦隽大都会	560,279,762	-	2020年12月	42%
天津新城樾府	551,647,529	54,831,244	2021年3月	28%
遵义红花岗项目	550,232,905	-	2021年6月	29%
湘潭璟隽	531,455,262	28,878,012	2020年6月	18%
长葛金樾府	528,496,489	49,137,897	2020年12月	47%
淮安金湖悦隽风华	523,020,220	156,128,727	2020年7月	41%
齐河新城悦隽项目	512,053,246	285,416,840	2020年1月	52%
湖州新城大都会	510,467,978	81,438,033	2021年3月	33%
金华新城盛昱之光	509,800,252	85,469,619	2020年8月	59%
贵阳玺樾台	489,050,572	-	2020年11月	34%
淮安涟水 JY03、04 地块	488,582,747	63,016,979	2020年8月	48%
恩平香悦公馆	486,376,694	3,025,365	2020年8月	71%
蚌埠悦隽天著	479,574,912	40,941,139	2020年10月	64%
青岛玺樾	469,594,518	1,668,191,304	2020年5月	24%
南京雨花项目	464,884,405	-	2020年11月	48%
盐城大丰吾悦广场	461,654,343	130,708,902	2020年4月	19%
昆明安宁项目	459,034,952	-	2021年6月	12%
孝感新城悦隽	451,349,288	315,217,417	2020年6月	49%
天津北辰悦隽风华	449,950,087	-	2021年5月	41%
许昌学院北路 FD15 号地项目	446,348,577	10,684,947	2021年6月	17%
东莞玺樾门第	436,703,281	-	2021年6月	24%
高唐金樾府	436,217,316	40,336,376	2020年5月	59%
马鞍山璟玥	430,709,722	-	2021年3月	36%
苏州新城十里锦绣	428,833,277	515,402,366	2020年5月	30%
齐河新城玺樾	411,285,467	-	2021年11月	10%
黄石新城朗隽	409,124,770	87,415,763	2020年6月	29%
简阳悦隽锦城	404,768,895	-	2020年8月	88%
淮安涟水项目	398,754,054	-	2021年3月	15%
沧州悦隽时代	396,816,453	-	2021年10月	37%
孝感新城玺樾	387,560,140	61,954,041	2020年5月	17%
温州平阳悦府	386,371,160	41,236,854	2021年3月	28%
惠州悦珑湾花园	384,463,609	412,639,535	2019年11月	68%
沧州运河项目	375,175,071	-	2021年6月	15%
贵阳清镇项目	354,674,120	-	2020年10月	17%

德清都会澜庭	353,177,183	8,070,700	2020年7月	64%
株洲樾府	352,528,096	32,564,623	2020年12月	19%
天津东丽悦隼公元	350,679,277	-	2021年5月	33%
海盐璟郡澜庭	347,225,438	-	2021年1月	64%
德清新都会	313,849,735	-	2021年5月	32%
武汉璟棠	308,519,066	4,093,076,390	2020年6月	85%
泗阳时光印象	306,197,613	-	2021年5月	45%
扬中九里香畔	303,193,592	17,628,265	2021年4月	11%
中山岚彩名苑	301,581,085	-	2020年6月	26%
常州誉隼花园	299,245,764	-	2021年7月	20%
海丰和樾	291,049,588	-	2021年1月	8%
平度新城悦隼大都会	266,326,677	-	2021年2月	25%
南漳新城悦隼	264,268,170	19,736,430	2020年9月	42%
荣成新城悦隼公馆	258,738,530	13,112,280	2021年3月	13%
平湖新城悦隼	243,054,687	14,906,267	2020年3月	71%
其他	6,018,162,080	39,610,644,980		
合计	197,017,686,584	117,958,824,280		

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

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

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

**(b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(24) 预收款项**

**(a) 预收账款项列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	561,426,406	331,017,927
合计	561,426,406	331,017,927

**(b) 账龄超过1年的重要预收款项**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用



## (25) 应付职工薪酬

## (a) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,326,667,116	7,416,267,361	6,950,660,838	1,792,273,639
二、离职后福利-设定提存计划	560,593	334,898,212	335,092,141	366,664
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,327,227,709	7,751,165,573	7,285,752,979	1,792,640,303

## (b) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,323,127,314	6,801,978,666	6,339,248,551	1,785,857,429
二、职工福利费	531,702	183,238,673	183,749,275	21,100
三、社会保险费	287,624	179,902,596	179,998,810	191,410
其中：医疗保险费	237,463	157,124,422	157,196,602	165,283
工伤保险费	34,523	7,347,454	7,368,716	13,261
生育保险费	15,638	15,430,720	15,433,492	12,866
四、住房公积金	401,402	218,645,154	218,944,641	101,915
五、工会经费和职工教育经费	2,319,074	32,502,272	28,719,561	6,101,785
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,326,667,116	7,416,267,361	6,950,660,838	1,792,273,639

其他说明：

√适用 □不适用

短期薪酬列示本期增加明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增加	收购子公司转入
工资、奖金、津贴和补贴	6,778,382,519	23,596,147
职工福利费	183,238,673	-
社会保险费	179,861,663	40,933
其中：医疗保险费	157,090,713	33,709
工伤保险费	7,342,638	4,816
生育保险费	15,428,312	2,408
住房公积金	218,590,594	54,560
工会经费与职工教育经费	32,186,854	315,418
合计	7,392,260,303	24,007,058

设定提存计划列示本期增加明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增加	收购子公司转入
基本养老保险	323,884,035	68,236
失业保险	10,943,533	2,408
合计	334,827,568	70,644

## (c) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	540,222	323,952,271	324,137,599	354,894
2、失业保险费	20,371	10,945,941	10,954,542	11,770
3、企业年金缴费				
合计	560,593	334,898,212	335,092,141	366,664

## (26) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,758,670,018	1,297,745,106
消费税		
营业税		
企业所得税	5,290,362,715	4,192,490,167
个人所得税		
城市维护建设税	55,459,007	53,354,998
应交土地增值税	2,154,474,291	1,384,157,644
应交教育费附加	45,482,128	39,260,670
应交印花税	16,530,990	24,250,339
应交土地使用税	40,904,554	31,494,653
应交房产税	73,934,829	25,323,013
其他	115,217,691	147,644,312
合计	9,551,036,223	7,195,720,902

## (27) 其他应付款

## (a) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,198,250,661	1,209,259,233
应付股利		
其他应付款	66,102,228,652	46,712,848,800
合计	67,300,479,313	47,922,108,033

其他说明：

□适用 √不适用

**(b) 应付利息****(i) 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
应付利息	1,198,250,661	1,209,259,233
合计	1,198,250,661	1,209,259,233

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(c) 应付股利****(i) 分类列示**

□适用 √不适用

**(d) 其他应付款****(i) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注八(6))	35,295,777,189	33,638,420,054
应付少数股东款	3,462,497,014	5,810,782,423
合作方往来款	2,217,979,651	1,679,451,242
工程招标保证金	1,606,673,443	1,188,729,470
预提费用	1,567,152,320	1,146,579,502
应付收购款	1,145,549,032	1,215,328,337
其他	20,806,600,003	2,033,557,772
合计	66,102,228,652	46,712,848,800

**(ii) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项及关联方往来款	12,062,255,712	
合计	12,062,255,712	

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

其他说明：

□适用 √不适用

**(28) 1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	8,486,166,399	5,073,006,770
1 年内到期的应付债券	15,112,076,707	5,675,655,350
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	141,342,463	145,766,114
合计	23,739,585,569	10,894,428,234

其他说明：

一年内到期的长期借款(附注四(30))

一年内到期的应付债券(附注四(31))

一年内到期的租赁负债(附注四(32))

**(29) 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

短期应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2019 年美元债-吾悦七期(ii)	100	2019 年 1 月 29 日	363 天	300,000,000 美元	-	2,020,680,000		71,229,742	-	2,091,909,742
购房尾款资产证券化(iii)	100	2018 年 6 月 4 日	1081 天	1,593,000,000	1,811,800,000	-		-	-218,800,000	1,593,000,000
2019 年资产支持票据(iv)	100	2019 年 1 月 23 日	2 年	1,480,000,000		1,480,000,000		-	-	1,480,000,000
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(附注四(31)(xxiii))	100	2019 年 11 月 7 日	1+1 年	1,200,000,000	-	1,166,508,000		2,669,683	-	1,169,177,683
2016 年公司债券(非公开发行)(第一期)(品种二)(附注四(31)(ii))					840,000,000	-		-	-840,000,000	-
2018 年美元债-吾悦二期(v)					2,058,021,002	-		-45,591,002	-2,012,430,000	-
2018 年超短期融资债券(第一期)(vi)					1,500,000,000	-		-	-1,500,000,000	-
2018 年超短期融资债券(第二期)(vi)					900,000,000	-		-	-900,000,000	-
合计	/	/	/		7,109,821,002	4,667,188,000		28,308,423	-5,471,230,000	6,334,087,425

其他说明：

√适用 □不适用

- (i) 土地增值税拨备是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定，基于本集团销售房地产所获得的增值额，按 30%至 60%累进税率计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。
- (ii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 1 月 29 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 363 天，票面年利率为 6.75%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。于 2020 年 1 月，该债券本息兑付并摘牌。
- (iii) 本公司 1,593,000,000 元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于 2018 年 6 月 4 日经上海证券交易所批准发行。该证券期限为 1081 天，每 180 天循环购买一次。其中，1,513,000,000 元的优先级资产支持证券票面利率为 7.5%，采取单利按年付息，80,000,000 的次级资产支持证券到期分配剩余收益。

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

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

- (iv) 本集团 2019 年 1 月 23 日在中国银行间债券市场完成了 2019 年第一期资产支持票据发行，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据，简称“19 新城控股 ABN001”，发行优先级票据总额 14.8 亿元，票面利率 6.8%。债券期限 2 年，本金在在该票据生效后两个月、六个月及十二个月进行循环购买。此债券采用单利计息，每半年付息一次。
- (v) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 2 月 12 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 364 天，票面年利率为 4.75%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。于 2019 年 2 月，该债券到期本息兑付并摘牌。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会中市协注(2018)SCP209 号文《中国银行间市场交易商协会文件接收注册通知书》批准，本公司于 2018 年 8 月 31 日发行超短期融资券，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期超短期融资券，简称“18 新城控股 SCP001”，发行金额 15 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率 6.24%，本公司已于 2019 年 6 月该短期融资券到期时一次性偿付本息。

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

**(30) 长期借款****(a) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款(i)	1,104,250,000	993,540,000
保证借款(ii)	660,000,000	1,998,500,000
信用借款		
抵押加保证借款(iii)	20,451,231,503	15,848,199,888
抵押加保证加质押借款(iv)	9,595,462,450	7,403,120,000
保证加质押借款(v)	1,044,000,000	2,498,900,000
减：一年内到期的长期借款(附注四(28))		
抵押借款(i)	-107,990,000	-354,790,000
保证借款(ii)	-60,000,000	-155,090,000
抵押加保证借款(iii)	-6,188,593,399	-1,919,726,770
抵押加保证加质押借款(iv)	-1,742,583,000	-1,133,500,000
保证加质押借款(v)	-387,000,000	-1,509,900,000
合计	24,368,777,554	23,669,253,118

长期借款分类的说明：

抵押借款(i)

保证借款(ii)

(i) 于2019年12月31日，抵押借款1,104,250,000元(2018年12月31日：993,540,000元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押，利息每季度支付一次。其中，107,990,000元为一年内到期的长期借款。

(ii) 于2019年12月31日，保证借款660,000,000元(2018年12月31日：1,998,500,000元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，60,000,000元(2018年12月31日：155,090,000元)为一年内到期的长期借款。

(iii) 于2019年12月31日，抵押加保证借款20,451,231,503元(2018年12月31日：15,848,199,888元)由本集团存货中的开发成本、固定资产及投资性房地产作抵押(附注四(8)(12)(13))，利息每月或每季度支付一次。其中，6,188,593,399元(2018年12月31日：1,919,726,770元)为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于2019年12月31日，抵押加保证加质押借款9,595,462,450元(2018年12月31日：7,403,120,000元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产进行抵押(附注四(8)(12))，同时由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，1,742,583,000元(2018年12月31日：1,133,500,000元)为于一年内到期的长期借款。

(v) 于2019年12月31日，质押加保证借款1,044,000,000元(2018年12月31日：2,498,900,000元)由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，387,000,000元(2018年12月31日：1,509,900,000元)为于一年内到期的长期借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

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

本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

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

### (31) 应付债券

#### (a) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2015年公司债券(第一期)(公开发行)(i)	1,095,718,000	1,095,718,000
2016年公司债券(第一期)(品种一)(非公开发行)(ii)	-	1,185,000,000
2016年公司债券(第二期)(非公开发行)(iii)	-	1,994,324,179
2016年公司债券(第三期)(非公开发行)(iv)	499,341,721	498,979,447
2016年公司债券(第四期)(非公开发行)(v)	-	2,496,331,171
2017年中期票据(第一期)(vi)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017年中期票据(第二期)(vii)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017年定向融资工具(非公开发行)(viii)	2,000,000,000	2,000,000,000
2017年中期票据(第三期)(ix)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017年美元债(x)	1,379,105,312	1,351,216,875
2017年资产支持票据(xi)	2,080,750,000	2,100,000,000
2018年定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xii)	800,000,000	800,000,000
2018年美元债-吾悦三期(xiii)	2,075,234,304	2,029,362,011
2018年定向债务融资工具(第二期)(非公开发行)(xiv)	1,000,000,000	1,000,000,000
2018年美元债-吾悦四期(xv)	1,375,223,204	1,346,324,808
2018年美元债-吾悦五期(xvi)	2,059,566,399	2,003,056,094
2018年美元债-吾悦六期(xvii)	1,362,135,119	1,337,718,968
2018年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xviii)	595,856,257	593,550,219
2018年中期票据(第一期)(xix)	1,000,000,000	-
2018年中期票据(第二期)(xx)	900,000,000	900,000,000
2018年中期票据(第三期)(xxi)	1,100,000,000	1,100,000,000
2018年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xxii)	2,139,752,449	2,133,666,350
2018年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxiii)	-	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
2019年中期票据(第一期)(xxv)	1,000,000,000	-
2019年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvi)	1,095,398,837	-
2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxvii)	993,777,576	-
2019年美元债-吾悦八期(xxviii)	2,064,542,396	-
2019年美元债-吾悦九期(xxix)	2,400,224,166	-
其中：一年内到期	-15,112,076,707	-5,675,655,350
合计	19,104,549,033	26,685,368,327



## (b) 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	1,095,718,000	-	-	-	-	1,095,718,000
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(非公开发行)(ii)	100	2016 年 3 月 29 日	2+1 年	1,850,000,000	1,185,000,000	-	-	-	1,185,000,000	-
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(iii)	100	2016 年 8 月 15 日	3+2 年	2,000,000,000	1,994,324,179	-	-	5,675,821	2,000,000,000	-
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(iv)	100	2016 年 9 月 12 日	5+2 年	500,000,000	498,979,447	-	-	362,274	-	499,341,721
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(v)	100	2016 年 10 月 17 日	3+2 年	2,500,000,000	2,496,331,171	-	-	3,668,829	2,500,000,000	-
2017 年中期票据(第一期)(vi)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-	-	1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期)(vii)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-	-	1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(viii)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-	-	-	2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期)(ix)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-	-	1,500,000,000
2017 年美元债(x)	100	2017 年 8 月 8 日	3+2 年	200,000,000 美元	1,351,216,875	-	-	27,888,437	-	1,379,105,312
2017 年资产支持票据(xi)	100	2017 年 10 月 18 日	3+3+3+3+3 年	2,100,000,000	2,100,000,000	-	-	-	19,250,000	2,080,750,000
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xii)	100	2018 年 3 月 23 日	3+2 年	800,000,000	800,000,000	-	-	-	-	800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(xiii)	100	2018 年 4 月 23 日	3 年	300,000,000 美元	2,029,362,011	-	-	45,872,293	-	2,075,234,304
2018 年定向债务融资工具(第二期)(非公开发行)(xiv)	100	2018 年 4 月 26 日	3+2 年	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-	-	-	1,000,000,000
2018 年美元债-吾悦四期(xv)	100	2018 年 5 月 23 日	3 年	300,000,000 美元	1,346,324,808	-	-	28,898,396	-	1,375,223,204
2018 年美元债-吾悦五期(xvi)	100	2018 年 6 月 1 日	3 年	200,000,000 美元	2,003,056,094	-	-	56,510,305	-	2,059,566,399
2018 年美元债-吾悦六期(xvii)	100	2018 年 6 月 20 日	3.75 年	200,000,000 美元	1,337,718,968	-	-	24,416,151	-	1,362,135,119

2019 年年度报告

2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xxviii)	100	2018 年 8 月 20 日	2+1 年	600,000,000	593,550,219	-		2,306,038	-	595,856,257
2018 年中期票据(第一期)(xix)	100	2018 年 12 月 28 日	3 年	1,000,000,000	-	1,000,000,000		-	-	1,000,000,000
2018 年中期票据(第二期)(xx)	100	2018 年 9 月 17 日	2+1 年	900,000,000	900,000,000	-		-	-	900,000,000
2018 年中期票据(第三期)(xxi)	100	2018 年 10 月 15 日	2+1 年	1,100,000,000	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)	100	2018 年 10 月 29 日	2+2 年	2,160,000,000	2,133,666,350	-		6,086,099	-	2,139,752,449
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxiii)	100	2018 年 11 月 7 日	3 年	1,200,000,000	1,195,775,555	-		4,224,445	1,200,000,000	-
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xxiv)	100	2018 年 12 月 17 日	2 年	700,000,000	700,000,000	-		-	-	700,000,000
2019 年中期票据(第一期)(xxv)	100	2019 年 1 月 7 日	2+1 年	1,000,000,000	-	1,000,000,000		-	-	1,000,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvi)	100	2019 年 3 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	-	1,094,300,000		1,098,837	-	1,095,398,837
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxvii)	100	2019 年 3 月 20 日	3+2 年	1,000,000,000	-	992,700,000		1,077,576	-	993,777,576
2019 年美元债-吾悦八期(xxviii)	100	2019 年 5 月 20 日	3 年	300,000,000 美元	-	2,035,004,437		29,537,959	-	2,064,542,396
2019 年美元债-吾悦九期(xxix)	100	2019 年 12 月 16 日	2 年	350,000,000 美元	-	2,404,653,014		-4,428,848	-	2,400,224,166
合计	/	/	/		32,361,023,677	8,526,657,451		233,194,612	6,904,250,000	34,216,625,740

(c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明:

√适用 □不适用

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349号核准,本公司于2015年11月3日公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期),简称“15新城01”,发行总额30亿元,债券期限为5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为4.5%,在债券存续期内前3年固定不变;在债券存续期的第3年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点,在债券存续期后2年固定不变。于2018年9月,本公司行使票面利率选择权,将债券利率上调至7%,同时,赎回本金1,904,282,000元,未赎回部分1,095,718,000元于2019年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (ii) 经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准,本公司于2016年3月29日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期);本期债券分为两个品种,品种一简称“16新城01”,发行总额18.5亿元,债券期限为3年,附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为5.44%,在债券存续期内前2年固定不变;在债券存续期的第2年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点,调整后票面利率为6.70%,在债券存续期后1年固定不变。本公司分别于2018年3月和2019年3月赎回该债券品种一本金665,000,000元,和本金1,185,000,000元。品种二简称“16新城02”,发行总额11.5亿元,债券期限为3年,附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为4.76%,在债券存续期内前1年固定不变;在债券存续期的第1年末,本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前1年票面利率加上调整基点,调整后票面利率为5.76%,在债券存续期第2年固定不变;在债券存续期的第2年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点,调整后票面利率为6.70%,在债券存续期最后1年固定不变。品种二考虑到附第1年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权,本集团将其作为其他流动负债核算。本公司于2017年3月赎回该债券品种二本金65,000,000元,于2018年3月赎回该债券品种二本金245,000,000元,于2019年3月赎回该债券品种二本金840,000,000元。
- (iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准,本公司于2016年8月15日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期),简称“16新城03”,发行总额20亿元,债券期限为5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为4.48%,在债券存续期内前3年固定不变;在债券存续期的第3年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点,在债券存续期后2年固定不变。于2019年8月,该债券到期本息兑付并摘牌。
- (iv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准,本公司于2016年9月12日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期),简称“16新城04”,发行总额5亿元,债券期限为7年,附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为4.8%,在债券存续期内前5年固定不变;在债券存续期的第5年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调整基点,在债券存续期后2年固定不变。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准,本公司于2016年10月17日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四

期)，简称“16 新城 05”，发行总额 25 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.41%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2019 年 10 月赎回该债券 25 亿元。

- (vi) 本公司于 2017 年 3 月 14 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，简称“17 新城控股 MTN001”，代码“101752008”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.4%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (vii) 本公司于 2017 年 4 月 13 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第二期中期票据，简称“17 新城控股 MTN002”，代码“101752010”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.25%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (viii) 本公司于 2017 年 5 月 16 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具，简称“17 新城控股 PPN001”，发行总额 20 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 6.3%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (ix) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据，简称“17 新城控股 MTN003”，代码“101752021”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (x) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回权，票面年利率为 5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xi) 本公司于 2017 年 10 月 18 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]ABN21 号)项下的第一期资产支持票据发行，支持资产包括以投资性房地产新城控股大厦 B 座、常州吾悦国际广场和吴江吾悦广场做抵押(附注七(12))，以该等投资性房地产未来

的应收账款债权为委托贷款合同下的本金和利息提供应收账款做质押，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据，简称“17 新城控股 ABN001”，发行总额 21 亿元，其中优先 A 级 15 亿元，票面利率 5.38%，优先 B 级 5.99 亿元，票面利率 6.2%，次级资产 0.01 亿元。债券期限为 18 年，附每第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年利息，每年付息一次。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

- (xii) 本公司于 2018 年 3 月 23 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN001”，发行总额 8 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xiv) 本公司于 2018 年 4 月 26 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第二期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN002”，发行总额 10 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 6.9%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xvi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xvii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xviii) 经上海证券交易所上证函[2018]552 号核准，本公司于 2018 年 8 月 20 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)，简称“18 新控 01”，发行总额 6 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.97%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附

注四(28))。

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

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

(xx) 本公司于 2018 年 9 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据,简称“18 新城控股 MTN002”,代码“101801076”,发行总额 9 亿元,债券期限 3 年,附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。票面年利率为 7.39%,在债券存续期内前 2 年固定不变;在债券存续期的第 2 年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点,在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

(xxi) 本公司于 2018 年 10 月 15 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据,简称“18 新城控股 MTN003”,代码“101801148”,发行总额 11 亿元,债券期限 3 年,附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为 7.43%,在债券存续期内前 2 年固定不变;在债券存续期的第 2 年末,如本公司行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点,在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

(xxii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1441 号文核准,本公司于 2018 年 10 月 29 日公开发行公司债券,债券名称为 2018 年公开发行公司债券(第一期),简称“18 新控 05”,代码“143896”,发行金额 21.6 亿元,4 年期固定利率,附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权,票面利率为 7.43%,在存续期间内前 2 年固定不变;在存续期的第 2 年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

(xxiii) 经上海证券交易所上证函[2018]552 核准,本公司于 2018 年 11 月 7 日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)(品种一),简称“18 新控 02”,发行总额 12 亿元,债券期限为 3 年,附第一年末及第二年末发行人票面利率选择权和投资人回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为 7.5%,在债券存续期第一年固定不变,在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整

票面利率选择权。在存续期的第 1 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加调整基点，并在债券存续期第 2 个计息年度固定不变。于 2019 年 11 月，本公司完成了该债券的转售，上调票面利率为 8.5%，本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在其他流动负债中核算（附注四(29)）。

(xxiv) 本公司于 2018 年 12 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2017]PPN145 号）项下的 2018 年第三期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN003”，发行总额 7 亿元，债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。本公司将全部本金于 2019 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算（附注四(28)）。

(xxv) 本公司于 2019 年 1 月 7 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN424 号）项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据，简称“19 新城控股 MTN001”，代码“101900005”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

(xxvi) 经中国证券监督管理委员会证监许可（2019）289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一），简称“19 新城 01”，代码“155268”，发行金额 11 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.05%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

(xxvii) 经中国证券监督管理委员会证监许可（2019）289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二），简称“19 新城 02”，代码“155269”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

(xxviii) 本公司之子公司新城环球有限公司 (New Metro Global Limited) 于 2019 年 5 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xxix) 本公司之子公司新城环球有限公司 (New Metro Global Limited) 于 2019 年 12 月 16 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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



**(32) 租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	199,624,122	171,641,664
减：一年内到期的非流动负债	-141,342,463	-145,766,114
合计	58,281,659	25,875,550

其他说明：

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

**(33) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股****(a) 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	2,245,984,186				371,000	371,000	2,246,355,186
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	10,740,000				-371,000	-371,000	10,369,000
股份总数	2,256,724,186						2,256,724,186

其他说明：

其中本次变动增减明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增减变动	
	增发限制性股票(附注一)	限制性股票解锁(附注一)
境内上市无限售条件人民币普通股	-10,369,000	10,740,000
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	10,369,000	-10,740,000

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日	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	
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
股份总数	2,258,484,186	-1,760,000	-	-1,760,000	2,256,724,186

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司 538,610,000 股，占其持有公司总股份的 35.53%，占公司总股本的 23.87%。

**(b) 其他权益工具****期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

**期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(c) 资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
- 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	119,766,309	-	-	119,766,309
公司之股份支付计划(i)				
- 资本公积转增股(附注一)	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(ii)	117,076,224	11,101,654	-	128,177,878
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(ii)	213,816,000	-	-	213,816,000
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票期权激励计划(iii)	-	26,193,064	-	26,193,064
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
- 与少数股东交易	-162,843,832	2,193,837	-	-160,649,995
合计	2,638,858,173	39,488,555	-	2,678,346,728

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划(i)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积		-	-	-
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(ii)	87,587,169	29,489,055	-	117,076,224
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(iii)	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
合计	2,619,753,118	29,489,055	-10,384,000	2,638,858,173

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

## (d) 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份	61,862,400	-	61,862,400	-
股份回购	149,958,963	149,960,300	-	299,919,263
合计	211,821,363	149,960,300	61,862,400	299,919,263

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2017年 12月31日	本年增加	本年减少	2018年 12月31日
限制性股份	152,686,800	-	-90,824,400	61,862,400
股份回购	-	149,958,963	-	149,958,963
合计	152,686,800	149,958,963	-90,824,400	211,821,363

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

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

## (34) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	350,106,515	-233,717,401				-233,717,401		116,389,114
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	-311,808,737	-233,717,401				-233,717,401		-545,526,138
存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252							661,915,252
其他综合收益合计	350,106,515	-233,717,401				-233,717,401		116,389,114

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

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

**(35) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	509,322,437	538,268,497		1,047,590,934
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	509,322,437	538,268,497		1,047,590,934

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2019年度，按照本公司税后利润10%计提盈余公积538,268,497元(2018年度：441,673,291元)。

**(36) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	23,950,109,205	15,503,793,766
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		224,068,255
调整后期初未分配利润	23,950,109,205	15,727,862,021
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,654,028,071	10,491,286,267
减：提取法定盈余公积	538,268,497	441,673,291
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,437,590,809	1,828,481,192
- 现金股利	3,367,590,809	1,828,481,192
- 永续票据	70,000,000	-
转作股本的普通股股利		
加：股权激励回购调整	-	1,115,400
期末未分配利润	32,628,277,970	23,950,109,205

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

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

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

## (37) 营业收入和营业成本

## 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	84,377,191,252	56,753,522,089	53,051,651,205	33,512,891,115
其他业务	1,469,850,183	1,068,847,868	1,081,659,786	760,355,991
合计	85,847,041,435	57,822,369,957	54,133,310,991	34,273,247,106

其他说明：

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

单位：元 币种：人民币

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

## (i) 房地产物业销售

单位：元 币种：人民币

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

郑州	1,108,258,268	936,671,551	-	-
长春	1,098,154,454	814,384,674	219,529,805	163,359,534
上海	1,031,537,695	970,563,841	12,348,523	10,195,565
长沙	1,020,832,053	409,861,115	1,261,419,037	807,254,073
合肥	938,095,716	931,218,283	1,251,100,542	1,068,999,932
瑞安	851,027,945	489,281,533	-	-
西安	813,786,923	557,753,206	-	-
南宁	772,445,385	521,071,401	-	-
成都	658,119,385	475,128,501	1,176,275,298	969,103,286
钦州	656,476,029	451,996,271	-	-
深圳	604,869,400	461,319,359	-	-
南昌	574,031,656	401,630,587	588,987,880	551,178,163
淮南	550,761,480	421,822,765	262,473,631	133,934,658
重庆	534,943,009	435,336,106	262,473,631	133,934,658
延安	525,177,752	210,326,128	-	-
绍兴	395,896,538	304,217,181	3,077,658,036	2,074,613,028
宝鸡	249,831,083	81,910,681	-	-
桂林	214,139,801	88,584,797	-	-
盐城	139,131,957	55,275,223	-	-
晋江	90,028,226	46,579,012	1,444,533,367	1,126,610,857
结转存货跌价准备	-	-107,927,060	-	-89,881,904
其他	960,526,580	658,939,713	2,416,560,092	1,827,740,547
	80,322,329,029	55,438,165,331	50,838,234,785	32,799,200,663

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

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

## (c) 本集团 2019 年度营业收入分解如下：

单位：元 币种：人民币

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 房地产物业销售收入	80,322,329,029	50,838,234,785
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	1,688,629,962	930,059,928
物业租金收入	2,366,232,261	1,283,356,492
	84,377,191,252	53,051,651,205
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		



- 酒店运营收入	122,451,259	124,491,621
- 其他	418,151,231	133,635,563
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	415,563,905	373,663,921
- 设计咨询收入	327,321,387	264,947,710
- 其他	186,362,401	184,920,971
	1,469,850,183	1,081,659,786
合计	85,847,041,435	54,133,310,991

**(d) 分摊至剩余履约义务的说明**

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 209,591,192,178 元(2018 年 12 月 31 日: 140,556,900,578 元), 其中: 209,591,192,178 元预计将于 2020 年-2021 年度确认收入。

**(e) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明:

□适用 √不适用

**(f) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(38) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
消费税			
营业税		-	12,229,217
土地增值税	附注三	4,584,787,769	2,851,588,712
城市维护建设税	附注三	210,320,944	162,653,965
教育费附加	附注三	176,482,614	149,756,675
资源税			
房产税	附注三	303,874,492	153,526,869
土地使用税			
车船使用税			
印花税			
其他		329,846,419	170,220,274
合计		5,605,312,238	3,499,975,712

**(39) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(40) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(41) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

**(42) 费用按性质分类**

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

**(43) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失(附注四(19))	939,656,783	263,684,188
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	939,656,783	263,684,188

**(44) 信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失(附注四(19))	138,989,439	154,106,491
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失(附注四(19))	2,523,338	1,502,351
长期应收款坏账准备转回(附注四(19))		-171,607
合计	141,512,777	155,437,235

**(45) 公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产(附注四(12))	2,550,615,736	2,809,204,629
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	77,760,000	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(附注四(3))	7,850,857	-7,850,857
股权优先购买权公允价值变动收益	10,825,191	-16,800,000
合计	2,647,051,784	2,784,553,772

**(46) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入 2019 年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得	550,835	304,503	550,835
合计	550,835	304,503	550,835

**(47) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益(附注四(11))	1,877,165,955	1,511,722,578
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	418,341,488	677,445,119
向合营企业收取的利息收入	214,839,945	-
其他金融资产取得的投资收益	134,448,230	5,607,448
处置子公司取得的投资收益(附注五(2)(b))	45,350,346	72,486,907
合计	2,690,145,964	2,267,262,052

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (48) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	55,454,435	25,799,955
合计	55,454,435	25,799,955

其他说明：

政府补助：与收益相关

#### (49) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助(i)	118,552,412	56,950,967	118,552,412
违约金收入	52,461,718	48,606,667	52,461,718
其他	86,192,892	66,550,300	86,192,892
合计	257,207,022	172,107,934	257,207,022

#### (i) 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	62,120,748	8,471,317	与收益相关
先进奖励	56,431,664	48,479,650	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

#### (50) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	12,519,900	23,787,900	12,519,900
赔偿、罚款、违约金及其他	79,288,135	24,631,746	79,288,135
合计	91,808,035	48,419,646	91,808,035

**(51) 所得税费用****(a) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,587,690,048	3,724,255,964
递延所得税费用	-104,597,948	-165,920,178
合计	4,483,092,100	3,558,335,786

**(b) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	17,812,994,704	15,767,146,351
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,453,248,676	3,941,786,588
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响(ii)	-544,310,339	-541,144,845
不可抵扣的成本、费用和损失的影响(i)	261,811,277	62,319,853
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
税率不同造成的差异	99,219,858	99,475,428
本年未确认(使用前期未确认)递延所得税资产的可抵扣亏损	222,595,769	-6,932,365
以前年度所得税汇算清缴差异	-9,473,141	2,831,127
所得税费用	4,483,092,100	3,558,335,786

其他说明：

√适用 □不适用

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

(ii) 非应税收入主要为投资收益。

**(52) 每股收益****(a) 基本每股收益**

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

单位：元 币种：人民币

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

**(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：

单位：元 币种：人民币

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

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

**(53) 现金流量表项目****(a) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	5,479,884,771	3,177,228,531
支付保证金	912,728,842	563,172,562
支付城中村改造意向金	174,000,000	-
其他	447,586,002	286,367,903
合计	7,014,199,615	4,026,768,996

**(c) 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(d) 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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



## (e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (54) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	13,329,902,604	12,208,810,565
加：资产减值准备(附注四(43))	939,656,783	263,684,188
信用减值准备(附注四(44))	141,512,777	155,437,235
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	207,713,413	162,016,869
存货跌价准备转销(附注四(19))	-107,927,060	-89,881,904
使用权资产摊销(附注四(14))	73,944,492	不适用
无形资产摊销(附注四(15))	69,048,157	42,392,022
长期待摊费用摊销(附注四(16))	46,983,254	59,670,062
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-550,835	-304,503
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)(附注四(45))	-2,647,051,784	-2,784,553,772
财务费用(收益以“—”号填列)	991,618,736	790,425,601
投资损失(收益以“—”号填列)(附注四(47))	-2,690,145,964	-2,267,262,052
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-799,063,921	-1,159,165,715
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	694,465,974	1,052,637,677
存货的减少(增加以“—”号填列)	-69,015,781,174	-65,424,776,309
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	2,131,134,343	-29,958,344,669
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	100,177,427,231	90,736,720,746

股份支付(附注四(33(c)))	37,294,718	29,489,055
其他		
经营活动产生的现金流量净额	43,580,181,744	3,816,995,096
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	59,080,983,598	40,008,728,848
减: 现金的期初余额	40,008,728,848	20,280,892,458
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	19,072,254,750	19,727,836,390

**(b) 取得或处置子公司**

√适用 □不适用

(i) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元 币种: 人民币

	金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,471,623,520	1,612,422,687
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,396,415,642	1,681,129,233
苏州聿盛房地产开发有限公司	541,560,182	
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	509,668,440	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	453,985,587	
简阳市京新房地产开发有限公司	326,979,502	
南京新城万博房地产开发有限公司	318,822,347	
合肥新城创晟房地产有限公司	186,157,305	
上海迪裕商业经营管理公司	53,868,212	
常州新城紫东房地产发展有限公司	5,374,067	
扬州新城悦盛房地产发展有限公司		564,698,583
青岛卓越新城置业有限公司		549,493,156
义乌吾悦房地产发展有限公司		188,883,947
台州新城万博房地产发展有限公司		139,762,272
南京新城创锦房地产有限公司		86,377,436
江苏筑森建筑设计有限公司		80,991,352
长沙君正房地产开发有限公司		65,385,900
许昌市昱恒房地产开发有限公司		5,536,587
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
资产收购取得子公司支付的现金净额		3,563,714,269
取得子公司支付的现金净额	-924,792,122	3,495,007,723

其他说明:

**取得子公司的净资产**

单位: 元 币种: 人民币

	2019 年度
流动资产	37,902,433,913
非流动资产	5,808,025,532
流动负债	-32,158,597,579
非流动负债	-7,675,885,118

3,875,976,748

## (ii) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,116,793,302	
其中：杭州新城悦宏房地产开发有限公司	580,000,000	
宜兴悦宏房地产开发有限公司	565,600,000	
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	547,800,000	
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	105,300,000	
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	105,300,000	
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000	
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000	
商丘悦恒房地产开发有限公司	47,893,300	
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000	
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	20,000,000	
青岛亿越房地产开发有限公司	10,000,000	
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000	
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1	
太原新城悦拓房地产开发有限公司	1	
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	-	
宿州新城金悦房地产开发有限公司	-	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	263,781,220	487,045,898
其中：北京新城金郡房地产开发有限公司	255,169,516	-
宿州新城金悦房地产开发有限公司	6,796,467	-
日照亿鼎房地产开发有限公司	328,877	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	307,718	-
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	300,103	-
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	249,389	-
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	189,664	-
太原新城悦拓房地产开发有限公司	150,165	-
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	140,492	-
上饶市悦盛房地产开发有限公司	55,322	-
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	47,825	-
青岛悦茂房地产开发有限公司	21,320	-
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	17,036	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	3,104	-
宜兴悦宏房地产开发有限公司	2,290	-
商丘悦恒房地产开发有限公司	1,452	-
青岛亿越房地产开发有限公司	480	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	226,357,246
金华锦海置业有限公司	-	123,777,351
常州新城宏业房地产有限公司	-	60,571,654
常州凯拓房地产开发有限公司	-	36,080,571
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	32,693,721
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	6,267,835
广州鼎鸿房地产有限公司	-	703,654

成都兴青房地产开发有限公司	-	525,471
重庆柯爵企业管理有限公司	-	68,395
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	1,853,012,082	-487,045,898

其他说明：

单位：元 币种：人民币

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

### 处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

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

### (c) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	59,080,983,598	40,008,728,848
其中：库存现金	707,527	1,716,478
可随时用于支付的银行存款	59,080,276,071	40,007,012,370
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	59,080,983,598	40,008,728,848
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现		

金和现金等价物		
---------	--	--

其他说明:

□适用 √不适用

## (55) 外币货币性项目

## (a) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中: 美元	469,726,669	6.9762	3,276,907,186
欧元			
港币	1,308,444	0.8958	1,172,104
应收账款	-	-	
其中: 美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中: 美元			
欧元			
港币			
应付债券	-	-	
其中: 美元	1,822,773,272	6.9762	12,716,030,899
其他流动负债	-	-	
其中: 美元	299,863,786	6.9762	2,091,909,743
其他应付款	-	-	
其中: 美元	392,736,381	6.9762	2,739,807,543
港币	228,548,899	0.8958	204,734,104

其他说明:

单位: 元

	2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金一			
美元	159,076,951	6.8632	1,091,776,929
港元	2,730,473	0.8762	2,392,440
应付债券一			
美元	1,175,498,129	6.8632	8,067,678,757
其他流动负债一			
美元	299,863,183	6.8632	2,058,020,999

其他应付款一			
美元	323,825,751	6.8632	2,222,480,891
港元	-	-	-

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)。

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

适用 不适用

(56) 套期

适用 不适用

(57) 政府补助

(a) 政府补助基本情况

适用 不适用

(b) 政府补助退回情况

适用 不适用

(58) 其他

适用 不适用

## 五、合并范围的变更

## (1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (b) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	合肥创晟	天津津南	上海迪裕	苏州聿盛	简阳京新	南京万博	常州紫东	简阳嘉欣
--现金	59,000,000	204,591,426	483,588,906	210,000,000	197,106,411	124,985,800	109,850,977	82,500,000
--非现金资产的公允价值								
--发行或承担的债务的公允价值								
--发行的权益性证券的公允价值								
--或有对价的公允价值								
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	59,000,000	477,379,994	-	390,000,000	189,376,748	291,633,533	379,462,953	198,000,000
--其他	-	-	150,000,000	-	-	-	-	-
合并成本合计	118,000,000	681,971,420	633,588,906	600,000,000	386,483,159	416,619,333	489,313,930	280,500,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	118,000,000	681,971,420	633,588,906	600,000,000	386,483,159	416,619,333	489,313,930	280,500,000
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

其他说明：

合并成本—其他：衍生金融资产

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



## (c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

	被购买方	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	43,710,459,445	42,987,379,995
货币资金	2,396,415,642	2,396,415,642
应收款项		
其他应收款	12,447,100,776	12,447,100,776
预付账款	355,232,721	355,232,721
存货	21,199,121,466	20,476,042,017
其他流动资产	1,504,563,308	1,504,563,307
长期待摊费用	1,320,239	1,320,239
投资性房地产	5,759,242,082	5,759,242,082
固定资产	2,590,763	2,590,763
无形资产	48,398	48,398
递延所得税资产	44,824,050	44,824,050
负债：	39,834,482,697	39,653,712,836
借款		
应付款项	896,079,872	896,079,872
应付职工薪酬	24,077,703	24,077,703
应交税金	634,735	634,735
合同负债	14,149,567,648	14,149,567,648
其他应付款	16,033,701,220	16,033,701,220
短期借款	1,000,000,000	1,000,000,000
其他流动负债	54,536,401	54,536,401
递延所得税负债	210,885,118	30,115,257
长期借款	7,465,000,000	7,465,000,000
净资产	3,875,976,748	3,333,667,159
减：少数股东权益	269,500,000	180,085,029
取得的净资产	3,606,476,748	3,153,582,130

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	2018年12月31日账面价值
货币资金	1,846,306,252
其他应收款	10,940,069,416
预付账款	235,250,615
存货	18,179,561,225
其他流动资产	826,755,707
长期待摊费用	605,293
投资性房地产	4,629,242,082
固定资产	1,974,674
无形资产	46,302

递延所得税资产	37,539,340
减：应付账款	-397,519,441
应付职工薪酬	-17,358,599
应交税金	-737,295
合同负债	-7,873,253,977
其他应付款	-13,286,694,056
短期借款	-1,000,000,000
其他流动负债	-
递延所得税负债	-25,901,904
长期借款	-11,032,857,143
净资产	3,063,028,491
减：少数股东权益	-
取得的净资产	3,063,028,491

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

**(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(e) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(f) 其他说明**

适用 不适用

## (2) 处置子公司

## (a) 是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%) (注)	股权 处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额	丧失控制权之 日剩余股权的 比例(%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之日剩 余股权公允价值的 确定方法及主要假 设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益转入投资损益 的金额
平湖创域房地产有限公司	-	100	股权转让	2019年7月12日	完成股权转让	14,046						
许昌金宏房地产有限公司	-	51	股权转让	2019年7月19日	完成股权转让	180,965						
宿州新城金悦房地产开发有限公司	-	100	股权转让	2019年7月24日	完成股权转让	535,257						
商丘悦恒房地产开发有限公司	47,893,300	81	股权转让	2019年8月5日	完成股权转让	653,606						
平湖悦泽房地产开发有限公司	-	100	股权转让	2019年7月25日	完成股权转让	-						
青岛悦茂房地产开发有限公司	50,000,000	100	股权转让	2019年7月24日	完成股权转让	135,695						
日照亿鼎房地产开发有限公司	50,000,000	100	股权转让	2019年7月24日	完成股权转让	212,489						
上饶市悦盛房地产开发有限公司	-	100	股权转让	2019年7月25日	完成股权转让	15,496,570						
宜兴悦宏房地产开发有限公司	565,600,000	100	股权转让	2019年7月25日	完成股权转让	512,328						
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	547,800,000	60	股权转让	2019年7月31日	完成股权转让	912,742						
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	20,000,000	100	股权转让	2019年8月1日	完成股权转让	5,187,929						
太原新城悦拓房地产开发有限公司	1	100	股权转让	2019年7月31日	完成股权转让	412,337						
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1	85	股权转让	2019年7月23日	完成股权转让	485,493						
四川悦辉房地产开发有限公司	-	100	股权转让	2019年7月26日	完成股权转让	-						
温岭新城悦盛房地	105,300,000	100	股权	2019年8	完成股权	6,054,447						

2019 年年度报告

产开发有限公司			转让	月 29 日	转让							
青岛亿越房地产开发有限公司	10,000,000	100	股权转让	2019 年 8 月 5 日	完成股权转让	5,188						
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	105,300,000	81	股权转让	2019 年 8 月 22 日	完成股权转让	807,087						
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	580,000,000	100	股权转让	2019 年 8 月 30 日	完成股权转让	6,363,445						
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	-	100	股权转让	2019 年 10 月 28 日	完成股权转让	707,778						
北京新城金郡房地产开发有限公司	4,900,000	49	股权转让	2019 年 11 月 12 日	完成股权转让	6,672,944						
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	30,000,000	60	股权转让	2019 年 9 月 19 日	完成股权转让	-						

其他说明：

√适用 □不适用

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

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

单位：元 币种：人民币

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

单位:元 币种:人民币

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**(3) 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

(a) 本集团于 2019 年度新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
连云港亿博房地产开发有限公司	2/8/2018	尚未出资
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	10/8/2018	1,000,000
包头市吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
包头万博商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
唐山吾悦商业管理有限公司	7/23/2018	1,000,000
兴化新城吾悦商业管理有限公司	3/7/2019	1,000,000
昆明万博吾悦商业管理有限公司	8/15/2018	1,000,000
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	6/29/2018	1,000,000
湖州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
射阳吾悦商业管理有限公司	4/8/2019	1,000,000
昭通吾悦商业管理有限公司	3/11/2019	1,000,000
贵港吾悦商业管理有限公司	5/15/2019	1,000,000
北海吾悦商业管理有限公司	4/29/2019	1,000,000
徐州新城吾悦商业管理有限公司	3/21/2019	1,000,000
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	5/13/2019	1,000,000
滁州新城悦博房地产开发有限公司	1/30/2019	105,000,000
六安亿博房地产开发有限公司	12/27/2018	300,000,000
沈阳亿博房地产开发有限公司	12/20/2018	尚未出资
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	1/30/2019	120,637,500
德阳新城亿博房地产开发有限公司	1/10/2019	100,000,000
随州新城悦博房地产开发有限公司	1/29/2019	130,000,000
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	12/28/2018	424,076,600
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	4/18/2019	1,000,000
温州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
潍坊悦盛商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
海盐新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
苏州亿崧科技产业发展有限公司	3/27/2018	尚未出资
天津新城亿隆房地产开发有限公司	11/8/2018	尚未出资
湖北长投创置房地产开发有限公司	5/22/2018	尚未出资
广州亿昌企业管理有限公司	8/24/2018	尚未出资
深圳市亿鸿企业管理有限公司	8/23/2018	尚未出资
南宁亿旭房地产开发有限公司	9/3/2018	尚未出资
宁波亿锦企业管理有限公司	10/23/2018	尚未出资
上海亿樾企业管理有限公司	9/18/2018	尚未出资
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	2/27/2019	130,000,000
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	3/21/2019	130,000,000
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	4/2/2019	417,466,600
济宁新城悦盛置业有限公司	5/22/2019	尚未出资
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	4/16/2019	403,865,600

扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	5/23/2019	105,000,000
杭州悦璟房地产咨询有限公司	5/10/2019	尚未出资
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	4/28/2019	123,456,800
临沂悦盛房地产开发有限公司	5/22/2019	10,200,000
青岛悦宸房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
烟台悦璟房地产开发有限公司	5/8/2019	50,000,000
西安亿超企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
西安亿淳企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	4/26/2019	尚未出资
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1/14/2019	1,000,000
昆明新城亿博房地产开发有限公司	1/7/2019	50,000,000
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	6/6/2019	50,000,000
长沙悦博房地产开发有限公司	1/24/2019	100,000,000
青岛亿臻房地产开发有限公司	1/4/2019	10,000,000
常州新城悦佳房地产开发有限公司	1/23/2019	270,000,000
天津新城亿恒房地产开发有限公司	1/3/2019	600,000,000
天津新城悦恒房地产开发有限公司	1/10/2019	130,000,000
武汉冠信房地产开发有限公司	2/27/2018	100,000,000
长沙悦拓房地产开发有限公司	4/18/2019	尚未出资
湖南悦泽房地产开发有限公司	3/13/2019	尚未出资
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	4/24/2019	尚未出资
芜湖悦顺房地产有限公司	5/29/2019	尚未出资
江西悦鸿房地产开发有限公司	1/31/2019	尚未出资
南昌亿拓企业管理有限公司	10/8/2018	尚未出资
潍坊亿悦房地产开发有限公司	6/19/2018	800,000,000
平湖悦郡实业有限公司	4/16/2019	尚未出资
平湖悦顺实业有限公司	5/13/2019	尚未出资
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	4/25/2019	70,000,000
天津新城悦达房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资
天津新城悦宏房地产开发有限公司	2/26/2019	尚未出资
天津新城悦弘房地产开发有限公司	3/7/2019	130,000,000
天津新城悦锦房地产开发有限公司	4/26/2019	634,620,000
天津新城悦郡房地产开发有限公司	3/29/2019	431,780,000
天津新城悦隆房地产开发有限公司	4/28/2019	尚未出资
天津新城悦荣房地产开发有限公司	4/29/2019	74,820,000
天津新城悦尚房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
天津新城悦盛房地产开发有限公司	2/26/2019	465,647,059
天津新城悦兴房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
温州亿昊企业管理有限公司	10/17/2018	尚未出资
温州悦锦企业管理有限公司	2/21/2019	尚未出资
亳州悦通房地产开发有限公司	5/27/2019	415,000,000
巩义市悦宸置业有限公司	5/8/2019	90,240,000
巩义市悦晟置业有限公司	5/8/2019	130,000,000
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	3/6/2019	尚未出资
郑州悦旭房地产开发有限公司	5/10/2019	尚未出资
郑州悦韵房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
郑州悦璞房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
重庆悦璟房地产开发有限公司	5/24/2019	尚未出资

随州新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
六安吾悦商业管理有限公司	4/19/2019	1,000,000
德阳新城吾悦商业管理有限公司	4/30/2019	1,000,000
西宁新城吾悦商业管理有限公司	4/28/2019	1,000,000
遵义吾悦商业管理有限公司	5/27/2019	1,000,000
内江新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
泰安悦盛贸易有限公司	6/22/2019	34,350,500
昆明悦宸房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	350,000,000
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	5/8/2019	尚未出资
惠州嘉鸿名城实业有限公司	4/30/2019	尚未出资
常州新城悦尚房地产开发有限公司	5/7/2019	170,000,000
上海悦韵营销管理咨询有限公司	9/6/2019	尚未出资
泰兴悦盛房地产开发有限公司	8/20/2019	165,360,000
扬州新城悦博房地产发展有限公司	7/17/2019	69,586,000
平湖悦盛房地产开发有限公司	7/31/2019	55,400,000
滁州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	7/25/2019	24,190,000
泰安吾悦商业管理有限公司	8/23/2019	1,000,000
孝感新城吾悦商业管理有限公司	7/30/2019	1,000,000
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
大同新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
银川新城吾悦房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
涟水新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
安宁吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
东台新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
句容新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	123,550,000
长沙悦顺房地产开发有限公司	7/1/2019	20,340,000
南昌悦隆房地产开发有限公司	7/1/2019	411,087,367
南宁悦泽房地产开发有限公司	7/1/2019	7,510,000
玉环悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	13,150,000
昆明新城悦安房地产发展有限公司	7/1/2019	5,500,000
沧州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
大连悦晟房地产开发有限公司	7/1/2019	990,000,000
成都悦锴房地产开发有限公司	7/2/2019	尚未出资
杭州聚佑企业管理有限责任公司	3/1/2019	140,000,000
东营悦峻房地产开发有限公司	7/4/2019	210,000,000
青岛悦润房地产开发有限公司	7/15/2019	35,000,000
西安悦拓房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
西安悦睿房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
舟山聚佑房地产开发有限公司	6/21/2019	10,000,000
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	7/1/2019	5,000,000
济宁悦鸿贸易有限公司	10/1/2019	30,150,740
慈溪悦盛房地产开发有限公司	10/9/2019	74,290,000
瑞安市悦博房地产开发有限公司	10/28/2019	343,520,000
仙居悦弘房地产开发有限公司	10/11/2019	13,400,000
天长市吾悦商业管理有限公司	9/3/2019	1,000,000



上海悦崧实业发展有限公司	9/20/2019	尚未出资
郑州新城吾悦商业管理有限公司	10/18/2019	1,000,000
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	11/14/2019	22,000,000
济宁吾悦商业管理有限公司	10/28/2019	1,000,000
启东市悦博房产经营管理有限公司	11/15/2019	378,000,000
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	12/9/2019	尚未出资
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	12/13/2019	尚未出资
湖州新城悦安房地产开发有限公司	12/1/2019	尚未出资
天津市协连房地产开发有限公司	11/11/2019	206,140,000
西安银沣置业发展有限公司	11/1/2019	尚未出资
上海悦嵩能源设备有限公司	11/27/2019	10,000,000
上海亿崧能源设备有限公司	12/1/2019	10,000,000

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

#### (4) 其他

适用 不适用

## 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

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	95.75	-	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	99.34	-	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	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	苏州	房地产开发	96.18	-	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	96.29	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	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	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	常州	资产管理	96.18	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	95.75	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	95.75	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	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	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	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	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	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	苏州	房地产开发	99.90	-	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	常州	置业咨询服务	100.00	-	设立
新城万博置业有限公司	常州	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.66	-	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	96.18	-	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	常州	房地产开发	-	95.75	非同一控制下的企业合并
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	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	常州	设计服务	100.00	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	99.88	设立

## 2019 年年度报告

常州新城万盛房地产有限公司	常州	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	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	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	无锡	房地产开发	-	99.01	同一控制下的企业合并
长沙新城万博置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	98.89	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发	-	99.90	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发	50.00	49.95	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	常州	酒店管理	-	95.75	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	常州	建筑设计	-	95.75	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	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	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	上海	房地产开发	-	99.34	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	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	常州	房地产开发	-	98.51	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	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	常州	房地产开发	-	98.51	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	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	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	苏州	房地产开发	-	74.26	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	99.90	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	98.02	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	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	苏州	商业经营管理	-	100.00	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	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	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	张家港	房地产开发	-	98.02	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	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	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	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	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	上海	房地产开发	-	99.34	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	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	香港	投资公司	-	98.02	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发	-	79.47	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.92	-	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	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	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	武汉	房地产开发	95.24	-	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	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	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	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	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	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	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	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	常州	商业经营管理	-	50.48	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	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	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	金坛	房地产开发	-	99.01	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	常州	房地产开发	-	95.75	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	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	长春	商业经营管理	-	100.00	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	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	杭州	房地产开发	-	99.86	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	金坛	商业经营管理	-	100.00	设立
香港禧盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立

上海嘉牧投资管理有限公司	上海	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	杭州	房地产开发	-	59.92	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	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	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	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	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	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	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	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	嵊州	房地产开发	-	99.01	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	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	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	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	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	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	上海	商业经营管理	-	99.34	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	99.90	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	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	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	济南	房地产开发	-	99.92	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理	-	74.14	非同一控制下的企业合并
江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	常州	房地产开发	-	74.14	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理	-	74.14	非同一控制下的企业合并
常州金东方颐养药店有限公司(i)	常州	常州	预包装食品批发与零售	-	49.43	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	苏州	房地产信息咨询	-	99.90	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	苏州	商业经营管理	-	98.02	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	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	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	瑞安	房地产开发	-	50.48	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	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	临沂	房地产开发	-	99.01	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港恒芑发展有限公司	香港	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	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	杭州	房地产开发	-	99.86	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	-	99.92	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	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	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	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	青岛	房地产开发	-	99.92	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	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	北京	房地产开发	97.56	-	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	-	95.24	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	95.87	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	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	嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	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	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	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	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	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	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	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	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	青岛	商业经营管理	-	100.00	设立

合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	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	武汉	房地产信息咨询	-	95.24	设立
龙旺发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	资产购买
香港景盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	资产购买
中爱集团有限公司	香港	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	常州	投资公司	-	99.01	资产购买
上海泉恒企业管理有限公司	上海	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	长沙	房地产开发	-	99.01	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	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	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	西安	房地产开发	-	99.01	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01	设立
香港誉盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港恒启发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港创锦发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港创贤发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港创坤发展有限公司	香港	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	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	启东	供应链管理	-	99.01	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	99.90	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	南京	房地产开发	-	99.90	资产购买
济南荣建置业有限公司	济南	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	余姚	房地产开发	-	97.56	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	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	合肥	房地产开发	-	99.95	设立

西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	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	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	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	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	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	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	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	长沙	房地产开发	-	49.45	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	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	宿迁	房地产开发	-	95.87	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	-	95.87	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	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	苏州	房地产开发	-	99.90	资产购买
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	泰州	房地产开发	-	99.90	资产购买
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	孝感	房地产开发	-	95.24	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	湖北	湖北	房地产开发	-	48.57	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	平湖	房地产开发	-	99.34	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	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	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	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	佛山	房地产开发	-	47.62	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	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	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	西安	房地产开发	-	99.76	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	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	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	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	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	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	连云港	房地产开发	-	99.01	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	常州	房地产开发	-	95.75	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	95.75	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	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	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	济南	房地产开发	-	99.01	设立
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	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	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	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	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	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	重庆	商业经营管理	-	66.67	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都	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	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	苏州	咨询服务	-	99.90	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务	-	99.90	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发	-	98.89	资产购买
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	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	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	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	南京	商业经营管理	-	100.00	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	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	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	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	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	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	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	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	苏州	房地产开发	-	49.95	非同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	苏州	咨询服务	-	33.97	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务	-	99.90	设立

湖南中坤置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	98.89	资产购买
东莞市星城际投资有限公司	东莞	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	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	上海	房地产开发	-	99.34	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	启东	房地产开发	-	33.68	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	-	79.89	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	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	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	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	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	西安	房地产开发	-	99.76	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	50.88	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都	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	沧州	房地产开发	-	99.01	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	99.34	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	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	溧阳	房地产开发	-	99.01	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	汉中	房地产开发	-	99.01	设立
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	-	94.06	设立
香港创泽发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	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	长春	房地产开发	-	98.02	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	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	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	南京	房地产开发	-	32.59	资产购买
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	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	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	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	徐州	房地产开发	-	94.30	设立
南京万拓房地产有限公司	南京	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	淮安	房地产开发	-	78.60	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发	-	97.40	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	-	76.69	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产开发	-	99.90	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	张家港	张家港	房地产开发	-	31.32	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	-	99.90	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发	-	50.95	设立

盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	-	77.56	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	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	如皋	房地产开发	-	49.73	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	69.93	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	-	50.95	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	77.90	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	84.26	资产购买
常州君德投资有限公司	常州	常州	投资公司	-	71.81	资产购买
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	-	95.75	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	-	95.75	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	82.19	设立
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	沭阳	房地产开发	-	47.93	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发	-	56.58	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发	-	76.38	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发	-	56.58	设立
上海钦波置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	99.34	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发	-	80.46	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	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	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	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	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	湖州	房地产开发	-	100.00	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	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	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	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	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	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	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	宁波	房地产开发	-	97.56	设立
衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	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	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	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	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	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	青岛	房地产开发	-	49.96	非同一控制下的企业合并
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	99.92	设立

青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	99.92	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	79.94	资产购买
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	青岛	房地产开发	-	49.96	非同一控制下的企业合并
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	青岛	房地产开发	-	49.96	非同一控制下的企业合并
山东宝泰置业有限公司	莱芜	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	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	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	威海	房地产开发	-	99.92	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	-	69.94	设立
潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	-	80.94	设立
潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	-	69.94	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	-	69.94	设立
潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	-	69.94	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	99.92	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	69.94	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	69.94	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	淄博	房地产开发	-	69.31	设立
齐河县坤城置业有限公司	齐河	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	高唐	房地产开发	-	80.94	设立
阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	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	长沙	房地产开发	-	50.43	非同一控制下的企业合并
长沙樾隆置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	98.89	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	株洲	房地产开发	-	49.45	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津	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	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	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	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	天津	房地产开发	-	54.46	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	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	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	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	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	中山	房地产开发	-	43.72	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	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	肇庆	房地产开发	-	95.24	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	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	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	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	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	恩平	房地产开发	-	77.14	设立
江门亿瀚房地产有限公司	江门	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	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	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	合肥	房地产开发	-	95.75	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	95.75	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产开发	-	95.75	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山	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	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	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	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	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	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	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	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	雅安	房地产开发	-	61.91	设立
重庆北麓置业有限公司	重庆	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	重庆	房地产开发	-	66.67	资产购买
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	64.84	设立
西安威铭置业有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发	-	59.86	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发	-	50.88	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	69.34	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	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	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	郑州	房地产开发	-	95.24	设立
郑州亿桦房地产开发有限公司	郑州	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	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	许昌	房地产开发	-	32.38	非同一控制下的企业合并
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发	-	99.01	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	-	98.80	设立

邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	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	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	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	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	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	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	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	南宁	房地产开发	-	60.00	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林	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	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	贵阳	房地产开发	-	76.53	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义	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	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	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	南昌	房地产开发	-	59.41	设立
香港鼎佳发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港鼎睿发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港万茂发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港万彰发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
上海铭世置业有限公司	上海	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	黄石	房地产开发	-	99.01	设立
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	镇江	商业经营管理	-	99.01	设立
南京亿博贸易有限公司	南京	南京	建材销售	-	99.01	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安	淮安	建材销售	-	99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	淮安	房地产开发	-	99.01	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	淮北	房地产开发	-	99.01	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	高邮	房地产开发	-	80.22	设立

包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发	-	99.34	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	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	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	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	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	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	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	阜阳	房地产开发	-	95.75	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠	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	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	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	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	包头	房地产开发	-	99.34	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	晋江	商业经营管理	-	99.01	设立
香港隆盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港柏轩发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
香港柏瑞发展有限公司	香港	香港	投资公司	-	99.01	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	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	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	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	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	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	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	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	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	连云港	商业经营管理	-	100.00	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	桂林	商业经营管理	-	100.00	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安	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	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	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	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	上海	商业经营管理	-	100.00	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海	上海	建材销售	-	100.00	设立
江苏筑森建筑设计有限公司	常州	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	重庆	房地产开发	-	95.24	资产购买
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	常州	常州	设计服务	97.45	-	设立
常州市金坛新城万郡置业有限公司	金坛	金坛	房地产开发	97.88	-	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发	-	99.01	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发	99.01	-	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	设立
丹阳万博房产经营管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理	-	98.02	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港	连云港	房地产开发	-	99.34	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳	阜阳	商业经营管理	-	100.00	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头	包头	商业经营管理	-	100.00	设立
包头万博商业管理有限公司	包头	包头	商业经营管理	-	100.00	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山	唐山	商业经营管理	-	100.00	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	兴化	兴化	商业经营管理	-	100.00	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明	昆明	商业经营管理	-	100.00	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳	襄阳	商业经营管理	-	100.00	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸	西咸	商业经营管理	-	100.00	设立



湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州	湖州	商业经营管理	-	100.00	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	射阳	射阳	商业经营管理	-	100.00	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通	昭通	商业经营管理	-	100.00	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港	贵港	商业经营管理	-	100.00	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海	北海	商业经营管理	-	100.00	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州	徐州	商业经营管理	-	100.00	设立
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商业经营管理	-	100.00	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州	滁州	房地产开发	-	99.01	设立
六安亿博房地产开发有限公司	六安	六安	房地产开发	-	99.01	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	-	99.01	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产开发	-	80.20	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳	德阳	房地产开发	-	99.01	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州	随州	房地产开发	-	80.20	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	-	80.20	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳	贵阳	商业经营管理	-	100.00	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州	温州	商业经营管理	-	100.00	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊	潍坊	商业经营管理	-	100.00	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	海盐	海盐	商业经营管理	-	100.00	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州	苏州	科技企业孵化服务	100.00	-	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
湖北长投创置房地产开发有限公司(i)	湖北	湖北	房地产开发	-	48.57	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州	广州	商业经营管理	-	95.24	设立
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳	深圳	商业经营管理	-	100.00	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	100.00	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波	宁波	商业经营管理	-	97.56	设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	69.94	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	95.75	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海	上海	商业经营管理	100.00	-	设立
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	81.00	-	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	宁乡	宁乡	房地产开发	-	99.01	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发	-	80.20	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	东台	东台	房地产开发	-	80.20	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁	济宁	房地产开发	-	99.01	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	涟水	涟水	房地产开发	-	80.20	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	扬中	扬中	房地产开发	-	99.01	设立
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产咨询服务	-	99.86	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	-	80.89	设立

临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂	临沂	房地产开发	-	99.92	设立
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	99.92	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	-	99.92	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安	西安	商业经营管理	-	99.76	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安	西安	商业经营管理	-	99.76	设立
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	西咸	西咸	房地产开发	-	99.76	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00	-	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	99.01	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	天长	天长	房地产开发	100.00	-	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	57.85	设立
青岛亿臻房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	99.92	设立
常州新城悦佳房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	48.83	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	54.46	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	80.20	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	76.19	设立
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	64.28	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	98.89	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	59.33	设立
湖南悦泽房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	59.33	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳	阜阳	房地产开发	-	95.75	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳	阜阳	房地产开发	-	95.75	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖	芜湖	房地产开发	-	95.75	设立
江西悦鸿房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	66.34	设立
南昌亿拓企业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理	-	99.01	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	-	69.94	设立
平湖悦郡实业有限公司	平湖	平湖	建筑安装工程施工	99.34	-	设立
平湖悦顺实业有限公司	平湖	平湖	建筑安装工程施工	99.34	-	设立
东台市江中置业有限公司	东台	东台	房地产开发	-	99.90	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发	-	50.50	设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	80.70	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	77.23	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	50.50	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	95.86	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	65.18	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立

天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	50.50	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州	温州	商业经营管理	-	90.91	设立
温州悦锦企业管理有限公司	温州	温州	商业经营管理	-	90.91	设立
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州	亳州	房地产开发	-	48.09	设立
巩义市悦宸置业有限公司	巩义	巩义	房地产开发	-	77.14	设立
巩义市悦晟置业有限公司	巩义	巩义	房地产开发	-	77.14	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	90.38	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	95.24	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	95.24	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	95.24	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	95.24	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州	随州	商业经营管理	-	100.00	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安	六安	商业经营管理	-	100.00	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳	德阳	商业经营管理	-	100.00	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁	西宁	商业经营管理	-	100.00	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义	遵义	商业经营管理	-	100.00	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江	内江	房地产开发	-	99.01	设立
泰安悦盛贸易有限公司	泰安	泰安	建筑工程设计	-	99.01	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	99.01	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵	铜陵	房地产开发	-	99.01	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海	上海	商业经营管理	-	99.34	非同一控制下的企业合并
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	设立
惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州	惠州	实业投资	-	51.00	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	99.01	非同一控制下的企业合并
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	-	96.35	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海	上海	房地产咨询	-	99.01	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰兴	泰兴	房地产开发	-	99.01	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	-	99.01	设立
平湖悦盛房地产开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发	-	99.01	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州	滁州	商业经营管理	-	100.00	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南	淮南	房地产开发	-	99.01	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安	泰安	商业经营管理	-	100.00	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感	孝感	商业经营管理	-	100.00	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城	盐城	商业经营管理	-	100.00	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同	大同	房地产开发	100.00	-	设立

银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川	银川	房地产开发	100.00	-	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	涟水	涟水	商业经营管理	-	100.00	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	扬中	扬中	商业经营管理	-	100.00	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理	-	100.00	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	安宁	安宁	商业经营管理	-	100.00	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	东台	东台	商业经营管理	-	100.00	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发	100.00	-	设立
长沙悦顺房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	99.01	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	99.01	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	-	99.01	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	玉环	玉环	房地产开发	-	99.01	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	99.01	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州	沧州	商业经营管理	-	100.00	设立
大连悦晟房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	99.01	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	95.24	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州	杭州	商业经营管理	-	33.17	设立
东营悦峻房地产开发有限公司	东营	东营	房地产开发	-	64.95	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	69.94	设立
西安悦拓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
西安悦睿房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	-	99.76	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	95.86	非同一控制下的企业合并
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山	舟山	房地产开发	-	33.17	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂	临沂	商业经营管理	-	99.01	设立
济宁悦鸿贸易有限公司	济宁	济宁	建筑工程设计	-	99.01	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发	-	99.01	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发	-	50.48	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	仙居	仙居	房地产开发	-	99.01	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	天长	天长	商业经营管理	-	100.00	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	设立
郑州新城吾悦商业管理有限公司	郑州	郑州	商业经营管理	-	100.00	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶	上饶	房地产开发	-	99.01	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁	济宁	商业经营管理	-	100.00	设立
启东市悦博房产经营管理有限公司	启东	启东	房地产开发	-	99.01	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁	宿迁	房地产开发	-	94.30	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发	-	99.01	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	简阳	房地产开发	-	95.24	非同一控制下的企业合并
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司(i)	简阳	简阳	房地产开发	-	48.57	非同一控制下的企业合并

南京新城万博房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	-	99.01	非同一控制下的企业合并
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发	-	99.01	非同一控制下的企业合并
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	-	99.34	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	67.11	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安	西安	房地产开发	-	69.83	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海	上海	能源设备的安装、维修和租赁	-	100.00	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海	上海	能源设备的安装、维修和租赁	-	100.00	设立

其他说明：

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

- (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。

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

	2019 年度	2018 年度
蚌埠新城亿腾房地产有限公司股权	100%	100%
桂林新城万博房地产开发有限公司股权	100%	100%
淮安新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
株洲欣盛万博置业有限公司股权	100%	100%
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司股权	100%	-
沧州万合金郡房地产开发有限公司股权	100%	-
常熟金宸房地产开发有限公司股权	100%	-
阜阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
高邮市新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司股权	100%	-
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	100%	-
天津新城悦恒房地产开发有限公司股权	100%	-
威海天置房地产开发有限公司股权	100%	-
襄阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
宿州新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆东睿房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆吾悦房地产开发有限公司股权	100%	-
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司股权	100%	-
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	-
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	-
海口新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	-
常州新城悦尚房地产开发有限公司股权	82%	-
博罗信德实业有限公司股权	80%	80%
成都市常鑫房地产开发有限公司股权	80%	-
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司股权	74%	-
如皋市亿晟房地产有限公司股权	70%	-
湖州新城亿拓房地产开发有限公司股权	51%	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司股权	34%	-
武汉新城创置置业有限公司股权	-	100%
西安新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
重庆北麓置业有限公司股权	-	100%
南宁亿瀚房地产开发有限公司股权	-	100%
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司股权	-	100%
青岛市丽洲置业有限公司股权	-	100%
吴江恒力地产有限公司股权	-	100%
江苏美露投资有限公司股权	-	100%
鄂州新城创盛置业有限公司股权	-	100%
钦州新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%

盐城新城亿佳房地产开发有限公司股权	-	100%
成都市津城房地产开发有限公司股权	-	100%
成都市津地房地产开发有限公司股权	-	100%
长春新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
武汉江南印象置业有限公司股权	-	90%
苏州新城创佳置业有限公司股权	-	54%
长沙君正房地产开发有限公司股权	-	51%

本集团于 2019 年度及 2018 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

**(b) 重要的非全资子公司**

适用 不适用

**(c) 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(d) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

适用 不适用

**(e) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(2) 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(a) 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

**(b) 重要合营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(c) 重要联营企业的主要财务信息**

适用 不适用

**(d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	11,622,253,914	12,520,105,574
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(i)	54,720,877	560,039,000

--其他综合收益(i)	-	-
--综合收益总额	54,720,877	560,039,000
联营企业:		
投资账面价值合计	7,266,384,094	6,288,448,909
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(i)	1,822,445,078	951,683,000
--其他综合收益(i)	-	-
--综合收益总额	1,822,445,078	951,683,000

## 其他说明

(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。

**(e) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用  不适用

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

**(f) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用  不适用

**(g) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用  不适用

**(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用  不适用

**(3) 重要的共同经营**

适用  不适用

**(4) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用  不适用

**(5) 其他**

适用  不适用



**七、分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2) 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

√适用 □不适用

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

**(4) 其他说明**

□适用 √不适用

**八、关联方及关联交易****(1) 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

**(a) 母公司基本情况**

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.38	61.38

本企业的母公司情况的说明

**(b) 母公司注册资本及其变化**

单位：元 币种：人民币

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

**(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例**

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

本企业最终控制方是王振华先生。

其他说明：

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

**(2) 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

六。

### (3) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
常州新城宏业房地产有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
苏州晟天房地产咨询有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
南京新城广阔房地产有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
广州鼎鸿房地产有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业

苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
南京明弘新房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
上海碧泮投资管理有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
武汉清能欣荣置业有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
永清县新城房地产开发有限公司	合营企业
永清银泰新城建设开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
南京新城亿欣房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	合营企业
成都嘉牧置业有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心（有限合伙）	合营企业
简阳荣盛均益投资开发有限公司	合营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业

太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
海门市鼎熹置业有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
北京谊诚置业有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
合肥碧城联合房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业

上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
平湖悦佳房地产开发有限公司	联营企业
江西新城润达置业有限公司	联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### (4) 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津和益房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉善荣安置业有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣福博纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
惠州市辰邦实业有限公司	合营企业之子公司
惠州俊安实业有限公司	合营企业之子公司
云南通泽置业有限公司	合营企业之子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧联置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	合营企业之子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业之子公司

上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
杭州龙尚房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆亿尊投资有限公司	合营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
常州金东方颐养药店有限公司	本公司担任发起人的机构
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
富域发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展控股有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
香港创拓发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
帕客(常州)智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
嵊州市星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
南宁贝思达影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
苏州聿盛房地产开发有限公司	2019年9月18日之前为本集团合营企业 2019年9月18日之后为本集团子公司
合肥新城创晟房地产有限公司	2019年4月29日之前为本集团合营企业 2019年4月29日之后为本集团子公司
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019年1月2日之前为本集团合营企业 2019年1月2日之后为本集团子公司
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2019年12月17日之前为本集团合营企业 2019年12月17日之后为本集团子公司
常州新城紫东房地产发展有限公司	2019年12月16日之前为本集团合营企业 2019年12月16日之后为本集团子公司
简阳市京新房地产开发有限公司	2019年11月21日之前为本集团合营企业 2019年11月21日之后为本集团子公司
南京新城万博房地产开发有限公司	2019年12月27日之前为本集团合营企业 2019年12月27日之后为本集团子公司

## (5) 关联交易情况

## (a) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
<b>本集团提供保证：</b>				
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019-05-13	2021-05-13	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,600,000,000	2017-08-24	2020-08-23	否
常州新城宏业房地产有限公司	1,277,599,000	2019-01-30	2021-01-30	否
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019-06-28	2022-06-23	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,031,250,000	2017-12-20	2020-11-30	否
云南通泽置业有限公司	960,000,000	2018-11-14	2021-11-15	否
北京谊诚置业有限公司	894,138,000	2018-02-28	2022-02-27	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019-03-29	2020-06-29	否
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018-08-17	2020-04-28	否
北京新城金郡房地产开发有限公司	839,970,000	2019-03-29	2020-09-29	否
上海融政新置业有限公司	770,000,000	2019-02-28	2020-03-28	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019-06-05	2022-06-05	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018-09-21	2021-09-21	否
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018-10-17	2021-10-17	否
阜阳中之环置业有限公司	408,000,000	2018-11-23	2021-11-30	否
青岛达铭房地产开发有限公司	370,074,000	2017-10-31	2020-09-21	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	296,250,000	2019-07-22	2022-07-21	否
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	2017-11-27	2020-11-26	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	275,500,000	2017-08-01	2021-05-27	否
成都融辉桥宇置业有限公司	272,935,000	2017-08-22	2021-11-19	否
日照亿昶房地产开发有限公司	228,690,000	2019-01-17	2020-01-17	否
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018-07-05	2022-07-05	否
济南世茂新纪元置业有限公司	200,000,000	2018-06-30	2020-06-30	否
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	180,000,000	2019-09-26	2022-09-26	否
唐山郡成房地产开发有限公司	175,000,000	2018-06-08	2020-08-31	否
莒县悦隽置业有限公司	170,478,000	2019-01-18	2020-01-18	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	170,000,000	2017-11-30	2021-03-28	否
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	162,000,000	2019-03-20	2021-09-19	否
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018-10-10	2020-09-28	否
宁波悦隆房地产开发有限公司	134,550,000	2019-11-29	2022-11-28	否
青岛慧联置业有限公司	126,000,000	2019-3-22	2022-3-4	否
乐清市梁荣置业有限公司	125,000,000	2019-4-2	2022-4-2	否
镇江广丰房地产有限公司	121,875,000	2018-9-17	2021-9-13	否
常熟亿璟房地产有限公司	120,000,000	2018-11-9	2023-11-9	否
镇江颐发房地产开发有限公司	107,500,000	2018-7-15	2021-7-15	否
青岛双城房地产有限公司	101,000,000	2018-5-11	2021-5-10	否
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019-11-8	2020-11-6	否
天津和益房地产开发有限公司	94,150,000	2019-9-30	2021-9-19	否
合肥碧城联合房地产开发有限公司	85,950,000	2018-3-16	2021-3-16	否
重庆天联置业有限责任公司	84,110,700	2018-7-9	2020-7-9	否

天津新城悦茂房地产开发有限公司	65,000,000	2019-12-30	2021-12-19	否
成都市美曜房地产开发有限公司	62,970,000	2018-7-20	2021-7-5	否
宁波荣慈置业有限公司	61,660,500	2018-12-6	2021-6-20	否
新昌县富高置业有限公司	55,937,600	2018-9-19	2020-9-18	否
苏州百翔置业有限公司	53,400,000	2016-12-30	2021-12-31	否
绍兴豪湖房地产开发有限公司	51,614,600	2018-6-13	2021-10-26	否
上海嘉禹置业有限公司	51,000,000	2019-12-13	2022-6-6	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019-12-27	2021-7-10	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018-12-21	2021-12-12	否
重庆美城金房地产开发有限公司	35,000,000	2019-1-18	2022-6-27	否
杭州滨宏房地产开发有限公司	30,000,000	2018-6-28	2021-8-27	否
嘉善荣安置业有限公司	24,500,000	2019-1-15	2022-4-4	否
淮安新碧房地产开发有限公司	20,400,000	2018-7-16	2021-7-16	否
<b>本集团提供股权质押：(注)</b>				
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019-05-13	2021-05-13	否
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019-06-28	2022-06-23	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019-03-29	2020-06-29	否
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018-08-17	2020-04-28	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019-06-05	2022-06-05	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018-09-21	2021-09-21	否
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018-10-17	2021-10-17	否
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018-07-05	2022-07-05	否
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018-10-10	2020-09-28	否
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019-11-08	2020-11-06	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019-12-27	2021-07-10	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018-12-21	2021-12-12	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

注：对于上述提供股权质押担保事项，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。

#### (b) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西藏新城悦物业服务股份有限公司	为本集团提供劳务	703,602,561	271,036,160
威信广厦模块住宅工业有限公司	为本集团提供劳务	117,292,720	121,052,309
镇江威信模块建筑有限公司	为本集团提供劳务	110,308,215	
帕客(常州)智能科技有限公司	为本集团提供劳务	23,125,127	
江苏星轶影院管理有限公司	为本集团提供劳务	4,471,973	4,380,762
常州市武进区金东方颐养中心	为本集团提供劳务	2,879,903	188,447
上海任素数码科技有限公司	为本集团提供劳务	942,981	655,454



## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供项目管理服务	53,645,866	37,927,203
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供项目管理服务	30,675,998	
上海佳朋房地产开发有限公司	提供项目管理服务	20,282,816	17,967,993
张家港市祥盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	20,080,353	
泰兴市乾元房地产开发有限公司	提供项目管理服务	17,606,684	
苏州金世纪房地产开发有限公司	提供项目管理服务	17,563,060	9,253,515
绍兴豪湖房地产开发有限公司	提供项目管理服务	17,320,755	
海门市鼎熹置业有限公司	提供项目管理服务	12,164,296	
杭州滨宏房地产开发有限公司	提供项目管理服务	12,127,101	
上海睿涛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	11,202,867	
阜阳中之环置业有限公司	提供项目管理服务	11,112,220	
上海嘉禹置业有限公司	提供项目管理服务	10,829,133	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务	9,433,962	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	提供项目管理服务	9,433,962	951,972
常州亿隆房地产开发有限公司	提供项目管理服务	9,312,270	
合肥碧城联合房地产开发有限公司	提供项目管理服务	8,530,456	
合肥新城创域房地产有限公司	提供项目管理服务	8,477,519	14,260,119
重庆亿臻房地产开发有限公司	提供项目管理服务	7,332,372	
南通暄玺房地产有限公司	提供项目管理服务	6,719,152	
金华锦海置业有限公司	提供项目管理服务	6,681,509	
嘉善盛泰置业有限公司	提供项目管理服务	6,505,638	
常州东南经济开发有限公司	提供项目管理服务	5,784,385	
苏州灏溢房地产开发有限公司	提供项目管理服务	5,755,787	
东台市新碧房地产开发有限公司	提供项目管理服务	5,632,200	
嘉善骏盛房地产开发有限公司	提供项目管理服务	5,451,698	3,855,660
合肥盛卓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	5,066,282	8,685,594
成都兴青房地产开发有限公司	提供项目管理服务	4,950,423	
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供项目管理服务	4,610,531	9,120,453
惠州中奕房地产开发有限公司	提供项目管理服务	4,504,144	2,666,397
江阴市合诚房地产开发有限公司	提供项目管理服务	4,170,077	
苏州嘉众房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3,924,294	8,431,657
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3,905,393	
黄冈市碧达房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3,775,448	
新昌县富高置业有限公司	提供项目管理服务	3,679,688	
惠州市辰邦实业有限公司	提供项目管理服务	3,434,600	5,370,423
太原新城凯拓房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3,340,564	
南通招鑫置业有限公司	提供项目管理服务	3,218,338	
南京新城亿欣房地产开发有限公司	提供项目管理服务	3,095,000	
济南世茂新纪元置业有限公司	提供项目管理服务	3,032,629	
常熟亿璟房地产有限公司	提供项目管理服务	2,943,043	
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	提供项目管理服务	2,688,652	
中证新城投资管理有限公司	提供项目管理服务	2,547,170	
南通卓苏房地产开发有限公司	提供项目管理服务	2,366,196	1,545,069
天津和益房地产开发有限公司	提供项目管理服务	2,188,679	
天津新城悦茂房地产开发有限公司	提供项目管理服务	2,188,679	

淮安新碧房地产开发有限公司	提供项目管理服务	2,161,642	2,829,396
杭州滨通房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1,886,792	
邳州珍宝岛房地产有限公司	提供项目管理服务	1,820,755	
苏州盛玺房地产有限公司	提供项目管理服务	1,726,226	
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1,595,759	
杭州龙尚房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1,509,434	
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	提供项目管理服务	1,209,225	
苏州正信置业发展有限公司	提供项目管理服务	1,175,290	3,303,435
宁波荣慈置业有限公司	提供项目管理服务	861,781	
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	提供项目管理服务	821,937	1,992,453
南京锐昱房地产开发有限公司	提供项目管理服务	484,811	
苏州睿致房地产开发有限公司	提供项目管理服务	389,057	
苏州正丰置业发展有限公司	提供项目管理服务	377,358	
常熟市新碧房地产开发有限公司	提供项目管理服务	251,949	
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供项目管理服务		36,379,201
青岛慧成置业有限公司	提供项目管理服务		34,915,861
重庆盛牧房地产开发有限公司	提供项目管理服务		26,454,686
上海玺越房地产开发有限公司	提供项目管理服务		24,172,715
天津俊安房地产开发有限公司	提供项目管理服务		20,141,805
常州新城创恒房地产开发有限公司	提供项目管理服务		19,562,396
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	提供项目管理服务		19,393,373
杭州新城松郡房地产开发有限公司	提供项目管理服务		19,238,491
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	提供项目管理服务		13,962,264
镇江颐发房地产开发有限公司	提供项目管理服务		5,518,868
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	提供项目管理服务		5,382,578
南京明弘新房地产开发有限公司	提供项目管理服务		5,179,717
台州德新园置业有限公司	提供项目管理服务		5,084,906
简阳市京新房地产开发有限公司	提供项目管理服务		3,293,774
扬州启辉置业有限公司	提供项目管理服务		3,199,811
青岛双城房地产有限公司	提供项目管理服务		1,926,321
常州新城紫东房地产发展有限公司	提供项目管理服务		1,695,815
常州东南经济开发有限公司	提供设计及采购服务	99,797,111	18,480,416
常州新城创恒房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	51,815,674	19,352,621
太原新城凯拓房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	27,711,493	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	26,301,764	3,083,539
成都兴青房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	16,382,167	
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	提供设计及采购服务	13,427,099	4,741,498
常州新城宏业房地产有限公司	提供设计及采购服务	13,151,235	
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	11,174,071	
南京新城亿欣房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	9,971,842	
常州新城悦兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	9,109,732	
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	8,435,162	
泰兴市乾元房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	7,970,258	165,150
惠州俊安实业有限公司	提供设计及采购服务	7,274,011	
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	6,665,987	
惠州市辰邦实业有限公司	提供设计及采购服务	6,095,985	43,230
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	6,006,963	
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	4,950,995	
重庆亿尊投资有限公司	提供设计及采购服务	2,423,738	

平湖悦佳房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	2,171,803	
重庆天联置业有限责任公司	提供设计及采购服务	1,706,689	
常州亿泰房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,645,889	
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,615,358	
常州亿隆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,529,123	
镇江悦璟房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,487,572	
宁波悦隆房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	918,679	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	753,019	
北京悦创房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	743,547	
来安金弘新房地产有限公司	提供设计及采购服务	665,195	
惠州中奕房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	559,258	
常州市武进区金东方颐养中心	提供设计及采购服务	531,485	
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	520,189	227,418
唐山郡成房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	447,453	10,000
无锡市晨业房地产有限公司	提供设计及采购服务	416,536	4,400,290
绍兴豪湖房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	362,358	411,507
张家港市祥盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	273,585	
乐清市梁荣置业有限公司	提供设计及采购服务	262,104	
宁波荣慈置业有限公司	提供设计及采购服务	215,094	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	提供设计及采购服务	188,679	204,740
天津俊安房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	188,066	
常熟亿璟房地产有限公司	提供设计及采购服务	114,623	
苏州嘉众房地产开发有限公司	提供设计及采购服务	1,783	
佛山鼎域房地产有限公司	提供设计及采购服务		1,687,386
苏州金世纪房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		1,519,216
江阴市合诚房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		1,454,202
常州凯拓房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		1,222,920
廊坊市海润达房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		839,866
苏州聿盛房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		831,925
常州晟铭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		743,970
合肥新城创晟房地产有限公司	提供设计及采购服务		603,900
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		219,856
上海佳朋房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		117,360
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		47,469
青岛双城房地产有限公司	提供设计及采购服务		42,998
杭州新城松郡房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		40,859
上海玺越房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		14,337
南京新城广阅房地产有限公司	提供设计及采购服务		12,196
昆山德睿房地产开发有限公司	提供设计及采购服务		7,693

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(c) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(d) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏星轶影院管理有限公司	投资性房地产	60,462,083	27,872,617
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	42,244,358	26,246,634
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	6,975,181	33,536
新城发展控股有限公司	投资性房地产	2,489,473	1,469,513
西藏新城悦物业服务股份有限公司	投资性房地产	1,892,721	1,548,768
江苏云柜网络技术有限公司	投资性房地产	1,822,439	1,540,062
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,637,056	1,995,441
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	1,101,670	56,739
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	879,690	242,721
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	233,656	
盐城宝郡游乐服务有限公司	投资性房地产	76,909	
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	41,897	
海口星轶影视文化有限公司	投资性房地产		3,352,535
嵊州市星轶影视文化有限公司	投资性房地产		1,743,943
南宁贝思达影视文化有限公司	投资性房地产		172,586

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都嘉牧置业有限公司	商场		49,774,775

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(e) 本集团作为承租方当期增加的使用权资产**

单位：元 币种：人民币

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

**(f) 本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出**

单位：元 币种：人民币

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

## (g) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

	2019 年度	2018 年度
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	348,300,000	
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	247,000,000	
九江市悦祥房地产开发有限公司	168,122,673	
镇江悦璟房地产开发有限公司	59,800,000	
成都兴青房地产开发有限公司	46,906,060	
西藏新城悦物业服务股份有限公司	44,605,256	33,207,679
苏州聿盛房地产开发有限公司	36,805,850	
惠州市辰邦实业有限公司	28,669,820	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	24,420,340	
天津市淀兴房地产开发有限公司	23,849,470	
惠州中奕房地产开发有限公司	22,948,470	
成都融辉桥宇置业有限公司	22,407,870	
常州新城创恒房地产开发有限公司	21,717,917	
常州新城宏业房地产有限公司	18,021,250	
温州新城亿博房地产开发有限公司	17,119,000	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	15,710,833	
惠州俊安实业有限公司	14,578,180	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	10,163,280	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	8,009,890	642,542,513
莒县悦隽置业有限公司	6,766,510	
日照亿昶房地产开发有限公司	6,261,950	
重庆亿尊投资有限公司	6,108,780	
常州新城紫东房地产发展有限公司	4,514,010	
青岛慧鼎置业有限公司	3,342,710	
南京新城亿欣房地产开发有限公司	3,216,570	
唐山郡成房地产开发有限公司	2,522,800	
昆明新城亿崧房地产开发有限公司		663,823,040
常州亿泰房地产开发有限公司		590,842,791
重庆亿臻房地产开发有限公司		505,305,571
绍兴豪湖房地产开发有限公司		447,105,400
瑞安市鸿熹置业有限公司		424,566,000
常熟金俊房地产开发有限公司		418,509,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		378,840,000
常州亿隆房地产开发有限公司		363,724,192
金华新城亿佳房地产开发有限公司		304,313,890
重庆首铭房地产开发有限公司		238,741,324
镇江颐发房地产开发有限公司		235,554,000
重庆业博实业有限公司		221,846,700
嘉善骏盛房地产开发有限公司		207,021,253
嘉善盛泰置业有限公司		162,122,510
成都市美曜房地产开发有限公司		146,569,758
苏州盛玺房地产有限公司		134,518,000
嘉兴佳钺企业管理有限公司		130,847,351
重庆美城金房地产开发有限公司		119,350,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司		117,810,000

淮安新碧房地产开发有限公司		109,024,535
镇江亿腾房地产开发有限公司		104,254,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司		94,937,752
江阴市合诚房地产开发有限公司		93,488,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司		38,230,073
	1,211,889,489	6,927,095,332

**(h) 关联方资金拆借**

□适用 √不适用

**(i) 关联方向本集团提供计息资金**

单位：元 币种：人民币

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

**(j) 本集团向关联方提供计息资金**

单位：元 币种：人民币

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

**(k) 关联方向本集团提供资本金**

单位：元 币种：人民币

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

**(l) 应支付给关联方的利息**

单位：元 币种：人民币

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

**(m) 应收取关联方的利息**

单位：元 币种：人民币

	2019 年度	2018 年度
北京景西房地产开发有限公司	78,325,202	
常州新城紫东房地产发展有限公司	56,875,000	

常熟新城悦欣房地产开发有限公司	39,965,901	
无锡市晨业房地产有限公司	19,652,382	
嘉善盛泰置业有限公司	19,540,342	
平湖悦佳房地产开发有限公司	481,118	
	214,839,945	

## (n) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (o) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	33,625,000	37,150,000

## (p) 其他关联交易

√适用 □不适用

## 向关联方资金转出

单位：元 币种：人民币

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

温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	876,378,970	
广州鼎鸿房地产有限公司	849,430,483	356,583,156
成都兴青房地产开发有限公司	742,258,482	1,680,163,487
常州绿都房地产有限公司	720,000,000	23,742,261
常州新城宏业房地产有限公司	708,816,470	3,848,491,248
上海融政新置业有限公司	684,279,985	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	680,846,630	170,771,796
苏州晟天房地产咨询有限公司	636,291,000	1,343,502,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	610,178,329	400,515,438
长沙茂想置业有限公司	606,675,012	
南京新保弘房地产有限公司	569,928,070	1,162,119,276
常州市武进区金东方颐养中心	568,700,000	144,857,843
重庆盛牧房地产开发有限公司	547,829,366	4,560,314
上海嘉禹置业有限公司	522,750,000	35,700,000
惠州市辰邦实业有限公司	521,425,049	602,623,898
北京新城金郡房地产开发有限公司	521,234,393	
重庆亿尊投资有限公司	501,825,586	116,563,767
惠州中奕房地产开发有限公司	484,908,790	1,532,574,390
天津市淀兴房地产开发有限公司	465,869,700	1,369,199,999
宁波悦隆房地产开发有限公司	463,463,349	
南通招鑫置业有限公司	457,456,621	
南昌尧远企业管理有限公司	448,242,706	
长沙乾璟置业有限公司	430,000,000	
长沙梦茂置业有限公司	424,104,548	
重庆天联置业有限责任公司	423,210,063	71,849,436
苏州晟铭房地产开发有限公司	411,000,056	465,160,650
青岛达铭房地产开发有限公司	396,907,958	194,346,765
九江市悦祥房地产开发有限公司	335,444,336	
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	331,655,574	
简阳市京新房地产开发有限公司	331,624,706	10,278,280
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	323,426,878	4,879,529,676
海门市鼎熹置业有限公司	292,565,775	104,052,211
合肥新城创晟房地产有限公司	260,746,732	2,100,043,072
云南骏苑房地产开发有限公司	253,621,352	
南京新城广阅房地产有限公司	245,895,309	592,565
天津新城悦茂房地产开发有限公司	213,545,316	
日照亿昶房地产开发有限公司	182,698,652	114,109,020
惠州俊安实业有限公司	180,844,884	723,163,728
新昌县富高置业有限公司	170,262,530	170,262,530
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	156,301,727	28,872,381
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	
苏州嘉众房地产开发有限公司	141,259,752	193,877,309
成都融辉桥宇置业有限公司	141,153,325	299,500,000
莒县悦隼置业有限公司	130,553,500	45,074,616
淮安新碧房地产开发有限公司	124,402,737	129,104,087
青岛双城房地产有限公司	111,643,837	122,234,443
重庆柯爵企业管理有限公司	103,600,100	1,937,896,000
四川万合鑫城置业有限公司	97,450,000	7,857,585
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	



常熟中置房地产有限公司	88,584,555	214,864,218
苏州金世纪房地产开发有限公司	87,968,636	518,538,098
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	
宁波森尼企业管理咨询有限公司	75,095,268	130,020,523
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	70,000,000	100,000,000
金华锦海置业有限公司	68,442,076	47,747,854
镇江悦璟房地产开发有限公司	60,310,108	
苏州灏溢房地产开发有限公司	60,001,730	
常熟市新碧房地产开发有限公司	59,667,060	6,600,000
苏州百翔置业有限公司	58,141,125	51,313,751
上海佘山乡村俱乐部有限公司	55,227,767	196,467,432
天津和益房地产开发有限公司	52,417,449	
重庆美城金房地产开发有限公司	51,272,468	48,752,678
嘉善骏盛房地产开发有限公司	48,000,000	396,369,728
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	46,934,144	
南通卓苏房地产开发有限公司	42,703,156	54,162,773
重庆首铭房地产开发有限公司	37,256,948	30,535,152
成都嘉牧置业有限公司	36,261,119	69,683,803
嘉兴佳钇企业管理有限公司	34,300,000	240,680,370
河南舜杰置业有限公司	31,395,373	370,421,154
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	26,650,000	1,000,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	24,568,880	132,300,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	23,130,000	6,128,361
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	23,073,800	1,976,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	21,977,528	308,446,138
上海玺越房地产开发有限公司	21,728,000	90,000
台州德新园置业有限公司	20,806,031	307,667,343
昆山德睿房地产开发有限公司	20,327,515	71,645,383
乐清市梁荣置业有限公司	19,928,202	194,830,870
中山汇力聚源投资咨询中心（有限合伙）	18,000,000	
常熟亿璟房地产有限公司	16,927,144	350,539,799
青岛汇海通置业有限公司	16,000,000	
重庆业博实业有限公司	13,000,000	87,210,000
绍兴豪湖房地产开发有限公司	12,917,473	53,904,596
镇江颐发房地产开发有限公司	12,161,722	26,164,000
来安金弘新房地产有限公司	11,550,000	129,000,000
南京明弘新房地产开发有限公司	11,295,884	32,506,786
青岛慧鼎置业有限公司	8,357,564	
乐清昌悦置业有限公司	7,995,491	
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	7,260,000	
常州亿隆房地产开发有限公司	7,249,321	75,859,814
镇江亿腾房地产开发有限公司	6,000,000	12,992,000
青岛慧成置业有限公司	5,830,665	4,567,193
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,415,216	97,526,000
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	4,200,000	3,830,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	4,200,000	4,205,000
苏州正丰置业发展有限公司	2,659,000	28,287,014
上海松铭房地产开发有限公司	1,910,000	
太仓新博房地产经纪有限公司	1,880,000	480,000

平阳世盈房地产开发有限公司	1,508,033	275,408,552
南通暄玺房地产有限公司	1,340,818	131,593,690
东台市新碧房地产开发有限公司	970,132	81,000,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	871,253	69,408,300
杭州龙尚房地产开发有限公司	800,000	
江西新城润达置业有限公司	771,351	
苏州欣福博纺织贸易有限公司	750,000	
中证新城投资管理有限公司	700,000	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	420,779	11,036,207
杭州新城松郡房地产开发有限公司	410,849	189,787,821
苏州正信置业发展有限公司	389,298	283,413,186
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	388,129	195,830,580
合肥新城创域房地产有限公司	316,224	21,450,000
常州金东方颐养药店有限公司	300,000	3,670,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	291,492	25,622,330
嘉善尚湾房地产开发有限公司	240,000	169,048,589
上海任素数码科技有限公司	50,000	
江苏星轶影院管理有限公司	1,500	19,189,000
南京新城创锦房地产有限公司		11,658,293,338
扬州新城悦盛房地产发展有限公司		3,550,585,752
台州新城万博房地产发展有限公司		2,655,546,700
佛山鼎域房地产有限公司		2,066,902,804
义乌吾悦房地产发展有限公司		1,422,677,233
青岛卓越新城置业有限公司		1,270,017,904
常州亿泰房地产开发有限公司		807,000,619
常州凯拓房地产开发有限公司		749,137,100
许昌市昱恒房地产开发有限公司		452,420,616
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）		400,225,712
合肥碧城联合房地产开发有限公司		392,243,825
青岛新城东郡房地产开发有限公司		285,595,703
镇江广丰房地产有限公司		258,907,098
杭州昌益商务信息咨询有限公司		226,800,000
长沙君正房地产开发有限公司		140,858,805
上海万之城房地产开发有限公司		110,000,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司		106,803,506
济南世茂新纪元置业有限公司		95,160,169
江阴市合诚房地产开发有限公司		89,887,720
瑞安市鸿熹置业有限公司		83,434,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司		80,211,670
扬州启辉置业有限公司		61,548,900
常州晟铭房地产开发有限公司		60,480,266
威信广厦模块住宅工业有限公司		60,000,000
嘉善盛泰置业有限公司		45,724,082
黄冈市碧达房地产开发有限公司		43,783,905
苏州睿致房地产开发有限公司		38,962,742
上海新城旭地房地产有限公司		30,000,000
常熟金俊房地产开发有限公司		21,522,270
苏州盛玺房地产有限公司		16,882,000
武汉清能欣荣置业有限公司		13,930,000

上海睿涛房地产开发有限公司		9,000,000
邳州珍宝岛房地产有限公司		8,507,462
成都市美曜房地产开发有限公司		8,348,509
邳州锦道房地产开发有限公司		4,010,943
南京锐昱房地产开发有限公司		2,775,000
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司		580,904
永清县新城房地产开发有限公司		260,100
简阳荣盛均益投资开发有限公司		51,500
上海新城万圣企业管理有限公司		7,513
新城发展投资有限公司		3,030

### 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

	2019 年度	2018 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	7,075,298,228	
苏州聿盛房地产开发有限公司	6,073,723,896	12,035,492,377
常州新城创恒房地产开发有限公司	3,987,241,929	2,473,069,278
云南通泽置业有限公司	3,899,400,452	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	3,753,354,674	5,712,814,680
常州新城宏业房地产有限公司	3,375,559,976	782,223,605
南京新城亿欣房地产开发有限公司	2,703,172,758	
南京新城万博房地产开发有限公司	2,584,672,726	2,954,922,736
上海佳朋房地产开发有限公司	2,518,763,783	1,481,208,338
北京悦创房地产开发有限公司	2,389,860,000	
常州新城紫东房地产发展有限公司	2,320,221,677	5,204,117,960
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,844,733,269	
宁波亿兴企业管理有限责任公司	1,818,926,000	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	1,768,460,312	991,224,233
唐山郡成房地产开发有限公司	1,679,120,258	1,258,804,670
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,676,845,192	
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,439,243,310	3,173,144,764
阜阳中之环置业有限公司	1,285,443,793	
广州鼎鸿房地产有限公司	1,188,088,000	628,807,472
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,159,430,000	1,022,105,020
重庆亿臻房地产开发有限公司	1,156,630,100	995,580,464
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,120,298,250	1,101,675,629
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,062,226,643	3,796,530,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	1,033,928,334	904,538,883
合肥新城创晟房地产有限公司	1,022,456,650	1,919,552,072
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	970,290,474	
惠州市辰邦实业有限公司	941,865,445	486,127,858
天津俊安房地产开发有限公司	855,910,108	1,339,882,573
惠州中奕房地产开发有限公司	821,092,948	52,215,059
南通招鑫置业有限公司	808,515,092	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	788,097,473	794,762,701
成都兴青房地产开发有限公司	739,664,839	1,176,610,000
上海融政新置业有限公司	709,145,064	
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	602,367,400	627,330,000
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	587,890,940	4,134,526,431

重庆亿尊投资有限公司	565,495,179	52,113,161
北京景西房地产开发有限公司	553,507,598	
常州凯拓房地产开发有限公司	551,250,000	861,812,000
日照亿昶房地产开发有限公司	539,193,919	47,522,535
重庆柯爵企业管理有限公司	518,931,979	1,450,371,143
青岛达铭房地产开发有限公司	518,417,997	1,311,878,249
常熟金俊房地产开发有限公司	514,093,300	418,509,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	488,988,946	351,114,438
重庆天联置业有限责任公司	484,399,822	9,670,078
莒县悦隽置业有限公司	457,388,528	9,543,456
苏州晟天房地产咨询有限公司	455,634,059	440,000,000
南京新保弘房地产有限公司	432,709,231	
苏州嘉众房地产开发有限公司	428,600,000	201,960,000
嘉兴佳钇企业管理有限公司	397,007,721	39,200,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	350,500,000	401,000,000
海门市鼎熹置业有限公司	320,919,095	87,500,000
上海嘉禹置业有限公司	306,000,000	38,270,421
新昌县富高置业有限公司	280,262,530	40,000,000
简阳市京新房地产开发有限公司	265,440,000	76,462,986
瑞安市鸿熹置业有限公司	234,566,000	391,434,000
常州亿泰房地产开发有限公司	230,781,410	1,096,004,209
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	222,060,978	515,072,000
常熟亿璟房地产有限公司	218,665,629	379,574,871
乐清市梁荣置业有限公司	217,065,019	52,638,470
重庆业博实业有限公司	205,000,000	120,000,000
平阳世盈房地产开发有限公司	202,108,033	
杭州滨宏房地产开发有限公司	201,000,000	
青岛双城房地产有限公司	200,232,816	469,698,793
宁波森尼企业管理咨询有限公司	200,137,137	100,249,707
天津和益房地产开发有限公司	196,692,497	
上海碧沣投资管理有限公司	195,500,000	83,030,000
金华锦海置业有限公司	192,104,200	222,500,000
江阴市合诚房地产开发有限公司	183,000,000	100,533,300
镇江颐发房地产开发有限公司	170,390,140	174,671,320
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	155,000,000	160,000,000
淮安新碧房地产开发有限公司	153,774,622	281,180,000
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	148,624,090	
重庆美城金房地产开发有限公司	146,745,797	
嘉善盛泰置业有限公司	144,807,217	97,552,161
苏州盛玺房地产有限公司	140,600,000	80,800,000
永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	
重庆首铭房地产开发有限公司	130,220,000	220,390,000
平湖悦佳房地产开发有限公司	122,095,555	
黄冈市碧达房地产开发有限公司	115,321,305	63,762,600
长沙茂想置业有限公司	115,051,913	
常州市武进区金东方颐养中心	111,800,000	751,826,714
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	109,230,000	6,041,100
常州新城悦兴房地产开发有限公司	105,000,000	
来安金弘新房地产有限公司	103,950,000	120,750,000

佛山鼎域房地产有限公司	94,598,571	3,442,909,438
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	93,085,268	
杭州昌益商务信息咨询有限公司	91,800,000	135,420,000
无锡市晨业房地产有限公司	85,750,000	424,830,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	82,065,201	
九江市悦祥房地产开发有限公司	79,010,675	
长沙梦茂置业有限公司	65,361,025	
合肥新城创域房地产有限公司	64,350,000	574,200,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	62,700,000	602,813,888
合肥碧城联合房地产开发有限公司	61,833,825	353,700,000
东台市新碧房地产开发有限公司	61,616,505	45,000,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	53,943,050	471,061,623
常州亿隆房地产开发有限公司	53,129,221	453,104,233
天津新城悦茂房地产开发有限公司	52,330,998	
成都融辉桥宇置业有限公司	52,300,000	401,500,000
常州绿都房地产有限公司	51,734,975	1,037,742,261
常州晟铭房地产开发有限公司	46,664,000	21,931,132
西藏新城悦物业服务股份有限公司	44,605,256	33,207,679
台州德新园置业有限公司	36,268,303	259,165,583
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	35,020,000	291,130,021
镇江广丰房地产有限公司	30,000,000	120,000,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	27,390,000	71,548,880
苏州金世纪房地产开发有限公司	25,757,356	451,499,361
镇江悦璟房地产开发有限公司	25,712,753	
济南世茂新纪元置业有限公司	24,833,200	523,675,169
青岛汇海通置业有限公司	24,400,000	55,600,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	24,000,000	333,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	23,704,065	214,521,670
邳州珍宝岛房地产有限公司	20,000,000	17,000,000
嘉善尚湾房地产开发有限公司	19,840,000	189,138,589
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	18,600,000	
苏州正丰置业发展有限公司	18,326,000	35,659,930
南昌尧远企业管理有限公司	17,500,000	
上海睿涛房地产开发有限公司	15,000,000	51,000,000
武汉清能欣荣置业有限公司	13,930,000	
南京锐昱房地产开发有限公司	12,500,000	14,500,000
南通卓苏房地产开发有限公司	11,637,773	113,719,988
合肥盛卓房地产开发有限公司	11,022,396	104,599,934
成都嘉牧置业有限公司	10,503,928	
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,000,000	30,010,000
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	9,935,712	390,290,000
昆山德睿房地产开发有限公司	8,797,603	5,606,460
青岛慧鼎置业有限公司	8,370,878	
乐清昌悦置业有限公司	7,997,051	
苏州睿致房地产开发有限公司	7,497,000	45,148,600
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	6,854,100	111,546,270
四川万合鑫城置业有限公司	6,700,000	487,705,635
惠州俊安实业有限公司	6,165,660	60,381,953
成都市美曜房地产开发有限公司	6,000,000	100,968,992

青岛慧成置业有限公司	5,838,210	4,567,193
上海恒固房地产开发有限公司	5,600,000	
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	5,000,000	158,000,000
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	3,900,000	190,000
上海松铭房地产开发有限公司	3,490,001	1,600,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	2,919,844	808,997,780
中证新城投资管理有限公司	2,500,000	3,750,000
南京明弘新房地产开发有限公司	2,181,741	162,856,786
杭州龙尚房地产开发有限公司	800,000	
江西新城润达置业有限公司	771,351	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	631,233	534,227,087
苏州聿达德房地产咨询有限公司	570,000	400,000
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	494,108	184,680,000
南京新城广阅房地产有限公司	417,048	581,727
杭州新城松郡房地产开发有限公司	410,849	189,761,443
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	400,000	
香港创拓发展有限公司	355,242	
永清县新城房地产开发有限公司	260,100	
上海任素数码科技有限公司	250,000	
苏州晟铭房地产开发有限公司	190,748	335,408,957
太仓新博房地产经纪有限公司	170,000	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	104,915	8,136,839
简阳荣盛均益投资开发有限公司	51,500	
上海星轶影院管理有限公司	31,250	
江苏星轶影院管理有限公司	11,980	13,848,428
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,719	
南京新城创锦房地产有限公司		9,757,174,875
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司		3,012,120,335
常州东南经济开发有限公司		2,572,967,807
扬州新城悦盛房地产发展有限公司		952,819,669
长沙乾璟置业有限公司		921,371,283
台州新城万博房地产发展有限公司		815,711,561
许昌市昱恒房地产开发有限公司		452,420,616
义乌吾悦房地产发展有限公司		314,729,861
苏州正信置业发展有限公司		313,525,186
长沙君正房地产开发有限公司		278,344,305
扬州启辉置业有限公司		250,663,440
青岛卓越新城置业有限公司		250,000,000
南通暄玺房地产有限公司		156,593,737
上海斐捷企业管理有限公司		152,500,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司		77,858,300
威信广厦模块住宅工业有限公司		60,094,250
常熟万中城房地产有限公司		60,000,000
常熟市新碧房地产开发有限公司		52,779,128
昆明新城亿崧房地产开发有限公司		50,970,000
上海玺越房地产开发有限公司		33,690,000
杭州滨通房地产开发有限公司		29,687,578
上海新城旭地房地产有限公司		25,000,000
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)		18,000,000

苏州百翔置业有限公司		16,931,000
常州金东方颐养药店有限公司		5,180,000
常熟中置房地产有限公司		3,629,927
青岛新城东郡房地产开发有限公司		3,595,619
常州德润房地产发展有限公司		45,274

## (6) 关联方应收应付款项

## (a) 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	常州东南经济开发有限公司	39,786,164	397,862	4,577,099	45,771
应收账款	常州新城创恒房地产开发有限公司	13,479,301	134,793		
应收账款	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	9,662,254	96,623		
应收账款	泰兴市乾元房地产开发有限公司	8,986,665	89,867	82,695	827
应收账款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	8,941,272	89,413		
应收账款	惠州俊安实业有限公司	7,735,575	77,356		
应收账款	南京新城亿欣房地产开发有限公司	7,342,909	73,429		
应收账款	常州新城宏业房地产有限公司	6,939,619	69,396		
应收账款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	6,277,381	62,774		
应收账款	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	5,861,828	58,618		
应收账款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	5,248,055	52,481		
应收账款	惠州市辰邦实业有限公司	3,674,839	36,748	45,824	458
应收账款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	2,490,464	24,905		
应收账款	杭州滨通房地产开发有限公司	2,000,000	20,000		
应收账款	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	1,196,768	11,968		
应收账款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	897,796	8,978		
应收账款	宁波悦隆房地产开发有限公司	811,350	8,114		
应收	北京悦创房地产开发有限公司	788,160	7,882		

账款					
应收账款	温州新城亿博房地产开发有限公司	776,396	7,764		
应收账款	来安金弘新房地产有限公司	705,107	7,051		
应收账款	惠州中奕房地产开发有限公司	631,962	6,320		
应收账款	天津市淀兴房地产开发有限公司	551,400	5,514		
应收账款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	543,876	5,439		
应收账款	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	365,659	3,657		
应收账款	台州德新园置业有限公司	327,332	3,273		
应收账款	唐山郡成房地产开发有限公司	251,100	2,511	10,600	106
应收账款	天津俊安房地产开发有限公司	199,350	1,994		
应收账款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	179,400	1,794		
应收账款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	128,000	1,280		
应收账款	苏州金世纪房地产开发有限公司	121,464	1,215	267,363	2,674
应收账款	常州亿隆房地产开发有限公司	116,918	1,169		
应收账款	上海玺越房地产开发有限公司	69,000	690		
应收账款	重庆天联置业有限责任公司	17,957	180		
应收账款	常州凯拓房地产开发有限公司			1,296,295	12,963
应收账款	常州晟铭房地产开发有限公司			788,608	7,886
应收账款	佛山鼎域房地产有限公司			631,778	6,318
应收账款	合肥新城创晟房地产有限公司			126,455	1,265
应收账款	上海佳朋房地产开发有限公司			124,402	1,244
应收账款	上海佘山乡村俱乐部有限公司			76,940	769
应收账款	嘉善尚湾房地产开发有限公司			50,317	503
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	1,385,635,677	148,196,723	1,248,416,838	12,484,168
其他	惠州中奕房地产开发有限公司	1,167,123,643	11,671,236	1,480,359,331	14,803,593



应收款						
其他 应收款	常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,112,334,515	11,123,345			
其他 应收款	苏州晟天房地产咨询有限公司	1,084,158,941	10,841,589	903,502,000	9,035,020	
其他 应收款	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	974,754,880	9,747,549			
其他 应收款	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	968,489,200	9,684,892	390,071,000	3,900,710	
其他 应收款	上海嘉禹置业有限公司	881,790,000	8,817,900	665,040,000	6,650,400	
其他 应收款	惠州俊安实业有限公司	852,039,179	8,520,392	662,781,775	6,627,818	
其他 应收款	温州新城亿博房地产开发有限公司	818,275,537	8,182,755			
其他 应收款	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	734,056,632	7,340,566			
其他 应收款	北京景西房地产开发有限公司	693,808,500	6,938,085			
其他 应收款	天津新城宝郡房地产开发有限公司	684,880,621	6,848,806	563,691,238	5,636,912	
其他 应收款	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	640,503,040	6,405,030	613,853,040	6,138,530	
其他 应收款	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000	5,967,710	596,771,000	5,967,710	
其他 应收款	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	584,865,307	5,848,653			
其他 应收款	成都兴青房地产开发有限公司	553,053,190	5,530,532	503,553,487	5,035,535	
其他 应收款	金华新城亿佳房地产开发有限公司	535,798,676	5,357,987	541,211,148	5,412,111	
其他 应收款	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	530,729,610	5,307,296	745,003,245	7,450,032	

其他 应收款	北京新城金郡房地产开发有限公司	521,234,393	5,212,344		
其他 应收款	长沙茂想置业有限公司	491,623,099	4,916,231		
其他 应收款	南昌尧远企业管理有限公司	430,742,706	4,307,427		
其他 应收款	九江市悦祥房地产开发有限公司	424,556,334	4,245,563		
其他 应收款	常州新城宏业房地产有限公司	417,545,387	4,175,454	3,066,267,643	30,662,676
其他 应收款	河南舜杰置业有限公司	401,816,527	4,018,165	370,421,154	3,704,212
其他 应收款	宁波悦隆房地产开发有限公司	381,398,148	3,813,981		
其他 应收款	长沙梦茂置业有限公司	358,743,523	3,587,435		
其他 应收款	廊坊市海润达房地产开发有限公司	351,816,417	3,518,164	536,366,042	5,363,660
其他 应收款	阜阳中之环置业有限公司	311,111,458	3,111,115		
其他 应收款	上海碧沣投资管理有限公司	265,367,675	2,653,677	460,867,675	4,608,677
其他 应收款	云南骏苑房地产开发有限公司	253,621,352	2,536,214		
其他 应收款	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	238,570,306	2,385,703		
其他 应收款	苏州百翔置业有限公司	235,014,119	2,350,141	176,872,994	1,768,730
其他 应收款	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	229,949,211	2,299,492	259,323,381	2,593,234
其他 应收款	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	188,165,000	1,881,650	273,165,000	2,731,650
其他 应收	天津新城悦茂房地产开发有限公司	161,214,318	1,612,143		

款					
其他 应收 款	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	1,500,000		
其他 应收 款	来安金弘新房地产有限公司	139,785,905	1,397,859	232,185,905	2,321,859
其他 应收 款	北京悦创房地产开发有限公司	136,170,000	1,361,700		
其他 应收 款	镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	1,089,071	138,907,098	1,389,071
其他 应收 款	成都嘉牧置业有限公司	108,711,994	1,087,120	82,954,803	829,548
其他 应收 款	泰兴市乾元房地产开发有限公司	100,044,526	1,000,445		
其他 应收 款	天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	966,000		
其他 应收 款	镇江悦璟房地产开发有限公司	94,397,355	943,974		
其他 应收 款	威信广厦模块住宅工业有限公司	88,807,375	888,074	88,807,375	888,074
其他 应收 款	镇江亿腾房地产开发有限公司	83,236,000	832,360	87,236,000	872,360
其他 应收 款	邳州锦道房地产开发有限公司	81,320,343	813,203	81,320,343	813,203
其他 应收 款	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	800,243		
其他 应收 款	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	75,445,143	754,451		
其他 应收 款	平阳世盈房地产开发有限公司	74,808,552	748,086	275,408,552	2,754,086
其他 应收 款	重庆美城金房地产开发有限公司	72,629,349	726,293	168,102,678	1,681,027
其他 应收 款	重庆柯爵企业管理有限公司	72,192,978	721,930	487,524,857	4,875,249
其他	常州亿泰房地产开发有限公司	71,057,791	710,578	301,839,201	3,018,392

应收款					
其他应收款	成都市美曜房地产开发有限公司	47,949,275	479,493	53,949,275	539,493
其他应收款	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29,762,479	297,625	138,992,479	1,389,925
其他应收款	苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	28,334,144	283,341		
其他应收款	天津市淀兴房地产开发有限公司	21,196,235	211,962		
其他应收款	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	20,959,800	209,598	1,786,000	17,860
其他应收款	上海茂璟置业有限公司	20,335,000	203,350	20,335,000	203,350
其他应收款	新昌县富高置业有限公司	20,262,530	202,625	130,262,530	1,302,625
其他应收款	邳州珍宝岛房地产有限公司	18,375,157	183,752	38,375,157	383,752
其他应收款	苏州金世纪房地产开发有限公司	14,620,495	146,205		
其他应收款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	10,000,000	100,000	709,862,700	7,098,627
其他应收款	苏州嘉众房地产开发有限公司	8,297,309	82,973	197,473,747	1,974,737
其他应收款	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	7,630,000	76,300	3,830,000	38,300
其他应收款	苏州聿达德房地产咨询有限公司	7,435,000	74,350	3,805,000	38,050
其他应收款	苏州欣煜达纺织贸易有限公司	7,260,000	72,600		
其他应收款	重庆亿尊投资有限公司	6,889,793	68,898	64,450,606	644,506
其他应收款	海门市鼎熹置业有限公司	4,448,892	44,489	16,552,211	165,522

其他 应收款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,375,935	43,759		
其他 应收款	东台市新碧房地产开发有限公司	3,578,803	35,788	36,000,000	360,000
其他 应收款	南通招鑫置业有限公司	3,411,438	34,114		
其他 应收款	青岛慧鼎置业有限公司	3,329,396	33,294		
其他 应收款	常熟亿璟房地产有限公司	3,119,626	31,196		
其他 应收款	南京锐昱房地产开发有限公司	2,606,012	26,060	15,106,012	151,060
其他 应收款	南通卓苏房地产开发有限公司	2,508,168	25,082		
其他 应收款	嘉善盛泰置业有限公司	2,494,816	24,948	110,294,431	1,102,944
其他 应收款	太仓新博房地产经纪有限公司	2,190,000	21,900	480,000	4,800
其他 应收款	南通暄玺房地产有限公司	1,340,818	13,408		
其他 应收款	太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,219,541	12,195		
其他 应收款	重庆天联置业有限责任公司	989,599	9,896	62,179,358	621,794
其他 应收款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	871,253	8,713		
其他 应收款	淮安新碧房地产开发有限公司	833,580	8,336		
其他 应收款	苏州欣福博纺织贸易有限公司	750,000	7,500		
其他 应收款	中证新城投资管理有限公司	700,000	7,000		
其他 应收款	苏州正信置业发展有限公司	389,298	3,893		

款					
其他 应收款	合肥新城创域房地产有限公司	316,224	3,162		
其他 应收款	合肥盛卓房地产开发有限公司	291,492	2,915		
其他 应收款	常熟市新碧房地产开发有限公司	267,060	2,671		
其他 应收款	苏州正丰置业发展有限公司	160,000	1,600		
其他 应收款	苏州灏溢房地产开发有限公司	1,730	17		
其他 应收款	唐山郡成房地产开发有限公司			417,399,843	4,173,998
其他 应收款	重庆首铭房地产开发有限公司			48,886,476	488,865
其他 应收款	惠州市辰邦实业有限公司			116,496,040	1,164,960
其他 应收款	日照亿昶房地产开发有限公司			66,586,485	665,865
其他 应收款	莒县悦隼置业有限公司			35,531,160	355,312
其他 应收款	镇江颐发房地产开发有限公司			87,046,680	870,467
其他 应收款	乐清市梁荣置业有限公司			142,192,400	1,421,924
其他 应收款	苏州聿盛房地产开发有限公司			3,084,522,993	30,845,230
其他 应收款	合肥新城创晟房地产有限公司			761,709,918	7,617,099
其他 应收款	嘉兴佳钇企业管理有限公司			332,327,721	3,323,277
其他 应收款	嘉善骏盛房地产开发有限公司			202,390,981	2,023,910
其他	重庆业博实业有限公司			189,056,700	1,890,567

应收款					
其他应收款	绍兴豪湖房地产开发有限公司			137,447,295	1,374,473
其他应收款	永清银泰新城建设开发有限公司			132,400,000	1,324,000
其他应收款	宁波森尼企业管理咨询有限公司			124,708,568	1,247,086
其他应收款	瑞安市鸿熹置业有限公司			116,566,000	1,165,660
其他应收款	黄冈市碧达房地产开发有限公司			97,831,305	978,313
其他应收款	佛山鼎域房地产有限公司			94,598,571	945,986
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司			91,380,000	913,800
其他应收款	江阴市合诚房地产开发有限公司			82,842,420	828,424
其他应收款	苏州盛玺房地产有限公司			70,600,000	706,000
其他应收款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司			59,598,580	595,986
其他应收款	常州晟铭房地产开发有限公司			38,549,134	385,491
其他应收款	合肥碧城联合房地产开发有限公司			38,543,825	385,438
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司			24,833,200	248,332
其他应收款	常熟金俊房地产开发有限公司			21,522,270	215,223
其他应收款	武汉清能欣荣置业有限公司			13,930,000	139,300
其他应收款	珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）			9,935,712	99,357

其他 应收 款	永清县新城房地产开发有限公司			260,100	2,601
其他 应收 款	简阳荣盛均益投资开发有限公司			51,500	515

- (i) 于 2019 年 12 月 31 日, 应收常熟新城悦欣房地产开发有限公司和北京景西房地产开发有限公司款项为计息款项, 2019 年度, 加权平均利率约为 8.00% (2018 年度: 无)。

除上述应收常熟新城悦欣房地产开发有限公司和北京景西房地产开发有限公司款项外, 应收关联方款项均无担保, 不计息, 且无固定偿还期限。

应收账款详见(附注四(5))、其他应收款详见(附注四(6))

### (b) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	102,906,891	29,908,951
预收账款	江苏星轶影院管理有限公司	798,839	1,771,944
预收账款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	307,832	1,235,148
其他应付款	香港宏盛发展有限公司	3,209,196,642	908,180,891
其他应付款	常州新城创恒房地产开发有限公司	2,140,154,960	2,262,601,630
其他应付款	云南通泽置业有限公司	1,831,884,378	
其他应付款	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,776,615,140	805,894,765
其他应付款	上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,640,143,121	1,694,739,655
其他应付款	上海佳朋房地产开发有限公司	1,589,283,822	1,494,580,913
其他应付款	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,314,205,761	851,333,224
其他应付款	富域发展集团有限公司	1,281,554,083	
其他应付款	长沙乾璟置业有限公司	1,030,871,283	1,460,871,283
其他应付款	青岛达铭房地产开发有限公司	983,804,915	862,294,876
其他应付款	太原新城凯拓房地产开发有限公司	967,729,774	2,372,567,200
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	966,974,515	1,943,000,000
其他应付款	苏州晟铭房地产开发有限公司	931,647,093	1,342,456,401
其他应付款	常州凯拓房地产开发有限公司	663,924,900	112,674,900
其他应付款	常熟中置房地产有限公司	652,802,195	741,386,750
其他应付款	绍兴豪湖房地产开发有限公司	637,732,705	
其他应付款	苏州金世纪房地产开发有限公司	632,773,596	680,364,381
其他应付款	广州鼎鸿房地产有限公司	610,881,833	272,224,316
其他应付款	南京新城亿欣房地产开发有限公司	581,154,710	
其他应付款	昆山德睿房地产开发有限公司	571,519,165	583,049,077
其他应付款	重庆盛牧房地产开发有限公司	531,893,971	1,076,803,493
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	526,350,000	462,000,000
其他应付款	张家港市祥盛房地产开发有限公司	521,560,719	458,900,000
其他应付款	常熟金俊房地产开发有限公司	492,571,030	
其他应付款	常州市武进区金东方颐养中心	488,804,841	945,704,841
其他应付款	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	459,342,901	1,145,828,890
其他应付款	四川万合鑫城置业有限公司	376,601,959	467,351,959



其他应付款	南通招鑫置业有限公司	354,469,909	
其他应付款	常州绿都房地产有限公司	345,734,975	1,014,000,000
其他应付款	常熟市新碧房地产开发有限公司	334,186,462	393,586,462
其他应付款	唐山郡成房地产开发有限公司	324,236,079	
其他应付款	金华锦海置业有限公司	298,414,270	174,752,146
其他应付款	莒县悦隽置业有限公司	284,537,358	
其他应付款	日照亿昶房地产开发有限公司	283,646,832	
其他应付款	惠州市辰邦实业有限公司	275,274,536	
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	270,397,544	381,658,739
其他应付款	常熟亿璟房地产有限公司	233,893,183	29,035,072
其他应付款	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	214,503,750	202,613,750
其他应付款	新城发展控股有限公司	204,734,104	1,314,300,000
其他应付款	杭州滨宏房地产开发有限公司	201,000,000	
其他应付款	杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,500,000	192,500,000
其他应付款	上海新城旭地房地产有限公司	187,434,850	187,434,850
其他应付款	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	182,467,909	
其他应付款	青岛双城房地产有限公司	174,355,559	85,766,579
其他应付款	上海斐捷企业管理有限公司	163,442,500	163,442,500
其他应付款	常熟万中城房地产有限公司	163,363,000	163,363,000
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	162,074,269	
其他应付款	天津俊安房地产开发有限公司	157,208,431	365,225,439
其他应付款	天津和益房地产开发有限公司	144,275,048	
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	135,569,808	49,819,808
其他应付款	上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000	117,000,000
其他应付款	扬州启辉置业有限公司	121,047,651	121,047,651
其他应付款	瑞安市鸿熹置业有限公司	118,000,000	
其他应付款	上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000	109,200,000
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司	113,442,651	149,442,651
其他应付款	上海玺越房地产开发有限公司	109,867,000	131,595,000
其他应付款	重庆亿臻房地产开发有限公司	106,460,001	108,700,311
其他应付款	江阴市合诚房地产开发有限公司	100,157,580	
其他应付款	嘉善骏盛房地产开发有限公司	100,109,019	
其他应付款	苏州嘉众房地产开发有限公司	98,163,810	
其他应付款	南京新城广阔房地产有限公司	94,493,608	339,971,869
其他应付款	合肥盛卓房地产开发有限公司	90,000,000	78,977,604
其他应付款	平湖悦佳房地产开发有限公司	88,822,000	
其他应付款	上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	86,000,000
其他应付款	淮安新碧房地产开发有限公司	73,256,843	43,051,378
其他应付款	镇江颐发房地产开发有限公司	71,181,738	
其他应付款	苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	
其他应付款	杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	65,375,000
其他应付款	青岛汇海通置业有限公司	64,000,000	55,600,000
其他应付款	常州亿隆房地产开发有限公司	59,400,127	13,520,227
其他应付款	乐清市梁荣置业有限公司	54,944,417	
其他应付款	上海松铭房地产开发有限公司	52,780,001	51,200,000
其他应付款	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	50,190,427	
其他应付款	南京明弘新房地产开发有限公司	45,299,515	54,413,658
其他应付款	重庆首铭房地产开发有限公司	44,076,576	
其他应付款	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	40,000,000	35,000,000

其他应付款	嘉善尚湾房地产开发有限公司	39,690,000	20,090,000
其他应付款	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	34,674,100	27,820,000
其他应付款	台州德新园置业有限公司	32,135,650	16,673,378
其他应付款	南通卓苏房地产开发有限公司	31,000,000	59,557,215
其他应付款	嘉兴佳钺企业管理有限公司	30,380,000	
其他应付款	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	30,304,065	6,600,000
其他应付款	苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	30,112,000
其他应付款	东台市新碧房地产开发有限公司	28,225,176	
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	25,000,047	25,000,047
其他应付款	上海融政新置业有限公司	24,865,079	
其他应付款	合肥碧城联合房地产开发有限公司	23,290,000	
其他应付款	苏州正丰置业发展有限公司	23,199,916	7,372,916
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	17,490,000	
其他应付款	海门市鼎熹置业有限公司	16,250,001	
其他应付款	苏州睿致房地产开发有限公司	13,682,858	6,185,858
其他应付款	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	8,450,000
其他应付款	常州晟铭房地产开发有限公司	8,114,866	
其他应付款	中证新城投资管理有限公司	6,250,000	3,750,000
其他应付款	嘉善盛泰置业有限公司	3,421,747	
其他应付款	重庆业博实业有限公司	2,943,300	
其他应付款	常州金东方颐养药店有限公司	1,210,000	1,510,000
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	420,000	
其他应付款	香港创拓发展有限公司	355,242	
其他应付款	宁波森尼企业管理咨询有限公司	333,300	
其他应付款	上海任素数码科技有限公司	200,000	
其他应付款	温州新城亿博房地产开发有限公司	130,000	
其他应付款	上海星轶影院管理有限公司	31,250	
其他应付款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	21,436	337,300
其他应付款	江苏星轶影院管理有限公司	11,980	1,500
其他应付款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,719	
其他应付款	青岛慧成置业有限公司	7,545	
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	1,560	
其他应付款	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)		18,000,000
其他应付款	泰兴市乾元房地产开发有限公司		180,886,084
其他应付款	常州新城紫东房地产发展有限公司		1,364,055,362
其他应付款	简阳市京新房地产开发有限公司		66,184,706
其他应付款	南京新城万博房地产开发有限公司		637,246,856
其他应付款	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司		155,807,619
其他应付款	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司		1,780,376,074

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

除上述应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项外，应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

其他应付款详见(附注四(27))

**(7) 关联方承诺**

适用 不适用

**(8) 其他**

适用 不适用

**九、或有事项**

**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 67,426,466,646 元(2018 年 12 月 31 日: 41,015,530,854 元)。在此期间内, 如果购房客户无法偿还抵押贷款, 将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下, 本集团可以根据相关购房合同的约定, 通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此, 本集团认为相关的信用风险很低。

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

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼, 其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效。截止至本财务报表报出日, 该案件已一审判决。该一审判决驳回其诉讼请求, 其不服一审判决, 已提起二审上诉, 该二审判决撤销一审判决, 发回重审, 尚未重新开庭。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估, 认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:**

适用 不适用

**十、重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**(1) 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:

单位: 元 币种: 人民币

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

**(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:

单位: 元 币种: 人民币

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日

设立合营企业认缴出资	263,920,000	181,419,000
设立联营企业认缴出资	602,010,000	78,272,122
	865,930,000	259,691,122

### (3) 经营租赁承诺

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

单位: 元 币种: 人民币

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

### (4) 经营租赁应收租金

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

单位: 元 币种: 人民币

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

### (5) 其他

适用  不适用

## 十一、 资产负债表日后事项

### (1) 重要的非调整事项

适用  不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	于 2020 年 2 月 6 日, 本公司境外全资子公司新城环球有限公司 (New Metro Global Limited) 完成境外总额为 3.5 亿美元的固定利率债券发行, 并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准, 公司间接控股股东新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。该债券于 2023 年到期, 年利率为 6.8%。		
债券的发行	于 2020 年 3 月 9 日, 经中国证券监督管理委员会《证监许可〔2019〕289 号》文核准, 本公司获准向合格投资者公开发行新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期), 本期债券发行工作已于 2020 年 3 月 9 日结束, 其中品种一实际发行规模 6 亿元, 最终票面利率为 5.10%, 为 3 年期, 附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。品种二未发行。		

重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
新冠肺炎疫情： 自 2020 年年初以来，新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）在我国及其他一些国家和地区传播，对经济活动产生了一定影响。新冠肺炎疫情对本集团 2019 年无影响	<p>本集团下属吾悦广场于 2020 年 1 月宣布减半征收所有商户于 2020 年 1 月 25 日至 2020 年 3 月 31 日期间租金及管理费，根据相关租赁合同测算，该项举措导致本集团租金及管理费收入减少约人民币 5 亿元。</p> <p>本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，于 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产的公允价值合计为人民币 68,221,000,000 元（附注四（12））。本集团未来投资性房地产的公允价值可能受疫情影响有所波动。</p> <p>本集团按照成本与可变现净值孰低计量存货，于 2019 年 12 月 31 日，存货账面价值为人民币 231,258,796,872 元（附注四（8））。本集团未来存货的账面价值可能受疫情影响有所波动。</p> <p>本集团将密切关注此次疫情发展情况，并持续评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。</p>		

**(2) 利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	3,834,230,216
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

**(3) 销售退回**

□适用 √不适用

**(4) 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十二、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

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

**(1) 市场风险****(a) 外汇风险**

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

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

单位:元

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

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

#### (b) 利率风险

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

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

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

#### (c) 其他价格风险

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

#### (2) 信用风险

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

此外,对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等,本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因

素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

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

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

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

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

### (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，以保证持续的良好流动性。本集团按月更新年度资金预算。

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

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

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

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

单位：元 币种：人民币

	2019 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	691,076,137	-	-	-	691,076,137
应付款项	106,343,785,492				106,343,785,492
长期借款	1,600,056,218	16,736,924,376	8,559,675,010	477,426,250	27,374,081,854
应付债券	1,262,958,925	13,540,783,677	6,961,468,650	-	21,765,211,252
租赁负债		67,263,347	-	-	67,263,347
一年内到期的非流动负债	25,124,889,373	-	-	-	25,124,889,373
其他流动负债	6,731,243,050	-	-	-	6,731,243,050
	141,754,009,195	30,344,971,400	15,521,143,660	477,426,250	188,097,550,505
	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
	98,842,530,135	34,159,662,244	20,451,982,361	60,203,887	153,514,378,627

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

单位: 元 币种: 人民币

	2019 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	7,789,885,300	7,347,401,200	4,162,341,700	-	19,299,628,200
向小业主提供的担保	32,695,536,458	24,206,297,359	10,524,632,829	-	67,426,466,646
	40,485,421,758	31,553,698,559	14,686,974,529	-	86,726,094,846
	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
	12,563,095,682	46,062,601,179	7,608,269,856	-	66,233,966,717

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

单位: 元 币种: 人民币

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

### 十三、公允价值的披露

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) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币



项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	-	274,860,000	-	274,860,000
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	274,860,000	-	274,860,000
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产	-	-	68,221,000,000	68,221,000,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
4. 已完工的物业	-	-	49,257,000,000	49,257,000,000
5. 开发中的物业	-	-	18,964,000,000	18,964,000,000
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	305,139,262	305,139,262
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	274,860,000	68,526,139,262	68,800,999,262
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计</b>				

量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## (2) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

## (3) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

## (4) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	2018年 12月31日	本年增加	合联营转 子公司	处 置 子 公 司	转 出 第 三 层 次	本 年 处 置	当期利得或损失总额		2019年 12月31日	2019年12月31日仍持有的资产计入2019 年度损益的未实现利得或损失的变动—公 允价值变动损益
							计入当期损益的利 得或损失	计入其他综 合收益的利 得或损失		
金融资产										
交易性金融资产—										
股权优先购买权	139,174,809	-	-	-	-	-150,000,000	10,825,191	-	-	-
可供出售金融资产—										
权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融 资产—										
以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产	405,739,262	150,000,000	-	-	-197,100,000	-53,500,000	-	-	305,139,262	-
金融资产合计	544,914,071	150,000,000	-	-	-197,100,000	-203,500,000	10,825,191	-	305,139,262	-
投资性房地产—										
已完工的物业	31,839,000,000	11,943,666,734	3,027,242,082	-	-	-	2,447,091,184	-	49,257,000,000	2,447,091,184
开发中的物业	8,919,000,000	7,209,475,448	2,732,000,000	-	-	-	103,524,552	-	18,964,000,000	103,524,552
合计	40,758,000,000	19,153,142,182	5,759,242,082	-	-	-	2,550,615,736	-	68,221,000,000	2,550,615,736
资产合计	41,302,914,071	19,303,142,182	5,759,242,082	-	-197,100,000	-203,500,000	2,561,440,927	-	68,526,139,262	2,550,615,736
金融负债—										
远期外汇合同	7,850,857	-	-	-	-	-	7,850,857	-	-	-
负债合计	7,850,857	-	-	-	-	-	7,850,857	-	-	-

单位：元 币种：人民币

2019 年年度报告

	2017 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2018 年 1 月 1 日	本年增加	合联营转 子公司	处置子公司	存货转换为 投资性房地 产	本 年 处 置	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
									计入当期损益 的利得或损失	计入其他综 合收益的利 得或损失		
金融资产												
交易性金 融资产—												
股权优先 购买权	155,974,809	-	155,974,809	-	-	-	-	-	-16,800,000	-	139,174,809	-16,800,000
可供出售 金融资产—												
权益工具	324,739,262	-324,739,262	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流 动金融资 产—												
以公允价 值计量且 其变动计 入当期损 益的金融 资产	-	324,739,262	324,739,262	81,000,000	-	-	-	-	-	-	405,739,262	-
金融资产 合计	480,714,071	-	480,714,071	81,000,000	-	-	-	-	-16,800,000	-	544,914,071	-16,800,000
投资性房 地产—												
已完工的 物业	15,192,000,000	-	15,192,000,000	11,166,374,864	2,155,802,221	-	700,115,984	-	2,148,822,915	475,884,016	31,839,000,000	2,148,822,915
开发中的 物业	8,304,000,000	-	8,304,000,000	906,618,286	-	-952,000,000	-	-	660,381,714	-	8,919,000,000	660,381,714
资产合计	23,976,714,071	-	23,976,714,071	12,153,993,150	2,155,802,221	-952,000,000	700,115,984	-	2,792,404,629	475,884,016	41,302,914,071	2,792,404,629
金融负债												
远期外汇 合同	-	-	-	-	-	-	-	-	7,850,857	-	7,850,857	-7,850,857

2019 年年度报告

负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,850,857	-	7,850,857	-7,850,857
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----------	---	-----------	------------

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

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

	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值 技术	输入值			
			名称	范围	与公允 价值之 间的 关系	可观察/ 不可 观察
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	正相关	不可观察

			296 元/平方米		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

(5) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用  不适用

(6) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用  不适用

(7) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

(8) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用  不适用

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：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。

(9) 其他

适用  不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	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

#### 十四、 资本管理

本集团资本管理政策的目的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示的权益总额加上债务净额计算。

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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	19.49%	37.42%

#### 十五、 母公司财务报表主要项目注释

##### (1) 其他应收款

##### (a) 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	79,607,843,735	71,653,076,191
合计	79,607,843,735	71,653,076,191

其他说明：

适用 不适用

##### (b) 应收利息

##### (i) 应收利息分类

适用 不适用

##### (ii) 重要逾期利息

适用 不适用

##### (iii) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



**(c) 应收股利**

□适用 √不适用

**(i) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(ii) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(d) 其他应收款****(i) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	2018 年 12 月 31 日
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
一年以内	51,579,901,483	58,833,305,101
1 年以内小计	51,579,901,483	58,833,305,101
1 至 2 年	20,454,942,497	9,253,629,287
2 至 3 年	8,377,119,389	4,289,910,249
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	80,411,963,369	72,376,844,637

**(ii) 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	80,209,833,212	72,266,621,024
其他	202,130,157	110,223,613
合计	80,411,963,369	72,376,844,637

**(iii) 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	723,768,446			723,768,446
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	80,351,188			80,351,188
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	804,119,634			804,119,634

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

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

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

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

31 日						
------	--	--	--	--	--	--

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

**(iv) 坏账准备的情况**

适用 不适用

**(v) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(vi) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	关联方往来款	10,019,049,704	三年以内	12	100,190,497
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,640,498,603	三年以内	7	56,404,986
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	4,525,819,149	一年以内	6	45,258,191
平湖悦郡实业有限公司	关联方往来款	4,222,680,000	一年以内	5	42,226,800
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	2,925,250,000	一年以内	4	29,252,500
合计	/、	27,333,297,456	/	34	273,332,974

单位: 元 币种: 人民币

	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	三年以内	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
/	/	22,608,994,751	/	31%	226,089,947

**(vii) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(viii) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(ix) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(2) 长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,038,580,262		6,038,580,262	6,467,280,262		6,467,280,262
对联营、合营企业投资	57,999,189		57,999,189	58,050,530		58,050,530
对子公司员工的股权激励	73,051,810		73,051,810	62,726,741		62,726,741
合计	6,169,631,261		6,169,631,261	6,588,057,533		6,588,057,533

**(a) 对子公司投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000			1,053,800,000		
新城万博置业有限公司	800,000,000			800,000,000		
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000			600,000,000		
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000			586,000,000		
江苏筑森建筑设计有限公司	568,200,000			568,200,000		
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000			420,000,000		
句容万博房地产开发有限公司	500,000,000		123,550,000	376,450,000		
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000			356,000,000		
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000			200,000,000		
句容新城悦盛房地产开发有限公司		123,550,000		123,550,000		
常州新龙创置房地产开	500,537,285		384,000,000	116,537,285		

发有限公司						
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司		105,300,000		105,300,000		
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000			100,000,000		
滁州新城悦博房地产开发有限公司		55,000,000		55,000,000		
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司		55,000,000		55,000,000		
天安市新城悦兴房地产开发有限公司		50,000,000		50,000,000		
银川新城吾悦房地产开发有限公司		50,000,000		50,000,000		
大同新城悦盛房地产开发有限公司		50,000,000		50,000,000		
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000			50,000,000		
新城商业管理集团有限公司	50,000,000			50,000,000		
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000			50,000,000		
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977			42,163,977		
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000			31,000,000		
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000			30,000,000		
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000			20,000,000		
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000			12,000,000		
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000			10,000,000		
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000		31,000,000	10,000,000		
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000			10,000,000		
武汉新城创置置业有限公司	10,000,000			10,000,000		
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000			10,000,000		
香港汇盛发展有限公司	7,951,000			7,951,000		
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000			6,000,000		
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000			6,000,000		
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000			5,000,000		
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000			4,778,000		
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000			2,000,000		
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000			1,200,000		
常州悦诚企业管理咨询有限公司		1,000,000		1,000,000		
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000			1,000,000		

常州新城资产经营管理 有限公司	900,000			900,000		
常州万方新城房地产开 发有限公司	750,000			750,000		
常州新城科达投资咨询 有限公司	500,000			500,000		
常州新城经典建筑设计 有限公司	500,000			500,000		
杭州松睿实业有限公司	380,000,000		380,000,000			
合计	6,467,280,262	489,850,000	918,550,000	6,038,580,262		

本期增加系“追加投资”

### (b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资 单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益(附注十五 (5))	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他			
一、合营企业												
上海松铭 房地产开 发有限公 司	58,050,530			-51,341							57,999,189	
小计	58,050,530			-51,341							57,999,189	
二、联营企业												
小计												
合计	58,050,530			-51,341							57,999,189	

其他说明：

子公司：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本年宣告分派的现金红利(附注十五(5))
常州新城房产开发有限公司	711,000,000
新城万博置业有限公司	3,550,000,000
句容万博房地产开发有限公司	250,000,000
苏州新城创佳置业有限公司	190,000,000
杭州新城创盛房地产开发有限公司	240,000,000
南京新城万嘉房地产有限公司	79,000,000
常州悦诚企业管理咨询有限公司	670,000,000
	5,690,000,000

### (3) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

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

	58,484,051,359	49,180,873,209
--	----------------	----------------

**(4) 营业收入和营业成本****营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			498,050	1,630,161
其他业务	1,550,563,769	1,435,731,862	1,467,247,428	1,358,562,433
合计	1,550,563,769	1,435,731,862	1,467,745,478	1,360,192,594

其他说明：

**(a) 主营业务收入和主营业务成本**

单位：元 币种：人民币

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

**(i) 物业销售**

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 其他业务收入和其他业务成本**

单位：元 币种：人民币

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

**(c) 本公司营业收入分解如下：**

单位：元 币种：人民币

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

**(d) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

**(e) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(f) 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	十五(2)(a)	5,690,000,000	5,008,000,000
权益法核算的长期股权投资收益	十五(2)(b)	-51,341	5,595,928
处置长期股权投资产生的投资收益		-187,402	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益			
处置持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益			
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
交易性金融资产在持有期间的投资收益			
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入			
债权投资在持有期间取得的利息收入			
其他债权投资在持有期间取得的利息收入			
处置交易性金融资产取得的投资收益			
处置其他权益工具投资取得的投资收益			
处置债权投资取得的投资收益			
处置其他债权投资取得的投资收益			
利息收入		1,946,883,299	1,207,601,809
其他金融资产取得的投资收益		5,000,000	
合计		7,641,644,556	6,221,197,737

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

其他

√适用 □不适用

**(6) 现金及现金等价物**

单位：元 币种：人民币

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

**十六、 补充资料****(1) 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	金额	2018 年度	说明
非流动资产处置损益	550,835	304,503	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	174,006,847	82,750,922	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	445,724,223	-19,043,409	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,550,615,736	2,809,204,629	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,846,575	66,737,322	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-76,143,354	57,587,482	
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	418,341,488	677,445,119	
处置子公司的投资收益	45,350,346	72,486,907	
所得税影响额	-835,049,770	-751,708,357	
少数股东权益影响额	-97,796,956	-101,005,072	
合计	2,672,445,970	2,894,760,046	

#### 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。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

### (2) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

2019 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	36.86	5.62	5.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.07	4.43	4.42

2018 年度

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	41.91	4.69	4.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.35	3.39	3.37

### (3) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### (4) 其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：王晓松

董事会批准报送日期：2020 年 3 月 26 日

### 修订信息

适用 不适用