

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**新城發展**  
FUTURE  
HOLDINGS

**Future Land Development Holdings Limited**

**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**海外監管公告**

**截至2019年6月30日止半年度報告**

本公告乃由新城發展控股有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。茲載列本公司旗下一間於上海證券交易所（「上交所」）上市的A股附屬公司，新城控股集團股份有限公司（股份代號：601155），在上交所網站(www.sse.com.cn)刊登的《新城控股集團股份有限公司2019年半年度報告》，僅供參閱。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王曉松

中國，2019年8月23日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事呂小平先生、曲德君先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。

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 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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：保证半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  
不适用。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其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.....	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	43
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	56
第七节	优先股相关情况.....	58
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	59
第九节	公司债券相关情况.....	60
第十节	财务报告.....	66
第十一节	备查文件目录.....	239

## 第一节 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		
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
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 6 月 30 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
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
新城悦	指	新城悦控股有限公司、新城悦服务集团有限公司
《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》

## 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、基本情况变更简介

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变更情况简介

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

### 五、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、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	17,063,562,971	15,757,537,297	8.29
归属于上市公司股东的净利润	2,592,460,805	2,538,328,487	2.13
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	2,051,436,934	2,000,569,450	2.54
经营活动产生的现金流量净额	-6,701,061,721	-9,135,829,908	-26.65
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	29,566,746,820	30,493,299,153	-3.04
总资产	423,319,601,966	330,318,417,364	28.16

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	1.16	1.14	1.75
稀释每股收益(元/股)	1.16	1.13	2.65
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.92	0.90	2.22
加权平均净资产收益率(%)	8.34	11.98	减少3.64个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	6.60	9.44	减少2.84个百分点

公司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

适用 不适用

## 九、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	金额
非流动资产处置损益	-43,192
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	26,767,320
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	73,285,897
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	599,871,303
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	20,895,823
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	15,799,571
处置子公司的投资收益	-458,502
少数股东权益影响额	-15,764,687
所得税影响额	-179,329,662
合计	541,023,871

## 十、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

##### 1、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。截至报告期末，公司已进入全国103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“吾悦广场”致力于打造体验式商业综合体，将通过覆盖全国GDP80%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；同时深入业态及产品研究，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。

##### 2、行业情况

针对房地产行业，2019年上半年中央在重要会议强调“房住不炒”，各地政府根据相应形势变化及时跟进政策，“因城施策、一城一策、分类调控”的逐步贯彻实施确保了市场的平稳运行。

根据国家统计局数据，2019年上半年，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。房企土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%；土地成交价款3,811亿元，同比下降27.6%。商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%；商品房销售额70,698亿元，同比增长5.6%。2019年上半年，房企房屋施工面积772,292万平方米，同比增长8.8%；其中住宅施工面积538,284万平方米，同比增长10.3%。房屋新开工面积105,509万平方米，同比增长10.1%；其中住宅新开工面积77,998万平方米，同比增长10.5%。房屋竣工面积32,426万平方米，同比下降12.7%；其中住宅竣工面积22,929万平方米，同比下降11.7%。上半年重点城市商品住宅成交规模稳中略降，新房价格表现平稳，但一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著，城市热点轮动的势头方兴未艾。

2019年上半年，相关部门协同，积极关注房地产市场，央行的货币闸门管控、银保监会的资金通道监管、住建部的适时预警等措施共同构建起了房地产市场的风险防范机制。报告期内，面对融资、拿地、产品竞争力等各项挑战，各大房企主动调整营销策略，积极销售；优化投资布局，审慎拿地，适当补仓，重点布局国家重点规划支持的城市群及区域核心城市；提高项目周转速度，围绕销售目标狠抓回款，保证资金流动性。此外，各品牌房企围绕主业适度探索多元化业务以提升企业价值，产业地产、城市更新、物业管理等领域成为房企布局的新方向。

#### 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

#### 1、卓越的经营模式

地产和商业的不断集中和融合发展是未来行业趋势和发展方向。公司多年来坚持的“住宅+商业”双轮驱动模式已基本完成全国重点城市群、重点城市的全面布局，横跨房地产开发、投资、商业运营管理等领域，形成产品协同及战略纵深。公司住宅产品在原有丰富的产品线上围绕客户需求不断更新，在百年住宅、模块化建筑及绿色健康住宅等方面不断创新探索，确定了以“典雅”为核心的产品文化。同时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，上饶吾悦广场及合肥东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44座，公司“吾悦”的品牌知名度不断提高，规模初显。

#### 2、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。截至报告期末，公司在全国103个大中型城市合计拥有土地储备1.34亿平方米，比上年末增加0.24亿平方米，可满足未来2-3年的开发运营所需，保证公司在不同形势下从容应对市场变化，为中长期发展续航提供了保障。

#### 3、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强影响力。报告期内，公司荣膺中国房地产业协会评测“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1-6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”。

#### 4、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，为公司在报告期内成功跻身十强房企起到了重要的作用。

#### 5、卓越的人才管理机制

公司尊重人才，关注员工发展，通过各项机制使员工与公司共同成长。公司的高管团队平均司龄在十年以上，为公司一直以来的稳步发展保驾护航，被誉为业内最稳定的管理团队。同时，公司在发展中引进优秀人才，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，为快速发展的公司在组织人力变革、商业设计创新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，不断反思内部人才培养及晋升机制，注重人才关怀和人才梯队建设，加快内部人才供给，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。同时，新睿计划还在不断升级，“精睿”、“博睿”等各项高层次人才计划的推行，为公司加速奔跑增添动力。

#### 6、踏实拼搏的企业精神

公司为朝着更高的目标前行，打造奋斗型企业，号召公司员工以奋斗者的精神在市场变革中能抓住机遇，整合利用各项资源，不断优化升级运营效率，坚持以客户为中心，以匠心打造优质产品和服务，保持旺盛的组织活力，只争朝夕，牢记做好“美好生活服务商”的使命，身体力行，做骆驼精神践行者。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

报告期内，面对“房住不炒、因城施策、融资趋紧、市场分化”的市场环境，公司不忘做好“美好生活服务商”的初心，以“运营优先、科技赋能”和“芯智造、数据治理、智慧商业”的匠心，坚持“稳中求进、围绕经营现金流提升品质”和“区域深耕、捕捉政策机会精准投资”，稳步冲击2019年经营目标，实现有质量的增长。

报告期内，公司完成合同销售金额1,224.18亿元，比上年同期增长28.44%；实现合同销售面积1,049.52万平方米，比上年同期增长35.50%，根据克而瑞信息集团（CRIC）发布的《2019年1-6月中国房地产企业销售TOP200》排行榜，公司上半年房地产合同销售金额和面积在全国地产企业中排名第8位。公司在各大深耕城市市场占有率较去年同期都有显著增长，在江苏、上海、天津、湖南、山东、浙江、湖北和安徽等省份，公司已跻身所在区域TOP10，其中公司在苏州、上海及常州等城市相继完成百亿销售。

报告期内，公司新开业吾悦广场2座，截至报告期末，公司累计开业吾悦广场达到44座，已开业面积达411.03万平方米，同比增长63.06%；上半年实现租金收入17.41亿元，同比增长104.52%，出租率达98.49%。报告期末，公司已实现116座开业及储备的吾悦广场对77个大中城市的覆盖。公司住宅开发与商业运营优势互补、协同共进，构筑了公司可持续发展的核心竞争力。

同时，公司通过招拍挂、收并购等方式积极拓展土地资源，对各大城市群进行前瞻性布局，储备高潜质项目，在2019年上半年新增土地储备80幅，总建筑面积达2,459.20万平方米，平均楼面地价为2,989.76元/平方米，进一步夯实了区域纵深，为公司平稳增长、站稳行业第一梯队打下了坚实的基础。

报告期内，在政策调控、融资渠道持续收紧的情况下，公司在保持银行开发贷等传统融资渠道的基础上，积极拓展各种融资方式。公司在报告期内成功发行21亿元公司债（综合票面利率为5.45%）、总额度为6亿美元的高级美元债券（综合票面利率为6.63%）、15.58亿元的交易商协会ABN（优先级票面利率为6.8%）、10亿元中期票据（票面利率为6.0%）、6亿元超短期融资券（票面利率为4.3%）。此外，公司积极申报发行中期票据、公司债等各种融资方式，报告期内公司已获得证监会核准的公开发行总额不超过80亿元公司债券的批复，保障了公司在稳健经营及高质量发展过程中的资金需求。截至报告期末，公司金融机构借款及债券类直接融资平均融资成本为6.48%。

截至报告期末，公司总资产4,233.20亿元，净资产563.15亿元。报告期内，公司实现结算面积264.51万平方米，实现结算金额274.77亿元（含合作项目）。公司实现营业收入170.64亿元，较上年同期增长8.29%；实现归属于上市公司股东的净利润25.92亿元，较上年同期增长2.13%。公司共实现34个子项目竣工交付，竣工面积为404.10万平方米；共339个子项目在建，总建筑面积达8,849.40万平方米（含合作项目）。截至报告期末，公司已售未结转面积为2,959.51万平方米（含合作项目）。

## 2019 年上半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)	报告期实际投资额(万元)	占地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	待开发面积	可租售面积	报告期签约面积	累计签约面积	平均售价(元/m <sup>2</sup> )	报告期结算面积	累计结算面积
廊坊广阳道项目	廊坊市	住宅	在建	75.00%	105,614	5,392	71,464	223,109	173,772	-	223,109	-	-	133,820	34,068	44,146	15,446	-	-
廊坊凯旋城项目	廊坊市	住宅	竣工	75.00%	174,901	809	87,068	235,689	169,589	-	-	82,897	-	232,985	-	175,589	-	-	173,382
唐山澜樾府	唐山市	住宅	在建	68.29%	294,730	14,350	156,245	544,400	397,996	146,236	354,142	-	190,259	496,786	95,578	160,472	10,933	-	-
北京石景山五里坨	北京市	住宅	在建	21.00%	1,094,452	19,627	216,499	700,112	347,895	-	525,956	-	174,157	594,357	44,649	84,870	50,706	-	-
顺义区 SY00 0013 6022 地块项目	北京市	住宅	拟建	100.00%	312,303	223,078	69,856	186,290	104,180	-	-	-	186,290	169,223	-	-	-	-	-
北京西黄村限竞房项目	北京市	住宅	拟建	51.00%	563,247	469,263	48,464	196,075	116,359	-	-	-	196,075	189,606	-	-	-	-	-
杭州新城香悦公馆	杭州市	住宅	在建	99.86%	208,615	3,966	86,118	279,320	195,532	-	90,657	-	-	253,971	-	241,550	-	-	-
杭州新城峯璟	杭州市	住宅	竣工	100.00%	83,828	1,563	33,598	75,938	50,044	-	-	-	-	71,093	1,114	57,281	-	1,246	57,295
杭州滨江东方名府	杭州市	住宅	在建	24.97%	57,397	4,822	19,012	64,776	47,492	-	64,776	-	-	62,659	-	59,199	-	-	-
杭州龙湖天璞	杭州市	住宅	在建	24.97%	353,029	10,176	46,761	188,888	130,898	-	188,888	-	-	181,319	-	174,181	-	-	-
杭州新城璟秀公馆	杭州市	住宅	在建	50.00%	239,526	17,299	45,394	164,018	113,478	-	164,018	-	-	157,315	31,113	63,064	30,679	-	-
萧山南站地块 2 号地块	杭州市	住宅	在建	25.00%	218,059	3,964	35,407	135,390	92,106	-	135,390	-	-	127,325	-	-	-	-	-
杭州未来海岸	杭州市	住宅	在建	20.00%	307,593	24,037	88,404	285,100	194,414	-	285,100	-	-	276,698	80,871	185,373	18,016	-	-
杭州良北九堡地块项目	杭州市	住宅	拟建	99.93%	334,578	135,791	48,953	166,139	112,592	-	-	-	166,139	150,527	-	-	-	-	-
嘉兴新城海上风华	嘉兴市	住宅	竣工	100.00%	158,348	4,788	59,584	168,098	131,082	-	-	-	-	161,779	3,946	153,898	-	4,156	153,898
海盐新城璟郡澜庭项目	嘉兴市	住宅	拟建	80.89%	58,682	39,366	27,154	77,946	54,308	-	-	-	77,946	74,473	-	-	-	-	-
湖州新城海上风华	湖州市	住宅	在建	99.86%	131,485	9,626	93,471	228,688	166,232	-	228,688	-	-	220,448	22,122	139,174	8,925	-	-
湖州新城风华苑西区	湖州市	住宅	在建	99.86%	51,726	5,469	40,708	115,095	81,329	-	115,095	-	-	108,726	12,523	68,283	8,305	-	-
湖州湘九漾地块	湖州市	住宅	竣工	25.00%	110,562	15,983	77,913	191,250	140,129	-	-	191,250	-	184,468	-	156,813	-	149,419	149,419
湖州织里 30 号地块	湖州市	住宅	在建	33.00%	67,872	8,544	55,672	123,923	89,412	-	123,923	-	-	115,625	-	103,451	-	-	-
湖州新城大都会	湖州市	住宅	在建	100.00%	195,760	12,431	62,588	187,726	125,151	-	187,726	-	-	182,110	27,565	46,379	17,480	-	-
湖州碧桂园新城博雅府	湖州市	住宅	在建	49.93%	156,757	11,893	56,598	147,193	112,553	-	147,193	-	-	143,949	28,545	44,394	13,466	-	-
湖州新城新都会	湖州市	住宅	在建	51.00%	154,491	3,503	47,446	139,480	90,875	-	139,480	-	-	135,818	18,953	18,953	18,430	-	-
湖州新城阳光城都会澜庭	湖州市	住宅	在建	50.00%	61,522	1,463	34,541	50,809	34,247	-	50,809	-	-	49,455	13,944	16,514	20,041	-	-
金华新城云昱	金华市	住宅	在建	79.89%	130,896	18,005	77,465	245,523	178,103	-	245,523	-	-	239,777	44,983	104,275	8,864	-	-
东阳中南新城樾府	金华市	住宅	在建	35.00%	176,537	13,654	68,369	228,304	175,666	-	228,304	-	-	226,058	50,408	90,260	10,556	-	-
金华新城盛昱	金华市	住宅	在建	33.00%	161,931	8,175	61,030	183,014	122,045	-	183,014	-	-	181,649	10,888	15,977	13,242	-	-
金华新城盛昱之光	金华市	住宅	在建	50.93%	98,960	6,051	32,369	131,774	96,171	-	131,774	-	-	123,963	28,042	51,366	9,559	-	-
义乌江东地块	金华市	住宅	拟建	23.97%	250,115	-	72,268	279,053	198,736	-	-	-	279,053	262,929	-	-	-	-	-
惠州新城金樾江南	惠州市	住宅	在建	38.10%	422,266	2,611	325,776	940,819	705,899	-	127,666	-	813,153	883,547	-	-	-	-	-
惠州新城云昱	惠州市	住宅	在建	38.10%	286,416	7,178	223,111	663,834	439,845	131,951	485,326	-	178,508	596,407	31,375	43,216	7,732	-	-
惠州明昱花园	惠州市	住宅	在建	26.67%	93,984	11,042	100,136	244,830	163,292	-	244,830	-	-	234,321	39,496	151,557	11,167	-	-
佛山壹鸣花园	佛山市	住宅	在建	66.67%	701,959	28,943	144,563	607,960	432,030	202,615	607,960	-	-	546,575	33,147	188,430	15,330	-	-
佛山新城招商誉府	佛山市	住宅	在建	47.62%	209,053	7,628	47,253	234,768	165,385	-	234,768	-	-	217,457	16,139	84,652	11,910	-	-
肇庆大旺新城和昱花园	肇庆市	住宅	在建	95.24%	149,240	5,172	66,249	274,943	215,459	-	274,943	-	-	264,008	24,770	71,023	7,515	-	-
肇庆鼎湖樾山公馆	肇庆市	住宅	在建	77.14%	73,879	1,952	34,001	122,009	95,165	-	122,009	-	-	117,539	-	-	-	-	-
岚彩名苑	中山市	住宅	在建	43.72%	109,828	8,139	77,214	254,045	193,035	-	254,045	-	-	183,788	14,103	14,103	11,970	-	-
恩平香悦公馆	恩平市	住宅	在建	77.14%	68,067	6,754	39,739	136,734	100,682	-	136,734	-	-	127,609	35,782	37,251	6,487	-	-
悦隼天著	蚌埠市	住宅	在建	95.76%	68,650	6,713	54,115	159,423	119,044	-	159,423	-	-	154,660	36,710	55,426	6,392	-	-
阜阳京师国府	阜阳市	住宅	在建	49.98%	444,115	15,708	242,913	679,032	481,557	-	679,032	-	-	619,753	53,001	111,241	9,099	-	-
阜阳颍州区 2019 20 南京路地块项目	阜阳市	住宅	拟建	95.76%	104,055	29,589	57,145	157,211	120,004	-	-	-	157,211	147,639	-	-	-	-	-
新城云昱东方	阜阳市	住宅	拟建	95.76%	92,858	18,420	63,721	183,786	140,186	-	-	-	183,786	170,444	-	-	-	-	-
庐江县地块项目	合肥市	住宅	拟建	77.57%	236,985	50,368	161,263	433,993	321,975	-	-	-	433,993	400,141	-	-	-	-	-
芜湖弋江区 1901 仓津路 A 地块	芜湖市	住宅	拟建	95.76%	138,783	61,216	62,643	163,056	125,286	-	-	-	163,056	152,650	-	-	-	-	-
合肥北宸紫郡	合肥市	住宅	竣工	95.87%	119,174	4,185	58,147	169,758	127,922	-	-	32,145	-	160,938	5,526	130,635	7,476	18,428	126,725











2019 年半年度报告

安丘湖畔樾山	潍坊市	住宅	在建	69.94%	164,667	2,448	90,492	291,567	226,428	-	291,567	-	-	286,343	1,979	4,207	6,775	-	-	-
临沂汤头 027 地块	临沂市	住宅	拟建	99.92%	48,805	11,100	61,541	96,809	73,891	-	-	-	96,809	90,686	-	-	-	-	-	-
日照莒县悦隽一品	日照市	住宅	在建	69.94%	99,160	4,690	73,029	159,813	116,821	-	159,813	-	-	159,086	11,356	31,265	7,933	-	-	-
日照莒县金樾府	日照市	住宅	在建	67.03%	135,590	4,934	88,574	214,329	159,568	-	214,329	-	-	211,123	10,262	10,262	9,036	-	-	-
新城悦隽时代	日照市	住宅	拟建	99.92%	97,235	14,500	53,731	165,346	150,411	-	-	-	165,346	161,642	-	-	-	-	-	-
威海荣成新城悦隽公馆	威海市	住宅	在建	69.94%	130,412	6,031	84,492	234,442	177,292	-	234,442	-	-	233,121	14,896	18,619	8,875	-	-	-
卓越皇后道	青岛市	住宅	在建	49.96%	325,545	15,898	116,135	470,944	346,757	-	101,380	107,000	-	451,124	17,824	404,489	15,463	62,438	249,283	-
青岛新城玺樾	青岛市	住宅	在建	99.92%	680,034	9,983	546,082	889,880	693,907	183,232	425,586	-	464,295	855,623	14,228	172,509	11,928	-	-	-
青岛新城红岛湾盛昱	青岛市	商业	在建	29.71%	164,471	6,675	71,735	257,896	188,374	-	257,896	-	-	248,452	45,560	219,604	15,193	-	-	-
青岛羊毛滩 1 号地块	青岛市	商业	拟建	29.71%	64,164	403	51,441	107,225	77,162	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 3 号地块	青岛市	商业	在建	29.71%	158,828	4,760	101,408	236,638	172,393	236,638	236,638	-	-	233,951	-	-	-	-	-	-
青岛樾府	青岛市	住宅	在建	49.96%	288,575	6,726	209,522	548,358	417,651	-	286,475	-	261,883	540,118	2,060	68,249	13,404	-	-	-
青岛新城云樾晓院	青岛市	住宅	在建	69.94%	254,924	18,253	161,742	399,161	291,572	154,418	399,161	-	-	390,642	17,708	66,921	13,012	-	-	-
慧博 5 号地	青岛市	商业	拟建	29.98%	86,620	4,660	98,461	142,148	118,153	-	-	-	142,148	141,395	-	-	-	-	-	-
慧典 6 号地	青岛市	商业	在建	29.98%	159,748	14,530	164,777	246,123	182,782	-	246,123	-	-	227,070	12,767	145,528	17,821	-	-	-
慧联 4 号地	青岛市	商业	在建	29.98%	157,415	8,021	124,393	290,938	186,589	-	290,938	-	-	288,769	27,329	27,329	15,303	-	-	-
慧杰 2 号地	青岛市	商业	拟建	29.98%	115,598	1,814	58,736	187,905	146,841	-	-	-	187,905	186,728	-	-	-	-	-	-
海信花伴里	青岛市	住宅	竣工	39.97%	20,996	4,829	6,583	28,223	19,757	-	-	28,223	-	24,967	1,078	18,239	18,464	8,371	8,371	-
胶州樾郡	青岛市	住宅	在建	49.96%	27,192	3,264	23,977	45,862	32,082	-	45,862	-	-	45,383	7,419	8,694	10,235	-	-	-
平度新城悦隽大都会	青岛市	住宅	在建	79.94%	67,924	3,231	44,626	126,193	85,959	-	126,193	-	-	124,978	10,914	10,914	9,573	-	-	-
青岛融创红岛湾盛昱	青岛市	住宅	在建	29.71%	149,080	8,312	76,642	246,668	183,660	-	246,668	-	-	231,862	3,682	136,443	15,367	-	-	-
西海岸新区圣元乳业西地块	青岛市	住宅	拟建	99.92%	53,686	22,589	27,026	66,330	48,647	-	-	-	66,330	62,308	-	-	-	-	-	-
东营 21 地块	东营市	住宅	拟建	64.95%	60,132	6,126	62,647	100,447	81,441	-	-	-	100,447	87,784	-	-	-	-	-	-
郑州荣阳项目	郑州市	住宅	在建	51.00%	262,100	27,019	150,022	540,468	421,058	-	360,260	-	-	510,920	80,892	267,540	8,356	138,516	138,516	-
许昌学院北路 FD15(2)号地块项目	许昌市	住宅	在建	32.38%	277,807	6,635	139,490	478,309	380,969	-	228,917	-	249,392	452,542	34,178	39,541	7,249	-	-	-
长葛新城金樾府	许昌市	住宅	在建	77.14%	101,914	1,473	64,063	235,796	191,848	-	119,698	-	-	116,098	221,683	46,785	62,535	6,079	-	-
巩义 244 地块项目	郑州市	住宅	拟建	95.24%	94,379	44,124	69,629	179,781	139,253	-	-	-	179,781	173,650	-	-	-	-	-	-
巩义 410 地块项目	郑州市	住宅	拟建	95.24%	71,944	29,775	50,086	129,826	100,111	-	-	-	129,826	125,231	-	-	-	-	-	-
许昌市东城区 B1 3 2 号地块	许昌市	住宅	拟建	48.57%	160,546	33,542	90,063	277,087	214,679	-	-	-	277,087	264,366	-	-	-	-	-	-
郑州荣阳 A、B 地块 2018 年 1 月 29 日取得	郑州市	住宅	拟建	51.00%	248,650		130,015	569,672	399,672	-	-	-	569,672	387,692	-	-	-	-	-	-
郑州荣阳 A、B 地块 2017 年 12 月 28 日取得	郑州市	住宅	拟建	51.00%	148,353		67,100	288,198	201,198	-	-	-	288,198	198,048	-	-	-	-	-	-
台州黄岩北城	台州市	住宅	在建	26.96%	192,896	20,269	121,231	377,792	277,224	-	377,792	-	-	359,822	68,405	332,241	9,264	-	-	-
尚隽公馆	台州市	住宅	在建	63.64%	86,997	6,374	33,493	98,996	73,614	-	98,996	-	-	94,427	28,674	46,232	13,373	-	-	-
温岭神童门	台州市	住宅	在建	59.09%	415,180	274,071	114,369	379,714	285,922	215,522	215,522	-	164,192	361,345	-	-	-	-	-	-
棠樾学苑	台州市	住宅	拟建	90.91%	80,161	47,772	25,886	74,969	56,431	-	-	-	74,969	72,641	-	-	-	-	-	-
温州瑞安项目	温州市	住宅	在建	19.97%	297,453	11,293	56,250	204,990	158,641	-	204,990	-	-	197,238	40,658	176,975	25,272	-	-	-
温州瑞安市万松东进带地块项目	温州市	住宅	在建	20.00%	216,709	1,844	43,447	168,673	125,633	-	168,673	-	-	164,155	44,553	111,853	22,295	-	-	-
乐清市经济开发区地块	温州市	住宅	在建	18.18%	137,226	9,802	65,086	169,634	130,090	-	169,634	-	-	167,946	29,927	57,713	11,886	-	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F01 地块	温州市	住宅	在建	30.91%	140,908	5,911	52,181	156,822	120,117	-	156,822	-	-	153,345	15,808	29,051	13,876	-	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	温州市	住宅	在建	46.36%	136,472	7,835	50,746	151,923	116,846	-	151,923	-	-	148,318	14,856	23,823	13,671	-	-	-
乐清市中心区地块项目	温州市	住宅	在建	22.73%	137,733	6,607	42,017	113,622	84,031	113,622	113,622	-	-	110,726	14,881	14,881	20,802	-	-	-
宿迁新城玺樾府	宿迁市	住宅	在建	57.53%	218,979	18,199	87,676	551,209	391,852	-	394,013	-	157,197	369,033	30,309	30,309	8,755	-	-	-
泗阳新城时光印象	宿迁市	住宅	在建	77.66%	65,777	7,400	61,218	160,712	122,574	114,574	147,700	-	13,012	145,488	22,391	22,391	6,313	-	-	-
新城水木清华	宿迁市	住宅	在建	95.87%	175,260	11,993	109,174	345,354	255,034	-	345,354	-	-	312,756	47,392	220,376	8,511	-	-	-
宿迁太湖花园	宿迁市	住宅	在建	95.87%	202,363	26,239	218,883	634,587	452,602	141,271	630,323	-	4,264	575,616	101,606	356,839	6,331	-	-	-
沐阳项目	宿迁市	住宅	在建	47.94%	129,140	6,193	110,740	300,533	206,189	-	300,533	-	-	254,717	59,910	180,232	8,866	-	-	-
邳州碧桂园项目	徐州市	住宅	在建	46.97%	324,858	16,506	224,939	691,315	546,022	105,928	404,377	-	286,938	641,088	36,989	215,521	7,842	-	-	-
邳州 74 号地块	徐州市	住宅	在建	23.97%	109,523	903	65,069	209,984	166,957	-	102,596	-	-	107,388	190,976	-	-	-	-	-
徐州马场湖项目	徐州市	住宅	拟建	57.53%	209,685	2,468	74,449	214,603	163,787	-	-	-	214,603	194,681	-	-	-	-	-	-
徐州新元大道东项目	徐州市	住宅	拟建	57.53%	286,880	188,197	90,236	273,738	213,321	-	-	-	273,738	233,315	-	-	-	-	-	-





## 2019 年半年度报告

商业开发泰安泰山项目	泰安市	综合体	在建	80.20%	141,152	27,363	94,988	339,631	228,276	339,631	339,631	-	-	321,787	20,099	20,099	16,991	-	-
商业开发济宁太白湖项目	济宁市	综合体	拟建	99.01%	363,438	122,405	232,099	583,972	461,558	-	-	583,972	556,810	-	-	-	-	-	-
商业开发铜陵市项目	铜陵市	综合体	拟建	99.01%	298,251	-	214,900	541,989	425,117	-	-	541,989	438,448	-	-	-	-	-	-
商业开发泰兴项目	泰州市	综合体	在建	99.01%	256,961	74,842	172,616	522,205	388,350	-	20,211	369,284	455,135	2,962	317,050	10,571	245,417	271,479	-
商业开发泰州兴化项目	泰州市	综合体	在建	99.01%	376,927	48,446	217,681	702,487	536,232	315,826	315,826	-	386,661	621,546	55,154	55,154	11,404	-	-
商业开发太原万柏林项目	太原市	综合体	在建	74.26%	652,055	121,153	138,497	951,314	686,372	515,594	951,314	-	-	866,965	45,674	278,811	13,112	-	-
商业开发台州玉环项目	台州市	综合体	在建	99.01%	359,989	34,944	153,234	501,666	440,437	-	351,439	-	493,610	51,803	261,853	12,371	13,889	13,889	-
商业开发贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	在建	89.11%	221,179	45,880	133,333	544,176	399,999	310,000	544,176	-	-	516,913	24,851	24,851	8,930	-	-
商业开发温州龙湾项目	温州市	综合体	在建	49.51%	600,275	353,849	136,040	626,471	408,120	626,471	626,471	-	556,341	-	-	-	-	-	-
温州龙湾项目(D 12 地块)	温州市	住宅	在建	49.51%	176,959	128,029	34,271	128,380	85,677	128,380	128,380	-	94,184	-	-	-	-	-	-
商业开发西安洋东项目	西安市	综合体	在建	99.01%	143,672	32,830	54,606	272,545	166,128	-	272,545	-	270,623	-	66,562	-	-	-	-
商业开发仙居项目	台州市	综合体	在建	99.01%	258,887	22,352	140,761	507,337	365,973	-	350,704	-	472,330	28,981	305,093	14,272	508	20,197	-
商业开发盐城大丰项目	盐城市	综合体	在建	80.20%	321,780	66,468	226,792	828,014	624,795	123,312	123,312	-	704,701	724,843	25,879	25,879	11,829	-	-
商业开发盐城东台项目	盐城市	综合体	拟建	80.20%	321,627	95,598	198,689	700,851	510,161	-	-	-	700,851	570,635	-	-	-	-	-
商业开发盐城射阳项目	盐城市	综合体	在建	99.01%	218,191	14,497	170,016	557,664	455,274	379,487	379,487	-	178,177	522,394	23,864	23,864	9,535	-	-
商业开发镇江扬中项目	镇江市	综合体	在建	99.01%	400,059	-	191,444	697,016	505,631	139,219	139,219	-	557,797	600,340	-	-	-	-	-
商业开发遵义红花岗项目	遵义市	综合体	拟建	99.01%	309,903	36,162	183,802	608,890	459,343	-	-	-	608,890	511,720	-	-	-	-	-
商业开发郑州荥阳项目	郑州市	综合体	拟建	99.01%	150,000	1,096	72,351	280,189	217,056	-	-	-	280,189	105,437	-	-	-	-	-
商业开发合肥肥东项目	合肥市	综合体	在建	49.75%	609,419	39,886	175,942	563,255	401,084	-	223,417	192,904	146,934	500,854	52,350	132,077	13,322	-	-
商业开发北海项目	北海市	综合体	在建	99.01%	385,038	34,663	159,878	522,641	412,579	-	266,416	-	256,224	433,842	14,591	14,591	15,740	-	-
商业开发贵港项目	贵港市	综合体	在建	99.01%	350,000	14,723	139,600	642,107	524,038	160,804	341,330	-	300,777	570,220	44,634	44,634	10,918	-	-
商业开发成都项目	成都市	综合体	竣工	99.01%	277,488	36,767	120,702	689,584	482,336	-	-	-	-	617,418	2,462	478,757	-	28,467	477,095
商业开发晋江项目	泉州市	综合体	竣工	99.01%	148,231	6,286	104,744	320,000	252,827	-	-	-	294,299	-	160,620	-	-	-	155,921
商业开发宁波项目	宁波市	综合体	在建	98.02%	344,341	24,885	218,534	721,137	524,524	-	94,780	-	618,327	-	507,289	-	-	-	449,306
商业开发嵊州项目	绍兴市	综合体	在建	99.01%	400,091	133,558	232,003	894,591	697,372	-	153,929	-	733,830	78,798	598,267	8,024	40,318	504,484	-
商业开发义乌项目	金华市	综合体	竣工	50.50%	287,109	16,743	73,833	429,330	316,066	-	-	-	-	397,039	9,151	253,903	11,693	14,32	253,003
商业开发长春北湖项目	长春市	综合体	在建	98.02%	366,464	58,031	172,782	654,517	436,317	-	654,517	-	589,473	99,933	295,865	10,320	-	-	-
商业开发桂林项目	桂林市	综合体	在建	99.01%	284,462	33,467	200,657	740,367	561,550	184,006	679,490	-	60,877	709,427	56,709	138,820	8,278	-	-
商业开发淮南项目	淮南市	综合体	在建	99.01%	200,619	25,617	148,507	474,930	362,913	-	311,312	-	420,227	32,066	256,003	12,443	6,169	23,492	-
商业开发句容项目	句容市	综合体	在建	100.00%	162,170	24,003	106,538	408,298	293,075	-	231,688	7,129	-	384,413	12,638	235,599	-	7,485	27,162
商业开发常溧阳项目	常州市	综合体	在建	99.01%	472,741	46,712	270,291	681,431	433,515	-	681,431	-	610,120	72,791	196,764	14,984	-	-	-
商业开发南宁项目	南宁市	综合体	竣工	99.01%	117,966	19,006	58,169	202,469	126,713	-	-	53,131	-	152,438	-	49,473	-	47,903	47,903
商业开发启东项目	南通市	综合体	在建	99.01%	177,253	21,316	110,986	347,767	243,970	-	207,071	-	310,972	-	213,162	-	18,452	18,452	-
商业开发延安项目	延安市	综合体	在建	99.01%	261,819	89,229	236,370	525,158	389,839	-	446,535	-	78,623	485,146	90,390	270,699	7,886	-	-
商业开发淮北项目	淮北市	综合体	在建	99.01%	287,163	32,152	228,713	701,483	559,174	-	464,647	-	236,836	640,728	104,939	169,614	5,907	-	-
商业开发昆明呈贡项目	昆明市	综合体	在建	99.01%	444,529	51,024	158,987	862,630	620,482	-	862,630	-	-	769,426	153,667	362,786	12,566	-	-
商业开发连云港海州项目	连云港市	综合体	在建	99.34%	400,000	31,265	138,228	541,874	388,328	-	541,874	-	-	480,500	71,581	155,976	11,588	-	-
苏州高铁新城	苏州市	住宅	在建	62.31%	2,436,627	57,148	287,957	1,612,969	1,069,362	273,268	785,374	-	827,595	1,396,249	85,116	273,085	25,005	-	-
商业开发银川市项目	银川市	综合体	拟建	99.01%	330,880	73,433	260,757	556,046	481,259	-	-	-	556,046	525,258	-	-	-	-	-
商业开发滁州天长项目	天长市	综合体	在建	99.01%	341,605	15,500	226,919	613,911	473,818	290,140	290,140	-	323,771	611,100	-	-	-	-	-
晋宁滇池南岸项目	昆明市	住宅	拟建	21.78%	296,843	75,455	320,095	630,041	424,294	-	-	-	630,041	572,851	-	-	-	-	-
其他自持吾悦广场								1,664,099					1,664,099						
其他项目								862,765					862,765	9,270			-	92,421	
合计					89,647,382	12,420,469	44,920,840	143,608,841	102,985,454	20,969,310	88,493,991	4,040,979	35,877,746	128,713,605	10,495,173	39,188,184		2,645,078	9,593,090

注：1、常熟文化片区 005 地块等 15 个项目已于报告期后出售转让，具体请见编号为 2019-062 号《公司关于转让项目公司股权的公告》和编号为 2019-064 号《公司关于转让项目公司股权的公告》。

## 2019 年上半年项目销售和结算情况

项目名称	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)
廊坊广阳道项目	75.00%	34,068	52,620	-	-
唐山澜樾府	68.29%	95,578	104,498	-	-
北京石景山五里坨	21.00%	44,649	226,398	-	-
杭州新城璟隼公馆	50.00%	31,113	88,571	-	-
杭州未来海岸	20.00%	80,871	138,501	-	-
湖州新城海上风华	99.86%	22,122	17,609	-	-
湖州新城风华苑西区	99.86%	12,523	9,898	-	-
湖州湘几漾地块	25.00%	-	-	149,419	134,609
湖州新城大都会	100.00%	27,565	35,028	-	-
湖州碧桂园新城博雅府	49.93%	28,545	38,438	-	-
湖州新城新都会	51.00%	18,953	34,931	-	-
湖州新城阳光城都会澜庭	50.00%	13,944	27,944	-	-
金华新城云昱	79.89%	44,983	37,825	-	-
东阳中南新城樾府	35.00%	50,408	51,394	-	-
金华新城盛昱	33.00%	10,888	14,418	-	-
金华新城盛昱之光	50.93%	28,042	21,026	-	-
惠州新城云昱	38.10%	31,375	24,258	-	-
惠州明昱花园	26.67%	39,496	44,104	-	-
佛山壹鸣花园	66.67%	33,147	50,815	-	-
佛山新城招商誉府	47.62%	16,139	19,221	-	-
肇庆大旺新城和昱花园	95.24%	24,770	18,614	-	-
中山岚彩名苑	43.72%	14,103	16,881	-	-
恩平香悦公馆	77.14%	35,782	23,211	-	-
蚌埠悦隼天著	95.76%	36,710	23,466	-	-
阜阳京师国府	49.98%	53,001	40,878	-	-
合肥北辰紫郡	95.87%	5,526	4,145	18,428	18,718
合肥桃李郡	99.88%	4,586	4,356	-	-
合肥时光印象小区	31.63%	17,288	8,428	-	-
合肥大都会	100.00%	17,736	37,909	-	-
合肥十里春风	44.98%	21,902	24,481	-	-
合肥新城悦隼九里	77.66%	33,206	37,546	-	-
合肥新城云樾观棠	77.66%	36,558	43,222	-	-
滨湖云境	95.76%	28,579	57,163	-	-
济南淄博悦隼江山	69.31%	51,502	43,451	-	-
齐河新城悦隼项目	99.01%	13,070	8,163	-	-
齐河新城玺樾	95.76%	30,357	32,749	-	-
高唐新城金樾府	80.94%	21,035	15,996	-	-
聊城阳谷黄山路项目	99.01%	35,801	20,834	-	-
莱芜新城悦隼	50.50%	26,364	20,014	-	-
济南新城香溢华庭	99.92%	142,337	171,980	-	-
济南小鸭项目	24.75%	26,031	42,353	-	-
济南新城和昌湖畔樾山	49.51%	11,868	11,091	-	-
济南新城领寓广场	99.01%	16,538	15,577	-	-
贵阳云岩区三马 97 亩地块项目	73.92%	16,715	18,008	-	-

遵义市新蒲新区 45 号地块	100.00%	8,053	6,096	-	-
遵义市新蒲新区 48 号地块	100.00%	8,993	6,210	-	-
成都半岛云著	47.62%	13,504	12,767	45,502	40,512
成都京汉新城悦隼风华	46.67%	65,194	60,332	-	-
成都新城悦隼天府	47.62%	9,514	12,578	-	-
成都京汉新城悦隼江山	34.29%	6,328	6,182	-	-
成都新城金樾府	76.19%	37,124	32,855	-	-
成都新里珑园	47.62%	37,915	39,744	-	-
成都万科时代之光一期	47.62%	23,135	21,566	-	-
成都万科时代之光二期	47.62%	26,070	24,274	-	-
成都美的新城公园天下	28.57%	41,401	32,400	-	-
成都新城悦隼盛世城	57.14%	7,454	6,322	-	-
成都新城悦隼天骄	77.14%	22,691	8,713	-	-
邛崃新城金樾华府	77.14%	36,602	28,781	-	-
成都新城悦隼锦城	77.14%	23,109	20,112	-	-
峨眉山新城·金樾天玺	95.24%	18,360	9,006	-	-
雅安新城金樾澜岸	61.91%	10,277	7,045	-	-
重庆金樾府	95.24%	34,208	28,367	-	-
重庆朗隼大都会	95.94%	41,624	61,871	-	-
重庆悦隼风华	95.24%	2,269	2,232	-	-
重庆西著七里	32.38%	41,380	39,415	-	-
重庆玺樾九里	52.38%	62,825	58,575	-	-
重庆琅樾江山	31.43%	77,024	85,829	-	-
重庆和昱麟云	65.24%	41,145	26,615	-	-
重庆黛山道 8 號项目	33.33%	26,460	20,289	-	-
安宁新城雅樾	100.00%	51,893	39,277	-	-
昆明新城琅樾	56.00%	72,747	65,034	-	-
常州新城郡未来	99.50%	19,829	6,259	22,130	8,064
金坛新城金郡花园	76.60%	-	-	48,319	61,073
金坛新城金郡花园二期、三期	76.60%	63,866	81,496	-	-
无锡西漳地块	24.47%	83,126	129,836	-	-
常州泰和之春项目	经营权	27,940	42,463	30,863	43,672
常州璞樾和山花苑	48.83%	69,818	112,850	-	-
常州新城桃李郡	99.50%	6,983	7,078	-	-
江阴新桥地块	19.98%	57,504	72,950	-	-
溧阳明显湾	32.06%	29,396	26,766	-	-
常州新城翰都花园	31.64%	33,002	34,132	-	-
常州天宁区门第境院	47.13%	47,569	90,133	-	-
常州新城和昱	84.27%	23,674	25,102	-	-
常州樾华名苑	53.64%	54,964	78,795	-	-
常州绿都万和城	35.19%	94,686	131,186	182,243	190,815
常州新城樾隼花园	82.51%	73,749	173,823	-	-
常州湖悦朗隼花园	48.84%	73,373	71,358	-	-
湘潭新城璟隼项目	99.88%	48,302	27,179	1,985	569
长沙新城和樾项目	89.89%	24,204	20,332	3,642	162
长沙君合新城玺樾项目	50.94%	54,230	36,099	-	-
长沙金茂湾项目	49.94%	67,894	89,001	119,898	122,127

株洲樾府	49.94%	11,249	8,985	-	-
新城金茂梦想玺悦	27.97%	13,198	17,462	-	-
新城国际花都	99.88%	58,174	36,803	11,373	1,288
武汉新城阅璟台	95.24%	55,812	73,906	-	-
孝感新城悦隼	95.24%	30,250	21,824	-	-
葛店新城新璟汇	95.24%	24,681	22,754	-	-
孝感新城玺樾	48.57%	24,143	15,031	-	-
孝感碧桂园新城华府	47.62%	9,933	7,374	-	-
荆州碧桂园新城楚天府	31.43%	32,776	29,299	-	-
碧桂园新城阳光城城品	31.43%	54,871	35,952	-	-
黄石新城朗隼	99.01%	21,086	15,079	-	-
南漳新城悦隼	77.14%	17,753	9,701	-	-
庭瑞君悦观澜	76.19%	81,471	63,697	-	-
黄石悦隼大都会	46.67%	42,347	33,706	-	-
苏州高铁新城	62.31%	85,116	212,831	-	-
苏州新城招商香溪源	50.00%	-	-	19,784	9,258
苏州三千邑	32.67%	139,823	230,627	72,577	113,107
苏州新城碧桂园湖畔樾山	49.51%	14,533	20,347	-	-
苏州北桥拾鲤	19.80%	34,993	51,016	-	-
苏州新城十里锦绣	50.50%	33,815	31,911	72,192	54,775
吴江震泽悦隼平澜府	69.31%	43,381	46,611	-	-
苏州吴江汾湖玖誉湾	29.70%	29,169	54,958	-	-
常熟万科公望	9.90%	-	-	30,304	51,114
张家港茗悦华庭	31.04%	62,583	52,390	160,755	137,160
常熟紫云名邸	32.67%	-	-	128,653	198,712
张家港十里锦绣	16.23%	33,797	24,488	-	-
张家港农联北项目	31.04%	40,819	50,870	-	-
张家港江城原著	12.87%	11,625	11,651	-	-
常熟尚湖雍澜	10.01%	33,928	65,343	-	-
常熟练塘尚隼华庭	49.51%	33,847	29,733	-	-
常熟滨江悦隼华庭	50.50%	35,840	44,021	-	-
常熟滨江源江筑	48.51%	30,524	38,353	-	-
泰兴新城樾府	59.41%	31,327	22,697	-	-
泰州新城荣樾	99.01%	55,973	71,967	-	-
南通上悦城	24.75%	11,430	13,003	-	-
南通新都会	12.38%	63,010	65,397	-	-
南通海门江海都会	25.00%	78,128	127,795	-	-
南通如皋悦隼时代	28.73%	33,748	37,639	-	-
南通通州雍景湾	48.51%	44,601	52,031	-	-
南通新城香溢紫郡	76.76%	-	-	126,005	96,032
盐城大丰新城悦隼	99.01%	19,940	15,956	-	-
盐城悦隼时代	50.50%	35,500	30,018	-	-
盐城建湖悦隼首府	77.57%	7,184	4,793	-	-
盐城东台天樾府	24.75%	29,910	25,913	-	-
天津宝坻新城	49.51%	47,635	71,336	-	-
天津生态城	99.01%	6,634	14,138	-	-
天津新城樾风华	79.21%	43,227	71,065	-	-
天津港东府	49.51%	11,762	12,216	-	-
天津武清俊安项目	89.11%	40,160	47,664	-	-

天津沧州路洋项目	99.31%	89,517	72,350	-	-
天津沧州金域二期项目	99.90%	11,093	11,064	-	-
天津宝坻九中西地块	54.62%	56,768	66,267	-	-
宁河桥北新区 8 号地	80.20%	4,055	3,828	-	-
天津北辰大张庄 019 地块	80.44%	17,327	15,680	-	-
绍兴迪荡 1 号地块	24.87%	84,076	210,191	-	-
绍兴悦隼公馆	48.93%	118,134	107,527	-	-
新昌西江月	40.00%	42,662	34,972	-	-
绍兴新城棠樾	63.00%	40,838	69,019	-	-
绍兴宝龙世家	48.93%	113,940	113,124	-	-
宁波湖畔樾山	32.52%	21,133	33,123	-	-
淮安新城悦隼	95.87%	76,107	54,856	-	-
淮安尚隼花园	95.87%	27,907	21,507	-	-
淮安九龙原著	32.60%	16,278	12,576	-	-
金湖悦隼风华	79.25%	31,647	20,029	-	-
涟水悦隼学府	95.55%	31,173	18,716	-	-
扬州水漾花苑	11.51%	2,149	477	-	-
句容新城源山	95.87%	4,043	3,847	-	-
句容新城樾府	100.00%	30,164	26,617	-	-
镇江悦隼吾悦坊	95.88%	2,758	1,414	-	-
镇江珑悦府	31.64%	37,954	41,535	-	-
镇江江山樾	23.97%	14,252	20,940	-	-
句容合悦府	47.94%	12,741	15,451	-	-
扬中九里香畔	76.70%	16,626	18,874	-	-
来安艺境花园	31.64%	3,130	3,520	-	-
马鞍山新城璟玥	95.88%	17,010	16,375	-	-
南京璞樾钟山	95.88%	2,097	12,209	-	-
南京保利天地	29.72%	1,449	1,062	4,148	12,154
六合时光山湖	23.97%	1,290	1,599	-	-
南京星悦天地广场 G01	28.76%	2,137	3,018	-	-
南京金陵樾	47.94%	5,831	18,181	-	-
烟台璞樾园著	69.94%	6,550	12,346	-	-
安丘新城悦隼青云府	80.01%	4,480	3,057	-	-
诸城新城荣樾大都会	69.92%	4,157	3,236	-	-
安丘湖畔樾山	69.94%	1,979	1,341	-	-
日照莒县悦隼一品	69.94%	11,356	8,730	-	-
日照莒县金樾府	67.03%	10,262	9,281	-	-
威海荣成新城悦隼公馆	69.94%	14,896	13,220	-	-
卓越皇后道	49.96%	17,824	13,662	62,438	50,634
青岛新城玺樾	99.92%	14,228	15,913	-	-
青岛新城红岛湾盛昱	29.71%	45,560	69,217	-	-
青岛樾府	49.96%	2,060	2,761	-	-
青岛新城云樾晓院	69.94%	17,708	23,041	-	-
青岛慧典 6 号地	29.98%	12,767	22,752	-	-
青岛慧联 4 号地	29.98%	27,329	41,820	-	-
青岛海信花伴里	39.97%	1,078	1,990	8,371	13,586
胶州樾郡	49.96%	7,419	7,593	-	-
平度新城悦隼大都会	79.94%	10,914	10,448	-	-
青岛融创红岛湾盛昱	29.71%	3,682	5,658	-	-



郑州荥阳项目	51.00%	80,892	65,272	138,516	101,530
许昌学院北路 FD15 (2) 号地项目	32.38%	34,178	24,774	-	-
长葛新城金樾府	77.14%	46,785	28,438	-	-
台州黄岩北城	26.96%	68,405	54,052	-	-
台州尚隼公馆	63.64%	28,674	34,990	-	-
温州瑞安项目	19.97%	40,658	79,183	-	-
温州瑞安市万松东进带地块项目	20.00%	44,553	79,796	-	-
乐清市经济开发区地块	18.18%	29,927	31,350	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F01 地块	30.91%	15,808	21,935	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	46.36%	14,856	20,310	-	-
乐清市中心区地块项目	22.73%	14,881	30,956	-	-
宿迁新城玺樾府	57.53%	30,309	26,536	-	-
泗阳新城时光印象	77.66%	22,391	14,136	-	-
宿迁新城水木清华	95.87%	47,392	38,338	-	-
宿迁太湖花园项目	95.87%	101,606	70,654	-	-
沭阳项目	47.94%	59,910	53,118	-	-
邳州碧桂园项目	46.97%	36,989	27,869	-	-
邳州 75 号地块	23.97%	16,369	12,558	-	-
南宁新城悦隼江山	81.00%	43,313	50,926	-	-
南宁新城悦隼风华	60.00%	56,045	60,680	-	-
惠州悦珑湾花园	76.19%	21,216	17,742	-	-
汕尾海丰项目	100.00%	15,168	10,469	-	-
西安新城玺樾骊府	99.76%	17,554	30,899	-	-
高陵新城悦隼公园里	99.76%	51,715	40,562	-	-
上海新城上坤樾山	47.97%	15,596	90,458	16,966	43,726
上海松江区洞泾镇地块	47.97%	11,985	66,562	840	3,845
上海璞樾门第	95.94%	6,298	26,854	-	-
上海盛誉世家	28.78%	5,936	24,902	29,908	115,907
上海新城盛世	26.87%	-	-	20,563	15,379
上海新城西岸公园	48.93%	36,661	207,206	-	-
上海新城虹口金茂府	48.93%	13,333	127,695	-	-
上海云麓之城	22.07%	24,072	89,940	-	-
嘉兴新城金樾	95.95%	17,277	20,628	-	-
上海宝山罗泾项目	24.50%	6,245	23,614	-	-
嘉善魏塘项目	21.11%	31,851	40,814	-	-
嘉善玺樾西塘	47.02%	-	-	38,414	46,108
启东蝶湖世界湾	33.84%	61,925	92,888	-	-
太仓沙溪地块	15.99%	8,537	10,722	-	-
嘉善悦隼半岛	47.98%	58,232	98,995	-	-
平湖新城悦隼	76.95%	9,628	10,018	-	-
嘉善翡丽风华	47.02%	46,739	100,626	-	-
商业开发昆明项目	99.01%	1,096	238	147,302	117,864
商业开发临沂项目	99.01%	2,055	1,071	176,021	109,390
商业开发瑞安项目	50.50%	-	-	43,422	75,513
商业开发天津项目	99.01%	29,448	54,237	58,503	75,262

商业开发台州项目	99.01%	8,176	12,644	54,173	26,440
商业开发襄阳项目	80.20%	79,673	86,577	-	-
商业开发蚌埠项目	99.01%	51,712	41,805	-	-
商业开发包头项目	95.95%	77,269	62,340	-	-
商业开发包头东河项目	95.95%	41,523	31,786	-	-
商业开发宝应项目	80.20%	41,673	42,428	-	-
商业开发长沙黎托项目	80.20%	59,063	70,113	-	-
商业开发阜阳项目	95.76%	13,808	19,377	-	-
商业开发高邮项目	80.22%	55,602	44,628	-	-
商业开发湖州项目	80.20%	8,255	21,789	-	-
商业开发荆州项目	99.01%	72,282	75,832	-	-
商业开发四会项目	80.20%	63,090	60,491	-	-
商业开发宿州项目	99.01%	53,346	51,664	-	-
商业开发唐山项目	80.07%	15,449	29,954	-	-
商业开发西宁城东项目	99.01%	46,935	49,641	-	-
商业开发徐州项目	80.20%	71,257	44,634	-	-
商业开发盐城项目	80.20%	81,204	83,218	-	-
商业开发云南昭通项目	80.20%	78,747	77,824	-	-
商业开发天津滨海新区项目	81.00%	27,899	35,765	-	-
商业开发宝鸡项目	99.01%	83,233	58,750	-	-
商业开发长沙松雅湖项目	99.01%	-	-	33,175	83,639
商业开发慈溪项目	99.01%	87,319	100,093	-	-
商业开发常州项目	76.62%	98,378	113,742	-	-
商业开发滁州南谯项目	99.01%	34,627	31,622	-	-
商业开发西安沣西项目	99.01%	22,165	26,606	-	-
商业开发淮安项目	99.01%	65,684	77,966	-	-
商业开发汉中项目	99.01%	89,915	65,066	-	-
商业开发嘉兴海盐项目	99.01%	6,392	13,550	-	-
商业开发昆明安宁项目	99.01%	4,166	7,146	-	-
商业开发六安裕安项目	99.01%	66,312	54,790	-	-
商业开发连云港项目	99.01%	99,384	77,081	-	-
商业开发南昌新建项目	99.01%	7,131	9,044	32,184	47,292
商业开发南京建邺项目	69.31%	20,479	70,124	-	-
商业开发钦州项目	99.01%	80,700	59,354	-	-
商业开发上饶项目	99.01%	117,595	76,437	-	-
商业开发沈阳沈北项目	99.01%	87,120	84,216	-	-
商业开发随州曾都项目	80.20%	9,122	15,961	-	-
商业开发泰安泰山项目	80.20%	20,099	34,152	-	-
商业开发泰兴项目	99.01%	2,962	971	245,417	213,397
商业开发泰州兴化项目	99.01%	55,154	57,699	-	-
商业开发太原万柏林项目	74.26%	45,674	56,055	-	-
商业开发台州玉环项目	99.01%	51,803	39,496	13,889	37,043
商业开发贵阳清镇项目	89.11%	24,851	22,192	-	-
商业开发仙居项目	99.01%	28,981	36,813	508	569
商业开发盐城大丰项目	80.20%	25,879	30,611	-	-
商业开发盐城射阳项目	99.01%	23,864	22,753	-	-
商业开发合肥肥东项目	49.75%	52,350	62,545	-	-
商业开发北海项目	99.01%	14,591	22,967	-	-

商业开发贵港项目	99.01%	44,634	48,733	-	-
商业开发成都项目	99.01%	2,462	2,019	28,467	6,702
商业开发嵊州项目	99.01%	78,798	60,224	40,318	29,985
商业开发义乌项目	50.50%	9,151	8,404	14,322	16,916
商业开发长春北湖项目	98.02%	99,933	92,674	-	-
商业开发桂林项目	99.01%	56,709	35,413	-	-
商业开发淮南项目	99.01%	32,066	20,906	6,169	10,070
商业开发句容项目	100.00%	12,638	14,028	7,485	13,942
商业开发常州溧阳项目	99.01%	72,791	97,494	-	-
商业开发南宁项目	99.01%	-	-	47,903	72,909
商业开发启东项目	99.01%	-	-	18,452	34,566
商业开发延安项目	99.01%	90,390	68,865	-	-
商业开发淮北项目	99.01%	104,939	68,210	-	-
商业开发昆明呈贡项目	99.01%	153,667	182,971	-	-
商业开发连云港海州项目	99.34%	71,581	78,542	-	-
其他		26,601	26,270	113,132	91,558
合计		10,495,173	12,241,773	2,645,078	2,747,694

## 2019 年上半年房地产出租情况

单位：平方米

出租物业类型	项目名称	总建筑面积	可供出租面积（平方米）	出租率	已出租面积	租金收入（元）	开业时间
商铺及购物中心	武进吾悦广场	142,226	99,549	99.86%	99,408	102,908,126	2012年4月
	吾悦国际广场	102,367	62,104	97.45%	60,521	74,996,316	2012年12月
	青浦吾悦广场	86,349	58,789	99.40%	58,438	70,798,718	2014年12月
	吴江吾悦广场	110,834	61,924	99.43%	61,570	36,711,090	2015年6月
	张家港吾悦广场	108,517	60,702	96.25%	58,428	37,582,635	2015年9月
	丹阳吾悦广场	103,919	67,634	99.88%	67,552	49,471,824	2015年12月
	海口吾悦广场	112,649	65,849	100.00%	65,849	52,886,547	2016年10月
	南昌吾悦广场	89,685	61,031	99.36%	60,640	37,179,742	2016年11月
	金坛吾悦广场	87,225	60,738	99.40%	60,373	44,085,367	2016年12月
	安庆吾悦广场	99,940	64,031	99.09%	63,446	36,277,998	2016年12月
	成都吾悦广场	78,315	51,758	99.51%	51,506	43,573,792	2016年12月
	桐乡吾悦广场	86,046	54,656	100.00%	54,656	49,840,961	2017年5月
	衢州吾悦广场	86,983	56,200	98.20%	55,188	37,255,188	2017年6月
	长春吾悦广场	129,581	69,112	98.20%	67,867	45,378,728	2017年7月
	诸暨吾悦广场	137,089	77,670	92.50%	71,844	20,197,206	2017年7月
	镇江吾悦广场	81,607	51,285	99.74%	51,150	45,102,191	2017年8月
	青岛吾悦广场	136,787	76,784	98.50%	75,633	54,354,086	2017年9月
	嵊州吾悦广场	85,003	56,543	99.54%	56,284	39,466,332	2017年10月
	如皋吾悦广场	85,195	54,618	97.86%	53,450	38,418,572	2017年11月
	宁波吾悦广场	91,919	61,751	96.76%	59,748	32,256,590	2017年11月
	南京吾悦广场	48,011	26,165	99.39%	26,005	31,422,929	2017年12月
	成都武侯吾悦广场	83,709	56,597	90.63%	51,296	25,704,101	2017年12月
	晋江吾悦广场	86,450	52,425	93.30%	48,913	29,541,851	2017年12月
	渭南吾悦广场	81,000	46,393	100.00%	46,393	18,020,033	2018年5月
	瑞安吾悦广场	90,093	54,428	100.00%	54,428	59,224,482	2018年7月
	义乌吾悦广场	89,297	57,489	100.00%	57,489	42,009,880	2018年7月
淮南吾悦广场	92,449	56,568	100.00%	56,568	30,647,934	2018年8月	
台州黄岩吾悦广场	76,379	44,653	100.00%	44,653	38,438,700	2018年9月	

	平湖吾悦广场	81,980	49,543	100.00%	49,543	32,045,497	2018年9月
	昆山吾悦广场	75,031	45,864	100.00%	45,864	29,257,375	2018年9月
	扬州吾悦广场	79,625	49,292	98.55%	48,575	35,056,449	2018年9月
	南昌新建吾悦广场	81,025	49,090	93.24%	45,773	30,207,024	2018年11月
	昆明吾悦广场	89,835	54,637	93.55%	51,115	37,590,277	2018年11月
	泰兴吾悦广场	90,834	56,094	99.61%	55,875	38,075,107	2018年11月
	长沙吾悦广场	96,262	52,554	99.59%	52,338	47,277,983	2018年11月
	南宁吾悦广场	77,804	50,796	98.89%	50,231	32,913,241	2018年12月
	句容吾悦广场	94,974	53,458	98.86%	52,847	35,228,596	2018年12月
	临沂吾悦广场	93,111	57,492	100.00%	57,492	37,472,339	2018年12月
	玉环吾悦广场	87,275	55,558	100.00%	55,558	39,346,906	2018年12月
	启东吾悦广场	80,353	43,203	99.76%	43,099	35,119,521	2018年12月
	台州仙居广场	90,006	52,163	100.00%	52,163	32,314,533	2018年12月
	慈溪吾悦广场	100,792	61,156	99.28%	60,716	45,486,122	2018年12月
	上饶吾悦广场	95,731	54,806	100.00%	54,806	5,015,658	2019年6月
	合肥吾悦广场	106,000	60,628	100.00%	60,628	4,638,222	2019年6月
办公写字楼	新城控股大厦B座	33,297	31,740	96.10%	30,179	20,597,819	2016年1月
合计		4,143,560	2,545,523	98.45%	2,506,101	1,761,394,587	

- 注：1、青浦吾悦广场、诸暨吾悦广场、青岛吾悦广场、成都武侯吾悦广场及渭南吾悦广场为公司商业轻资产项目，当年租金收入为189,074,143元（归属于公司租金收入为119,072,865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、本公司已于2019年6月25日对青浦吾悦广场行使优先购买权。

## 2019 年上半年新增土地储备

单位：平方米

地块名称	位置	权益比例	占地面积	总建筑面积	可租售面积	总地价（万元）	项目进度
宁河桥北新区 8 号地	天津市	80.20%	78,520	391,166	379,162	87,800	在建
商业开发太原万柏林项目	太原市	74.26%	59,877	521,607	414,709	84,920	在建
商业开发德阳旌阳项目	德阳市	99.01%	133,700	525,760	377,991	60,606	在建
商业开发随州曾都项目	随州市	80.20%	299,953	693,301	658,438	47,710	在建
商业开发盐城大丰项目	盐城市	80.20%	226,792	828,014	724,843	59,900	在建
商业开发昆明安宁项目	昆明市	99.01%	185,619	947,238	743,537	75,105	在建
商业开发滁州南谯项目	滁州市	99.01%	219,782	616,473	547,096	80,014	在建
商业开发泰安泰山项目	泰安市	80.20%	94,988	339,631	321,787	22,722	在建
新城悦隼项目	长沙市	99.01%	58,652	237,545	215,097	54,547	在建
武汉光谷四路项目	武汉市	76.19%	171,524	554,210	519,555	280,018	拟建
武汉东西湖项目	武汉市	76.19%	171,968	677,604	603,590	250,820	拟建
天津沧州金域二期项目	沧州市	99.90%	41,618	142,362	132,822	31,320	在建
商业开发天津滨海新区项目	天津市	81.00%	163,956	572,076	371,432	146,550	在建
天津北辰大张庄 019 地块	天津市	80.44%	69,359	145,600	145,138	46,185	在建
胡家园地块	天津市	49.65%	36,042	111,301	111,283	36,110	在建
上饶杨家塘地块项目	上饶市	99.01%	112,098	425,361	419,674	67,262	拟建
温岭神童门	台州市	59.09%	114,369	379,714	361,345	264,900	在建
天津东丽军粮城项目	天津市	99.01%	58,750	127,753	127,503	41,900	在建
平湖曹桥 2019 平 7 号地块	嘉兴市	95.95%	31,865	101,117	75,175	24,854	在建
商业开发河北沧州项目	沧州市	80.20%	134,239	501,937	301,582	114,800	拟建
商业开发淮安涟水项目	淮安市	80.20%	241,591	687,273	523,418	29,710	拟建
武清开发区 026 号地块项目	天津市	77.23%	119,867	257,891	253,751	152,000	在建
杭州艮北九堡地块项目	杭州市	99.93%	48,953	166,139	150,527	271,581	拟建
海盐新城璟郡澜庭项目	嘉兴市	80.89%	27,154	77,946	74,473	38,219	拟建
宁海颐园西地块	宁波市	97.56%	48,361	148,912	132,816	77,561	拟建
常熟文化片区 005 地块	苏州市	99.01%	44,671	137,118	114,273	144,600	拟建
怀德路时代超市地块	常州市	96.54%	21,500	70,677	64,588	84,200	拟建

万科城东地块	常州市	95.76%	111,718	327,491	236,079	221,100	拟建
镇江京口区 2 2J1902 地块（学府路）项目	镇江市	95.88%	49,964	86,260	67,168	30,015	拟建
庐江县地块项目	合肥市	77.57%	161,263	433,993	400,141	109,787	拟建
阜阳颍州区 2019 20 南京路地块项目	阜阳市	95.76%	57,145	157,211	147,639	55,708	拟建
宿州 2018 31 地块项目	宿州市	95.88%	111,827	306,520	275,205	87,225	拟建
星沙 006 地块	长沙市	59.93%	52,477	272,004	267,680	33,061	拟建
巩义 244 地块项目	郑州市	95.24%	69,629	179,781	173,650	42,350	拟建
商丘市 2019 4 号地块项目	商丘市	77.66%	37,311	98,030	89,934	17,677	拟建
西安秦汉新城兰池二路 110 亩地块项目	西安市	99.76%	66,213	197,858	193,910	78,460	拟建
苏州 2019WG2 号地块项目	苏州市	39.60%	77,915	180,429	171,404	322,695	拟建
惠州仲恺嘉鸿新城项目	惠州市	37.00%	57,151	232,073	217,568	68,627	拟建
棠樾学苑	台州市	90.91%	25,886	74,969	72,641	47,760	拟建
西海岸新区圣元乳业西地块	青岛市	99.92%	27,026	66,330	62,308	21,648	拟建
烟台机场路项目	烟台市	99.92%	17,216	81,697	77,354	47,000	拟建
泰安 2019—7 号和 9 号地块项目	泰安市	80.20%	103,224	382,676	380,990	94,003	拟建
新城悦隼时代	日照市	99.92%	53,731	165,346	161,642	41,400	拟建
临沂汤头 027 地块	临沂市	99.92%	61,541	96,809	90,686	11,100	拟建
芜湖弋江区 1901 仓津路 A 地块	芜湖市	95.76%	62,643	163,056	152,650	87,426	拟建
亳州市魏武大道东地块项目	亳州市	48.90%	109,620	239,815	212,702	41,500	拟建
九江火车站项目	九江市	59.41%	87,200	145,042	138,335	67,590	拟建
成都公司视高 60 亩项目	眉山市	95.24%	76,120	261,643	242,243	18,850	拟建
商业开发镇江扬中项目	镇江市	99.01%	191,444	697,016	600,340	93,388	在建
商业开发盐城东台项目	盐城市	80.20%	198,689	700,851	570,635	92,770	拟建
商业开发济宁太白湖项目	济宁市	99.01%	232,099	583,972	556,810	149,687	拟建
商业开发天津宁河项目	天津市	99.01%	56,035	150,260	114,925	15,140	拟建
宜兴王婆村地块项目	无锡市	99.88%	56,266	148,318	136,483	80,800	拟建
新城金茂理想华府	长沙市	27.97%	45,274	376,614	268,324	138,539	在建
商业开发太原大井峪项目	太原市	99.01%	107,202	542,134	419,994	104,470	拟建
商业开发银川市项目	银川市	99.01%	260,757	556,046	525,258	73,433	拟建
商业开发滁州天长项目	天长市	99.01%	226,919	613,911	611,100	46,839	在建
商业开发铜陵市项目	铜陵市	99.01%	214,900	541,989	438,448	103,163	拟建

商业开发内江市项目	内江市	99.01%	164,208	556,479	433,992	45,001	拟建
商业开发温州龙湾项目	温州市	49.51%	34,271	128,380	109,127	124,300	在建
新城金茂梦想玺悦	长沙市	27.97%	51,270	196,195	189,216	95,361	在建
襄阳市襄州地块项目	襄阳市	95.24%	93,846	331,661	312,978	84,300	拟建
巩义 410 地块项目	郑州市	95.24%	50,086	129,826	125,231	28,590	拟建
许昌市东城区 B1 3 2 号地块	许昌市	48.57%	90,063	277,087	264,366	67,083	拟建
徐州新元大道东项目	徐州市	57.53%	90,236	273,738	233,315	182,600	拟建
新城云昱东方	阜阳市	95.76%	63,721	183,786	170,444	36,799	拟建
宁河光明路 8 号地块项目	天津市	49.51%	28,664	75,960	74,319	26,900	拟建
义乌江东地块	金华市	23.97%	72,268	279,053	262,929	161,000	拟建
泰安 2019 7 地块项目	泰安市	80.20%	59,846	228,645	227,635	68,735	拟建
武清开发区 027 地块项目	天津市	95.87%	46,012	105,461	100,195	43,400	拟建
武清开发区 028 地块项目	天津市	95.87%	47,511	110,363	87,555	45,200	拟建
东营 21 地块	东营市	64.95%	62,647	100,447	87,784	21,050	拟建
北京西黄村限竞房项目	北京市	51.00%	48,464	196,075	189,606	495,300	拟建
商业开发长沙宁乡项目	长沙市	99.01%	160,964	693,501	494,413	52,436	拟建
城南地块项目	苏州市	15.84%	66,210	163,138	154,463	127,947	拟建
嘉善县归谷 2017-31、32 号地块	嘉善县	95.95%	48,625	161,994	150,661	35,253	拟建
晋宁滇池南岸项目	昆明市	21.78%	320,095	630,041	572,851	75,455	拟建
重庆江北区海尔路项目	重庆市	95.24%	48,667	167,195	164,825	91,000	拟建
平湖市新仓镇 2019 平一 17 号地块项目	平湖市	95.95%	20,930	62,021	58,038	20,407	拟建
上海静安区市北 1801 地块项目	上海市	33.58%	26,190	95,070	84,735	305,174	拟建
合计			7,776,964	24,591,984	21,488,527	7,352,415	

注：1、鉴于未来公司可能就项目引入合作者，公司在项目中所占权益比例可能会有所变动。

2、常熟文化片区 005 地块等 15 个项目已于报告期后出售转让，具体请见编号为 2019-062 号《公司关于转让项目公司股权的公告》和编号为 2019-064 号《公司关于转让项目公司股权的公告》。

下半年在“稳地价、稳房价、稳预期”的政策背景下，房地产市场将延续分化发展格局，公司将顺应国家调控政策和市场变化，贯彻执行如下经营策略：

1、进一步聚焦“住宅+商业”双轮驱动的长期发展战略，有计划、有步骤地优化公司资产负债结构，实现公司稳健、高质量发展，以保障公司全体投资者和相关方的利益。



- 2、房地产项目开发建设以客户为中心，以品质为优先，坚持为客户提供优质的产品和服务。
  - 3、持续提升项目开发的精细化管理水平，优化现有土地储备，积极回笼资金，控制负债规模。
  - 4、持续发展投资性房地产。
  - 5、全面提升员工与组织的利益共享关系，建立中长期的员工激励机制，采取多种积极措施保障员工利益，实现员工与公司的共同成长。
- 公司将坚守初心，慎思笃行，为成为业内领先、绿色发展、受人尊敬、基业长青的企业继续不断努力。

公司计划下半年新开工 87 个子项目，新开工建筑面积 1,622.17 万平方米，其中，住宅项目 914.92 万平方米，商业综合体项目 707.25 万平方米。公司计划竣工 90 个子项目，实现竣工面积 1,469.26 万平方米，其中，住宅项目 1,068.51 万平方米，商业综合体项目 400.75 万平方米。

## 2019年下半年公司计划开工项目

单位：平方米

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积	预计开工总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
阜阳颍州区 2019 20 南京路地块项目-一期	阜阳市	95.76%	57,145	157,211	2019年8月	2021年7月
新城云昱东方-一期	阜阳市	95.76%	63,721	183,786	2019年8月	2021年8月
庐江县地块项目-一期	合肥市	77.57%	67,598	182,632	2019年8月	2021年4月
庐江县地块项目-二期	合肥市	77.57%	93,665	251,361	2019年8月	2021年12月
芜湖弋江区 1901 仓津路 A 地块-一期	芜湖市	95.76%	62,643	161,721	2019年9月	2021年4月
重庆江北区海尔路项目-一期	重庆市	95.24%	48,667	167,195	2019年9月	2021年11月
晋宁滇池南岸项目-一期	昆明市	21.78%	104,962	283,955	2019年7月	2021年5月
星沙 006 地块-一期	长沙市	59.93%	26,239	136,882	2019年7月	2021年3月
孝感新城悦隽-二期	孝感市	95.24%	33,932	129,845	2019年12月	2021年12月
黄石悦隽大都会项目-mall	黄石市	46.67%	15,449	61,190	2019年8月	2021年6月
武汉光谷四路项目-一期	武汉市	76.19%	101,112	302,492	2019年7月	2021年6月
武汉光谷四路项目-二期	武汉市	76.19%	70,412	251,718	2019年10月	2021年12月
武汉东西湖项目-一期	武汉市	76.19%	55,832	222,649	2019年9月	2021年5月
襄阳市襄州地块项目-1 期	襄阳市	95.24%	46,293	157,011	2019年9月	2021年6月
襄阳市襄州地块项目-2 期	襄阳市	95.24%	47,553	174,650	2019年9月	2022年6月
扬州悦隽都会-一期	扬州市	95.88%	83,239	171,737	2019年8月	2021年9月
镇江京口区 2 2J1902 地块（学府路）项目-一期	镇江市	95.88%	49,964	86,260	2019年7月	2021年5月
长葛新城金樾府-二期	许昌市	77.14%	34,403	116,098	2019年8月	2021年5月
巩义 244 地块项目-一期	郑州市	95.24%	69,629	179,781	2019年8月	2021年2月

巩义 410 地块项目-一期	郑州市	95.24%	50,086	129,826	2019 年 8 月	2021 年 2 月
徐州马场湖项目-一期	徐州市	57.53%	39,107	113,179	2019 年 7 月	2021 年 3 月
徐州马场湖项目-二期	徐州市	57.53%	35,342	101,424	2019 年 8 月	2021 年 10 月
亳州市魏武大道东地块项目-一期	亳州市	48.90%	43,757	95,726	2019 年 8 月	2021 年 11 月
九江火车站项目-一期	九江市	59.41%	51,382	145,042	2019 年 8 月	2021 年 3 月
桂林灵川项目-二期	桂林市	60.00%	31,721	109,050	2019 年 11 月	2021 年 5 月
惠州仲恺嘉鸿新城项目-一期	惠州市	37.00%	57,151	232,073	2019 年 7 月	2021 年 4 月
北京顺义区 SY00 0013 6022 地块项目-全一期	北京市	100.00%	69,856	186,290	2019 年 7 月	2021 年 9 月
杭州艮北九堡地块项目-一期	杭州市	99.93%	48,953	166,139	2019 年 9 月	2021 年 9 月
海盐新城璟郡澜庭项目-一期	嘉兴市	80.89%	27,154	77,946	2019 年 8 月	2021 年 12 月
济南淄博悦隽江山-二期	淄博市	69.31%	46,720	113,146	2019 年 8 月	2021 年 10 月
齐河新城玺樾-一期	德州市	99.01%	146,103	280,428	2019 年 9 月	2021 年 7 月
聊城阳谷黄山路项目-二期	聊城市	99.01%	36,219	117,853	2019 年 7 月	2021 年 8 月
天津沧州路洋项目-二期	沧州市	99.31%	45,975	129,346	2019 年 12 月	2021 年 9 月
武清开发区 027 地块项目-一期	天津市	95.87%	46,012	105,461	2019 年 7 月	2022 年 9 月
武清开发区 028 地块项目-二期	天津市	95.87%	47,511	110,363	2019 年 7 月	2022 年 5 月
宁海颐园西地块-一期	宁波市	97.56%	48,361	148,912	2019 年 7 月	2021 年 6 月
烟台机场路项目-一期	烟台市	99.92%	17,216	81,697	2019 年 9 月	2021 年 4 月
临沂汤头 027 地块-一期	临沂市	99.92%	61,541	96,809	2019 年 9 月	2021 年 3 月
东营 21 地块-一期	东营市	64.95%	62,647	100,447	2019 年 8 月	2021 年 10 月
温岭神童门-二期	台州市	59.09%	41,974	164,192	2019 年 12 月	2022 年 3 月
棠樾学苑-一期	台州市	90.91%	25,886	74,969	2019 年 8 月	2021 年 3 月
北京西黄村限竞房项目-一期	北京市	51.00%	48,464	196,075	2019 年 9 月	2022 年 7 月
绿都万和城-五期	常州市	35.19%	21,062	31,850	2019 年 8 月	2021 年 12 月
怀德路时代超市地块-一期	常州市	96.54%	21,500	69,694	2019 年 7 月	2021 年 7 月
万科城东地块-一期	常州市	95.76%	61,112	149,495	2019 年 8 月	2021 年 6 月
苏州新城十里锦绣-四期	苏州市	50.50%	75,911	189,294	2019 年 12 月	2021 年 11 月
苏州 2019WG2 号地块项目-一期	苏州市	39.60%	77,915	180,429	2019 年 8 月	2021 年 11 月
城南地块项目-1 期	苏州市	15.84%	66,210	163,138	2019 年 8 月	2021 年 6 月
泰兴皇家水岸 8 号地块-二期	泰州市	99.01%	42,880	170,589	2019 年 7 月	2021 年 7 月
泰兴皇家水岸 8 号地块-一期	泰州市	99.01%	31,540	136,625	2019 年 7 月	2021 年 7 月

上海新城上坤樾山-四期	上海市	47.97%	44,896	162,332	2019年12月	2021年6月
上海静安区市北1801地块项目-一期	上海市	33.58%	26,190	95,070	2019年10月	2022年5月
商业开发襄阳项目	襄阳市	80.20%	181,209	302,730	2019年7月	2021年5月
商业开发包头东河项目-一期	包头市	95.95%	30,177	90,117	2019年8月	2021年5月
商业开发高邮项目-一期商业及住宅	扬州市	80.22%	35,559	118,208	2019年7月	2021年6月
商业开发湖州项目-一期	湖州市	80.20%	100,671	200,961	2019年12月	2021年9月
商业开发荆州项目	荆州市	99.01%	34,650	190,858	2019年8月	2021年12月
商业开发四会项目	肇庆市	80.20%	138,886	238,100	2019年8月	2021年12月
商业开发天津滨海新区项目-住宅项目	天津市	81.00%	22,869	79,796	2019年8月	2021年9月
商业开发长沙宁乡项目	长沙市	99.01%	68,679	295,898	2019年10月	2021年12月
商业开发淮安涟水项目	淮安市	80.20%	241,591	687,273	2019年7月	2021年6月
商业开发泰州兴化项目	泰州市	99.01%	63,146	203,781	2019年12月	2021年8月
商业开发镇江扬中项目	镇江市	99.01%	43,950	160,016	2019年10月	2021年12月
商业开发合肥肥东项目	合肥市	49.75%	51,337	146,934	2019年7月	2021年12月
商业开发淮北项目	淮北市	99.01%	77,109	236,811	2019年8月	2021年4月
商业开发随州曾都项目	随州市	80.20%	60,216	224,452	2019年10月	2021年12月
商业开发遵义红花岗项目	遵义市	99.01%	183,802	392,726	2019年7月	2021年6月
商业开发济宁太白湖项目	济宁市	99.01%	232,135	405,100	2019年7月	2021年9月
商业开发郑州荥阳项目	郑州市	99.01%	72,351	280,189	2019年9月	2022年4月
商业开发河北沧州项目	沧州市	80.20%	134,239	501,937	2019年7月	2021年12月
商业开发天津宁河项目	天津市	99.01%	56,035	150,260	2019年9月	2022年3月
商业开发银川市项目	银川市	99.01%	87,881	187,400	2019年8月	2021年6月
商业开发内江市项目	内江市	99.01%	70,034	237,334	2019年11月	2022年1月
商业开发徐州项目	徐州市	80.20%	83,062	196,549	2019年9月	2021年6月
商业开发盐城大丰项目	盐城市	80.20%	62,202	227,099	2019年8月	2021年6月
孝感新城玺樾	孝感市	48.57%	39,525	204,642	2019年10月	2021年10月
新城玺樾	德州市	99.01%	57,001	115,127	2019年11月	2021年10月
商业开发铜陵市项目	铜陵市	99.01%	38,064	96,000	2019年7月	2021年8月
商业开发贵港项目	贵港市	99.01%	139,600	300,777	2019年12月	2021年9月
商业开发桂林项目	桂林市	99.01%	16,499	60,877	2019年10月	2021年12月
商业开发延安项目	延安市	99.01%	35,388	78,623	2019年9月	2021年10月

商业开发盐城东台项目	盐城市	80.20%	128,689	457,921	2019年7月	2021年6月
商业开发滁州天长项目	天长市	99.01%	119,675	323,771	2019年9月	2021年10月
汕尾海丰项目二期	汕尾市	100.00%	61,824	373,107	2019年8月	2021年10月
泰兴新城樾府项目	泰州市	59.41%	69,896	209,038	2019年9月	2021年10月
诸城新城荣樾大都会	潍坊市	69.92%	114,597	347,162	2019年10月	2021年12月
惠州新城云昱	惠州市	38.10%	32,623	97,065	2019年9月	2021年7月
合计			5,715,981	16,221,718		

## 2019年下半年公司计划竣工项目

单位：平方米

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积	预计竣工总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
半岛云著-二期	成都市	47.62%	71,472	181,221	2018年4月	2019年10月
新城悦隼天府-一期	眉山市	47.62%	69,859	186,781	2018年4月	2019年11月
新城悦隼天骄-一期	眉山市	77.14%	33,489	99,495	2018年7月	2019年11月
万科时代之光一期-一期	成都市	47.62%	22,829	92,504	2018年5月	2019年12月
长沙金茂湾项目-一期	长沙市	49.94%	22,795	142,875	2016年9月	2019年12月
长沙金茂湾项目-二期	长沙市	49.94%	58,639	268,973	2017年8月	2019年12月
武汉新城阅璟台-一期	武汉市	95.24%	58,938	213,245	2017年11月	2019年12月
武汉璟棠-一期	武汉市	95.24%	96,895	325,590	2017年3月	2019年12月
孝感新城悦隼-一期	孝感市	95.24%	42,108	154,175	2018年1月	2019年12月
孝感碧桂园新城华府-一期	孝感市	47.62%	76,299	267,741	2018年2月	2019年10月
西安新城玺樾骊府-一期	西安市	99.76%	93,025	215,874	2018年3月	2019年12月
万科城市之光-一期	眉山市	31.43%	68,501	185,066	2018年1月	2019年9月
重庆新城金科桃李郡-一期	重庆市	47.97%	45,575	211,641	2017年12月	2019年9月
重庆悦隼风华-一期	重庆市	95.24%	28,289	99,900	2018年7月	2019年12月
重庆西著七里-一期	重庆市	32.38%	74,503	260,482	2018年7月	2019年12月
重庆琅樾江山-一期	重庆市	31.43%	130,592	468,101	2018年10月	2019年12月
惠州明昱花园-一期	惠州市	26.67%	35,291	116,435	2018年3月	2019年12月
佛山壹鸣花园-一期	佛山市	66.67%	63,682	256,918	2017年8月	2019年10月
淮安新城悦隼-一期	淮安市	95.87%	49,880	182,294	2018年1月	2019年10月
扬州水漾花苑-一期	扬州市	11.51%	69,326	155,456	2018年1月	2019年10月

句容新城源山-一期	镇江市	95.87%	129,189	193,415	2017年7月	2019年9月
句容新城樾府-一期	镇江市	100.00%	69,889	238,338	2017年8月	2019年11月
来安艺境花园-一期	滁州市	31.64%	60,189	170,322	2017年9月	2019年8月
新城水木清华-一期	宿迁市	95.87%	66,900	182,955	2017年12月	2019年11月
宿迁太湖花园项目-一期	宿迁市	95.87%	62,007	146,538	2018年1月	2019年11月
惠州悦珑湾花园-一期	惠州市	76.19%	20,198	91,696	2017年12月	2019年11月
合肥时光印象小区-一期	合肥市	31.63%	38,136	119,451	2017年6月	2019年12月
合肥西子花园-一期	合肥市	19.51%	79,646	220,018	2017年8月	2019年12月
南京璞樾和山-一期	南京市	95.87%	56,890	128,785	2016年10月	2019年12月
南京星悦天地广场-一期	南京市	28.76%	27,428	109,183	2017年5月	2019年9月
六合时光山湖-一期	南京市	23.97%	14,338	31,396	2017年12月	2019年9月
合肥桃李郡-一期	合肥市	99.88%	26,708	75,667	2017年4月	2019年7月
南京璞樾钟山-一期	南京市	95.88%	24,406	59,217	2016年7月	2019年9月
杭州滨江东方名府-一期	杭州市	24.97%	19,012	64,776	2016年10月	2019年12月
湖州织里30号地块-一期	湖州市	33.00%	55,672	123,923	2017年12月	2019年7月
金华新城云昱-一期	金华市	79.89%	77,465	245,523	2018年5月	2019年12月
新城玺樾-一期	德州市	99.01%	51,878	84,922	2018年6月	2019年11月
济南新城香溢澜庭-一期	济南市	99.92%	53,557	181,895	2016年8月	2019年11月
济南新城香溢澜庭-二期	济南市	99.92%	20,415	106,532	2016年12月	2019年11月
济南新城香溢澜庭-三期	济南市	99.92%	24,322	83,925	2016年12月	2019年11月
济南新城和昌湖畔樾山-一期	济南市	49.51%	62,592	127,825	2018年1月	2019年9月
卓越皇后道-二期	青岛市	49.96%	50,478	101,380	2016年4月	2019年9月
青岛新城玺樾-341-2地块	青岛市	99.92%	54,873	88,643	2017年9月	2019年12月
青岛新城玺樾-749-3地块	青岛市	99.92%	35,031	78,130	2017年11月	2019年8月
青岛新城玺樾-749-4地块	青岛市	99.92%	33,701	75,580	2017年12月	2019年10月
天津宝坻新城-一期	天津市	49.51%	19,497	59,147	2017年6月	2019年12月
常州新城公馆-四期C区	常州市	95.75%	10,698	131,462	2017年1月	2019年11月
常州新城公馆-四期D区	常州市	95.75%	56,994	86,809	2017年11月	2019年11月
金坛新城金郡花园-一期	常州市	76.60%	48,592	120,208	2017年7月	2019年12月
常州泰和之春项目-二期	常州市	经营权	46,208	202,284	2017年11月	2019年12月
常州璞樾和山花苑-一期	常州市	48.83%	39,987	119,921	2018年4月	2019年12月

常州新城桃李郡-一期	常州市	99.50%	54,304	227,185	2017年11月	2019年11月
常州环太湖艺术城项目-二期	常州市	48.37%	75,927	257,520	2017年10月	2019年9月
洛阳镇地块-一期	常州市	77.91%	40,967	98,569	2018年5月	2019年12月
常州新城和昱-一期	常州市	84.27%	58,792	142,808	2018年7月	2019年11月
上海新城上坤樾山-三期	上海市	47.97%	16,264	27,465	2017年6月	2019年9月
上海璞樾门第-一期	上海市	95.94%	26,654	64,610	2017年1月	2019年11月
上海云麓之城-一期	上海市	22.07%	89,155	232,367	2017年8月	2019年12月
嘉兴新城金樾-一期	嘉兴市	95.95%	66,916	191,725	2017年11月	2019年10月
太仓璜泾项目-一期	苏州市	15.99%	21,638	48,957	2017年9月	2019年12月
宝山罗泾项目-一期	上海市	24.50%	62,848	188,900	2017年9月	2019年12月
启东蝶湖世界湾-一期	南通市	33.84%	70,632	207,934	2018年3月	2019年12月
苏州三千邑-二期	苏州市	32.67%	30,669	103,266	2017年12月	2019年9月
苏州新城碧桂园湖畔樾山-一期	苏州市	49.51%	104,868	285,756	2016年12月	2019年7月
苏州北桥拾鲤-一期	苏州市	19.80%	74,357	171,437	2017年7月	2019年8月
太湖新城天玺-一期	苏州市	33.66%	27,051	53,147	2018年5月	2019年8月
张家港茗悦华庭-二期A	苏州市	31.04%	37,530	126,156	2017年11月	2019年8月
张家港十里锦绣-一期	苏州市	16.23%	98,783	172,015	2018年3月	2019年12月
张家港新城荣樾-一期	苏州市	99.01%	12,400	28,500	2018年3月	2019年12月
张家港江城原著-一期	苏州市	12.87%	69,982	122,187	2018年1月	2019年9月
商业开发连云港项目	连云港市	99.01%	250,967	446,267	2017年12月	2019年9月
商业开发钦州项目	钦州市	99.01%	77,140	289,973	2017年12月	2019年11月
商业开发上饶项目	上饶市	99.01%	137,363	487,076	2017年11月	2019年8月
商业开发泰兴项目	泰州市	99.01%	6,681	20,211	2017年6月	2019年7月
商业开发台州玉环项目	台州市	99.01%	153,234	351,439	2017年6月	2019年9月
商业开发西安沣东项目	西安市	99.01%	54,606	272,545	2017年11月	2019年9月
商业开发仙居项目	台州市	99.01%	140,761	220,030	2017年10月	2019年12月
商业开发合肥肥东项目	合肥市	49.75%	20,959	68,688	2017年12月	2019年12月
商业开发宁波项目	宁波市	98.02%	28,722	94,780	2016年10月	2019年12月
商业开发桂林项目	桂林市	99.01%	116,943	153,118	2018年3月	2019年12月
商业开发淮南项目	淮南市	99.01%	8,301	26,548	2017年6月	2019年9月
商业开发句容项目	镇江市	100.00%	106,538	231,688	2017年7月	2019年7月

商业开发启东项目	南通市	99.01%	110,986	207,071	2017年5月	2019年7月
商业开发延安项目	延安市	99.01%	71,944	161,381	2018年3月	2019年9月
商业开发连云港海州项目	连云港市	99.34%	23,083	90,488	2018年4月	2019年8月
商业开发慈溪项目	宁波市	99.01%	152,092	185,153	2017年11月	2019年12月
商业开发长沙黎托项目	长沙市	80.20%	3,365	19,871	2018年10月	2019年12月
商业开发天津项目	天津市	99.01%	57,639	172,650	2016年11月	2019年12月
商业开发太原万柏林项目	太原市	74.26%	51,727	355,303	2017年7月	2019年12月
商业开发宝鸡项目	宝鸡市	99.01%	36,353	153,142	2018年5月	2019年10月
合计			5,298,027	14,692,559		

**(一) 主营业务分析****1 财务报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	17,063,562,971	15,757,537,297	8.29
营业成本	10,669,833,501	9,714,194,623	9.84
销售费用	956,560,887	596,214,746	60.44
管理费用	1,200,355,608	1,075,962,958	11.56
财务费用	305,643,077	583,685,805	-47.64
经营活动产生的现金流量净额	-6,701,061,721	-9,135,829,908	-26.65
投资活动产生的现金流量净额	-15,169,025,958	-8,193,689,710	85.13
筹资活动产生的现金流量净额	21,867,277,949	20,198,396,812	8.26

营业收入变动原因说明:本期公司商业物业出租及管理收入较上年同期有所增加,故营业收入有所增长。

营业成本变动原因说明:营业收入的增加导致相应的营业成本也有所增长。

销售费用变动原因说明:本期公司新开盘项目较上年同期有所增加,相应的广告宣传费用增加。

管理费用变动原因说明:本期公司经营规模扩大,人员数量有一定幅度增加,故职工薪酬等费用相应增长。

财务费用变动原因说明:上年同期人民币兑美元贬值幅度较大,美元债相关的汇兑损失较多。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期签约情况良好,合同负债新增较多,故本期经营性现金流有所改善。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期购建投资性房地产支出较上年同期增加较多。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期新增借款导致筹资活动现金流入增加。

**2 其他****(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

适用 不适用

**(2) 其他**

适用 不适用

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发销售	14,483,650,229	9,593,596,450	33.76	-0.85	3.58	减少 2.83 个百分点
物业出租及管理	1,710,247,436	530,203,321	69.00	101.94	140.03	减少 4.92 个百分点

**(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
衍生金融资产	-	-	139,174,809	0.04	-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	51,059,852	0.01	89,604,667	0.03	-43.02	本期业务结算使用票据情况较少，导致余额减少。
存货	210,878,050,014	49.82	145,573,050,094	44.07	44.86	本期土地储备增加，导致存货增加
其他流动资产	19,565,166,591	4.62	12,838,875,139	3.89	52.39	本期签约收入增加导致预交税金增加
使用权资产	140,692,122	0.03	-	-	不适用	执行新租赁准则
长期应收款	-	-	7,896,635	0.00	-100.00	本期长期应收款收回
短期借款	593,821,000	0.14	2,270,060,000	0.69	-73.84	偿还了部分短期借款
应付账款	32,375,262,891	7.65	24,784,046,878	7.50	30.63	在建工程项目增多导致应付账款的增加
合同负债	172,330,393,588	40.71	118,230,991,718	35.79	45.76	本期签约销售增加导致余额增加
应付职工薪酬	350,261,148	0.08	1,327,227,709	0.40	-73.61	上年末计提奖金于本期支付导致余额下降
应交税费	4,290,065,641	1.01	7,195,720,902	2.18	-40.38	本期支付了上年计提的税金，故余额下降
一年内到期的非流动负债	19,132,278,706	4.52	10,748,662,120	3.25	78.00	长期借款一年内到期部分余额较上年末有所增加
长期借款	34,494,628,625	8.15	23,669,253,118	7.17%	45.74	本期增加较多的公开市场融资
租赁负债	20,609,679	0.00	-	-	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

存货中的开发成本账面价值 87,050,534,411 元、投资性房地产账面价值 14,449,000,000 元、固定资产中的房屋及建筑物账面价值 938,361,979 元、其他非流动资产中的工业用地及房产账面价值 280,000,000 元均已用于借款抵押，以上资产待借款还清后即解除抵押。

**3. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 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 币种：人民币

	期末余额	期初余额	当期变动
股权投资	423,239,262	273,239,262	150,000,000
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	-
合计	503,239,262	544,914,071	-41,674,809

**(五) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(六) 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 币种：人民币

子公司名称	总资产	营业收入	营业利润
上海新城创域房地产有限公司	123,598,112,139	2,059,116	-53,067,199
长沙吾悦房地产开发有限公司	1,857,792,006	938,330,742	478,084,180
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	5,262,689,078	1,287,435,777	218,476,571
临沂新城吾悦置业有限公司	1,787,397,910	1,205,955,797	228,960,020
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	2,266,794,739	853,296,146	329,022,073
泰兴新城万博房地产开发有限公司	3,833,663,205	2,283,019,419	499,682,613
上海煜璞贸易有限公司	47,826,122,113	992,114,974	120,541,445
南通新城创置房地产有限公司	2,850,093,466	1,002,493,981	322,646,271
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	5,135,361,533	1,059,541,831	300,798,859
南宁吾悦房地产开发有限公司	2,541,374,969	775,467,476	207,326,000
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	4,448,261,304	752,650,369	191,035,777
青岛新城东郡房地产开发有限公司	1,030,755,607	2,895,282	425,570,854
常州君德投资有限公司	2,959,025,333	-	266,488,417
苏州新城创佳置业有限公司	17,580,630,475	11,289,237	159,457,493

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

## 二、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 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、经营风险

随着行业集中度不断提升，土地获取难度及成本提升，项目开发销售受政策调控影响等，都会导致项目利润率降低、销售资金回笼变慢等经营风险。公司将加强市场监测，不断做好公司治理工作，根据可用资金情况决定投资规模，把控项目进度，以“促销售、抓回款”的方式提高资金回笼率，不断改善资金压力，维护好公司经营安全底线及企业美誉度，保障公司全体投资者和相关方的利益。

#### 3、财务风险

受行业金融监管强化、融资渠道收紧及后期销售回款的压力，预计下半年企业资金压力会进一步显现。房地产行业是资金密集型行业，资金是公司稳定发展的重中之重。公司将秉持底线思维，继续坚持快速回款的策略，加强与各大银行的交流与合作，灵活运用各项融资方式，有效降低财务杠杆风险，优化公司资产负债结构，保障公司资金链安全，以多重手段保障各项债务的安全兑付，保证公司的抗风险能力和经营稳健性。

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、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	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2019-016 《公司2019年第一次临时股东大会决议公告》	2019年2月23日
2018年年度股东大会	2019年4月3日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2019-029 《公司2018年年度股东大会决议公告》	2019年4月4日

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、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、自本承诺函签署之日起，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、自本承诺函签署之日起，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	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		
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

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2018 年年度股东大会审议通过，同意续聘普华永道为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构，股东大会授权管理层决定其 2019 年度审计报酬、办理并签署相关服务协议等事项。报告期内，公司支付给普华永道 2018 年度财务及内部控制的审计费用为 420 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

**六、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、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，请求撤销一审判决，并对本案发回重审或直接改判支持上诉人诉讼请求。</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》及 2019-007 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于 2018 年 11 月 9 日一审判决解除《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，要求撤销一审判决，并将本案发回重审或依法改判支持青岛新城的全部诉讼请求、驳回银丰置业的全部反诉请求。报告期内，案件已由最高院受理并开庭审理。</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》及 2019-032 号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》。</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

**七、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

**八、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 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》。

## 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

## (一)相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

## (二)临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十、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1-6月已实际发生金额
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	296,215
	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	5,702
	停车场服务	帕客(常州)智能科技有限公司	2,400	1,005
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	5,165
	房屋租赁	西藏新城悦物业服务股份有限公司	190	95

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用



**(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

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，其中上海万圣本次出资总额为 43.03 亿元，公司下属子公司本次出资总额为 152.46 亿元。</p> <p>截至报告期末，公司子公司对相关标的公司的出资总额为 86.38 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》、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>

**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 43.14 亿元。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(六) 其他**

适用 不适用

## 十一、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## 2 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	苏州聿盛房地产开发有限公司	331,435	2016-10-21	2016-10-21	2022-01-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	北京悦创房地产开发有限公司	193,800	2019-5-13	2019-5-13	2022-5-13	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	172,000	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	云南通泽置业有限公司	143,200	2019-01-15	2019-01-15	2021-11-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	太原新城凯拓房地产开发有限公司	125,625	2017-12-20	2017-12-20	2022-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	佛山鼎域房地产有限公司	154,700	2017-08-25	2017-08-25	2019-08-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万博房地产开发有限公司	98,000	2017-08-29	2017-08-29	2019-08-29	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	89,000	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	上海嘉禹置业有限公司	80,631	2016-09-22	2016-09-22	2019-09-22	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	2019-3-28	2019-3-28	2022-3-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	天津俊安房地产开发有限公司	72,000	2018-05-25	2018-05-25	2020-05-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万博房地产开发有限公司	67,760	2018-09-26	2018-09-26	2021-09-26	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	61,681	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	南京新城亿欣房地产开发有限公司	54,000	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	唐山郡成房地产开发有限公司	52,500	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	常熟金俊房地产开发有限公司	48,937	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	苏州聿盛房地产开发有限公司	45,500	2018-3-12	2018-3-12	2022-1-31	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	40,150	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	39,285	2019-03-13	2019-03-13	2021-12-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	广州鼎鸿房地产有限公司	34,305	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	常州亿泰房地产开发有限公司	33,046	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	天津新城宝郡房地产开发有限公司	31,500	2017-01-03	2017-01-03	2020-07-02	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	31,066	2018-06-13	2018-06-13	2021-06-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

新城控股	公司本部	重庆亿臻房地产开发有限公司	29,700	2018-10-15	2018-10-15	2020-10-14	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
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	苏州嘉众房地产开发有限公司	26,400	2016-08-29	2016-08-29	2020-01-01	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公司	26,095	2017-08-22	2017-08-22	2021-11-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆盛牧房地产开发有限公司	26,000	2017-07-26	2017-07-26	2019-07-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	日照亿起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	重庆盛牧房地产开发有限公司	22,500	2017-07-26	2017-07-26	2021-01-08	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	20,000	2018-02-01	2018-02-01	2021-02-01	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	长沙乾璟置业有限公司	17,500	2018-08-17	2018-08-17	2021-08-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	莒县悦隽置业有限公司	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	镇江广丰房地产有限公司	16,250	2018-09-17	2018-09-17	2021-09-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛慧成置业有限公司	16,200	2018-07-05	2018-07-05	2019-07-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	杭州滨宏房地产开发有限公司	16,000	2019-03-14	2019-03-14	2021-06-14	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	嘉善荣安置业有限公司	14,700	2019-01-15	2019-01-15	2022-01-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	宁波荣慈置业有限公司	14,665	2019-01-15	2019-01-15	2021-06-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	常州凯拓房地产开发有限公司	13,436	2018-07-10	2018-07-10	2021-10-10	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	12,690	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	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	12,234	2018-07-09	2018-07-09	2019-07-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	苏州晟天房地产咨询有限公司	12,000	2018-02-11	2018-02-11	2019-08-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛双城房地产有限公司	11,550	2018-04-11	2018-04-11	2021-04-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	新昌县富高置业有限公司	9,958	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	8,340	2016-12-30	2016-12-30	2019-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆首铭房地产开发有限公司	8,070	2018-07-17	2018-07-17	2019-07-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	镇江颐发房地产开发有限公司	7,838	2018-07-15	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	成都融辉桥宇置业有限公司	6,393	2017-11-30	2017-11-30	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	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
新城控股	公司本部	泰兴市乾元房地产开发有限公司	6,000	2018-08-30	2018-08-30	2019-08-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	镇江颐发房地产开发有限公司	5,610	2019-1-29	2019-1-29	2021-1-20	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆美城金房地产开发有限公司	5,250	2019-01-18	2019-01-18	2022-01-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海睿涛房地产开发有限公司	5,063	2016-07-08	2016-07-08	2019-07-07	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	5,052	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	简阳市京新房地产开发有限公司	4,550	2018-05-25	2018-05-25	2021-05-24	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	淮安新碧房地产开发有限公司	4,080	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	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2,880	2019-05-30	2019-05-30	2021-05-08	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	金华锦海置业有限公司	275	2019-03-17	2019-03-17	2019-08-16	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）	662,799
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	2,552,014
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	1,940,237
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,480,825
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	6,032,839
担保总额占公司净资产的比例（%）	204.04
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）	2,283,147
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	4,554,502
上述三项担保金额合计（C+D+E）	6,837,649
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

注：上表中“其他关联人”为公司合联营企业的子公司。

### 3 其他重大合同

适用 不适用

## 十二、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，在创造企业价值的同时以“真诚”和“用心”不断回馈社会，关注并持续助力中国公益事业的发展。2013年，公司创办大型自有公益品牌“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。通过公司的各项公益行动，凝聚更大的社会力量，传递新城的公益情怀，让人们的生活更加幸福。

### 2. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，新城控股深入贯彻落实党和国家扶贫开发重要战略思想，积极回应“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，将扶贫工作融合到生产经营和管理活动中。

此外，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。

### 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	533.1
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	2.5
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	36
4. 其他项目	
其中：4.1. 项目个数（个）	1
4.2. 投入金额	300
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	慈善捐款
三、所获奖项（内容、级别）	
	中国公益节颁发的“2018年度责任品牌奖”
	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”

#### 4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

4.1 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。

4.2 2019年5月31日、6月11日、6月12日新城“七色光计划”走进湖北省黄石市阳新县竹林完小、雅安市龙苍沟镇明德小学、海口文昌市宝芳镇的宝芳中心学校，分别以回访已落地光彩图书馆、开展光彩艺术课堂及捐助光彩图书馆的形式推动农村基础教育事业的发展。三场活动捐赠电脑、打印机、学习用品、体育器材及书籍若干，并有来自全国各地的42名志愿者为近300名孩子播下艺术启蒙的种子，讲授近60堂丰富的艺术课程。

4.3 2019年6月，新城控股向云南省昭通市昭阳区捐赠300万元，用于乐居镇中河村道路提升改造及排水沟治理，共帮扶建档立卡贫困户664户2735人。

#### 5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

未来，公司希望借由公益品牌“七色光计划”在教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动等版块继续公益创新。

2019年下半年，新城控股计划于南昌、南宁、郑州、北京、西安等地落地光彩图书馆10余个；继续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。

#### 十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十四、环境信息情况

##### (一) 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

##### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

##### (三) 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

##### (四) 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

## 十五、其他重大事项的说明

### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

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，在境内外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节“财务报告”中“五、重要会计政策及会计估计”的“50. 重要会计政策和会计估计的变更”。

### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

公司于 2016 年 3 月 25 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》；此后分别于 2017 年 3 月 17 日、2018 年 1 月 26 日召开 2016 年年度股东大会、2018 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的议案》。根据上述议案，公司非公开发行股票股东大会决议有效期及股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项的有效期至 2019 年 3 月 25 日到期。

鉴于公司本次非公开发行股票事项已经获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，待获得中国证券监督管理委员会核准后股票发行工作仍需继续实施。为保持公司本次非公开发行工作的延续性和有效性，公司于 2019 年 2 月 22 日召开 2019 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股东会授权期限自届满之日起延长 12 个月，即至 2020 年 3 月 25 日。



## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

基于对公司未来发展的信心以及对公司价值的认可，同时为了进一步完善公司的长效激励机制，有效地将股东、公司和员工个人利益紧密结合在一起，综合考虑公司发展战略、经营情况、财务状况等因素，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，回购方案实际执行情况与原披露的回购方案不存在差异。

本次回购的股份目前存放于公司股份回购专用证券账户，股份过户之前，回购股份不享有利润分配、资本公积转增股本、增发新股和配股、质押、股东大会表决权等相关权利。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》。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	46,255
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (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	706,195,580	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	16,482,548	31,378,355	1.39	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	0	27,816,200	1.23	0	无	0	国有法人
UBS AG	14,082,356	14,108,633	0.63	0	无	0	境外法人
新城控股集团股份有限公司 回购专用证券账户	6,134,500	11,663,647	0.52	0	无	0	其他
东证资管—招行—东方红内 需增长集合资产管理计划	8,939,867	8,939,867	0.40	0	无	0	其他
许伯军	4,029,624	7,450,000	0.33	0	无	0	境内自然人
中国农业银行股份有限公司 —交银施罗德精选混合型证 券投资基金	-2,694,385	7,154,785	0.32	0	无	0	其他
中国人寿保险股份有限公司 —分红—个人分红—005L— FH002 沪	-7,693,099	7,005,818	0.31	0	无	0	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	31,378,355	人民币普通股	31,378,355				
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200				
UBS AG	14,108,633	人民币普通股	14,108,633				
新城控股集团股份有限公司 回购专用证券账户	11,663,647	人民币普通股	11,663,647				
东证资管—招行—东方红内 需增长集合资产管理计划	8,939,867	人民币普通股	8,939,867				
许伯军	7,450,000	人民币普通股	7,450,000				
中国农业银行股份有限公司— 交银施罗德精选混合型证券 投资基金	7,154,785	人民币普通股	7,154,785				
中国人寿保险股份有限公司— 分红—个人分红—005L— FH002 沪	7,005,818	人民币普通股	7,005,818				
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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
王晓松	董事	500,000	500,000	0	不适用
梁志诚	董事	2,000,000	2,000,000	0	不适用
陈德力	董事	2,000,000	2,000,000	0	不适用
袁伯银	董事	300,000	300,000	0	不适用
管有冬	高管	1,300,000	1,300,000	0	不适用
陈鹏	高管	1,000,000	1,000,000	0	不适用

其它情况说明

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、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

### 二、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
王振华	董事长	离任
AIMIN YAN	独立董事	离任
王晓松	董事长	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

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。2019年7月3日，公司第二届董事会第十六次会议审议通过《公司关于选举第二届董事会董事长的议案》，董事会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，王振华先生继续担任公司第二届董事会董事职务。2019年7月8日，公司董事会收到董事王振华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。

公司董事会于2019年7月8日收到独立董事Aimin Yan先生的书面辞职报告，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。鉴于Aimin Yan先生的辞职将导致公司独立董事人数少于董事会成员人数的三分之一，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司独立董事履职指引》、《公司章程》等有关规定，Aimin Yan先生的辞职申请将自公司股东大会选举产生新任独立董事后生效，Aimin Yan先生将继续履行独立董事及董事会专门委员会的相关职责至新任独立董事产生之日。

经公司第二届董事会第十七次会议审议通过《关于补选公司董事会专门委员会委员的议案》，公司董事会同意补选董事长王晓松先生任公司第二届董事会提名委员会及战略委员会主任委员，任期与第二届董事会任期相同。

经公司第二届董事会第十七次会议审议通过《关于补选公司董事候选人的议案》，公司董事会同意补选曲德君先生为公司第二届董事会董事候选人，任期与第二届董事会任期相同，本议案尚需提交股东大会审议。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 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	20.00	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	25.00	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	7.50	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03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

### 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”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。截至报告出具日，公司正按照相关规定办理回售债券的转售，在转售完成后将注销剩余未转售的债券。

## 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 号楼招行大厦 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	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 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”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

## 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: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”已使用11.80亿元,余0.20亿元尚未使用,募集资金已使用部分与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)募集说明书》约定一致。

“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。

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”债券信用评级为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级别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、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。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。

## 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。

“16新城01”、“16新城02”、“16新城03”及“18新控01”分别通过相应的募集资金专项账户完成了兑付兑息工作。

## 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03”、“16新城04”和“16新城05”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”）。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2018年4月12日、2018年5月10日、2018年7月20日、2018年9月12日、2018年10月17日、2018年11月16日、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临时受托管理人报告。根据《公司关于公司董事长变更的公告》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日及2019年8月1日就上述重大事项出具并披露了临时受托管理人报告。

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日披露了《新城控股非公开发行公司债券2018年度公司债券受托管理事务报告》。根据公司披露的相关公告，招商证券分别于2019年4月10日、2019年5月10日就公司本年度累计新增借款事项披露了临时受托管理报告。

作为“18新控05”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。

## 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.15	1.17	-1.71	
速动比率	0.32	0.40	-20.00	
资产负债率(%)	86.70	84.57	2.52	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	2.16	2.33	-7.30	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	

## 九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

## 十、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。

### 十一、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 1,106 亿元，其中公司及子公司已使用授信 361 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。

### 十二、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。

### 十三、公司发生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

截至报告期末，公司当年累计净增借款超过 2018 年末净资产的 40%，该事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。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》、《公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》、《公司关于公司董事辞职的公告》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。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019 年 6 月 30 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 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	45,641,723,134	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	七、3		139,174,809
应收票据	七、5	51,059,852	89,604,667
应收账款	七、6	223,954,920	216,919,923
应收款项融资			
预付款项	七、8	16,684,184,546	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	七、9	51,507,067,080	45,325,965,291
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	210,878,050,014	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	七、14	19,565,166,591	12,838,875,139
流动资产合计		344,551,206,137	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	七、19		7,896,635
长期股权投资	七、20	20,318,547,332	18,808,554,483
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	503,239,262	405,739,262
投资性房地产	七、22	51,106,242,082	40,758,000,000

固定资产	七、23	2,050,244,180	2,112,269,272
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、21	140,692,122	
无形资产	七、27	544,191,225	576,454,134
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、30	63,583,078	76,408,447
递延所得税资产	七、31	3,674,408,901	2,958,733,902
其他非流动资产	七、32	367,247,647	387,247,647
非流动资产合计		78,768,395,829	66,091,303,782
资产总计		423,319,601,966	330,318,417,364
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、34	593,821,000	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	七、4	6,660,434	7,850,857
应付票据	七、36	1,565,346,055	1,680,056,166
应付账款	七、37	32,375,262,891	24,784,046,878
预收款项	七、40	349,750,830	331,017,927
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	七、41	350,261,148	1,327,227,709
应交税费	七、42	4,290,065,641	7,195,720,902
其他应付款	七、43	58,214,696,031	47,922,108,033
其中：应付利息		1,339,392,413	1,209,259,233
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债	七、39	172,330,393,588	118,230,991,718
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、45	19,132,278,706	10,748,662,120
其他流动负债	七、46	10,786,752,129	10,997,775,373
流动负债合计		299,995,288,453	225,495,517,683
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、47	34,494,628,625	23,669,253,118
应付债券	七、48	28,325,812,073	26,685,368,327
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、38	20,609,679	
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	七、31	4,168,405,538	3,511,404,149
其他非流动负债			
非流动负债合计		67,009,455,915	53,866,025,594
负债合计		367,004,744,368	279,361,543,277
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、54	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具	七、55	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	七、56	2,640,898,608	2,638,858,173
减：库存股	七、57	361,781,663	211,821,363
其他综合收益	七、58	346,604,051	350,106,515
专项储备			
盈余公积	七、60	509,322,437	509,322,437
一般风险准备			
未分配利润	七、61	23,174,979,201	23,950,109,205
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		29,566,746,820	30,493,299,153
少数股东权益		26,748,110,778	20,463,574,934
所有者权益（或股东权益）合计		56,314,857,598	50,956,874,087
负债和所有者权益（或股东权益）总计		423,319,601,966	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6月30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6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,645,129,790	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		73,442,642	58,028,618
其他应收款	十八、2	83,565,361,276	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		65,434,386	62,940,928
流动资产合计		87,362,648,036	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	十八、3	5,902,371,390	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		296,332,132	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		21,523,690	29,756,221
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		543,273	623,811
递延所得税资产		587,097,351	491,835,591
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,937,867,836	7,495,213,251
资产总计		94,300,515,872	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		6,660,434	7,850,857
应付票据			
应付账款		14,032,061	18,208,986
预收款项		10,000	10,000
合同负债			
应付职工薪酬		79,361	300,942,691
应交税费		10,353,636	136,146,706
其他应付款		61,242,102,762	49,180,873,209
其中：应付利息		982,828,091	817,381,339
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,497,513,162	5,675,655,350
其他流动负债		2,193,000,000	4,833,000,000
流动负债合计		72,963,751,416	60,152,687,799
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			

应付债券		16,090,587,768	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		16,093,287,768	16,519,489,570
负债合计		89,057,039,184	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		650,199,337	644,668,527
减：库存股		361,781,663	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		1,189,012,391	4,845,210,714
所有者权益（或股东权益）合计		5,243,476,688	9,044,104,501
负债和所有者权益（或股东权益）总计		94,300,515,872	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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入		17,063,562,971	15,757,537,297
其中：营业收入	七、62	17,063,562,971	15,757,537,297
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,379,757,747	13,447,444,487
其中：营业成本	七、62	10,669,833,501	9,714,194,623
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、63	1,247,364,674	1,477,386,355

销售费用	七、64	956,560,887	596,214,746
管理费用	七、65	1,200,355,608	1,075,962,958
研发费用			
财务费用	七、67	305,643,077	583,685,805
其中：利息费用		377,358,711	247,090,092
利息收入		170,085,562	58,529,605
加：其他收益	七、68	5,808,724	2,507,478
投资收益（损失以“-”号填列）	七、69	557,067,325	688,900,722
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、69	496,255,544	646,949,226
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	七、71	611,886,917	653,276,934
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-52,306,372	-167,737,772
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-26,467,015	-13,170,510
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、74	-43,192	-149,694
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,779,751,611	3,473,719,968
加：营业外收入	七、75	66,070,670	25,272,343
减：营业外支出	七、76	24,216,251	24,967,938
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,821,606,030	3,474,024,373
减：所得税费用	七、77	905,095,953	876,641,939
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,916,510,077	2,597,382,434
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,916,510,077	2,597,382,434
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）		2,592,460,805	2,538,328,487
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		324,049,272	59,053,947
六、其他综合收益的税后净额		-3,502,464	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,502,464	
（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		-3,502,464	
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	七、58	-3,502,464	



9. 其他			
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		2,913,007,613	2,597,382,434
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,588,958,341	2,538,328,487
归属于少数股东的综合收益总额		324,049,272	59,053,947
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	十九、2	1.16	1.14
（二）稀释每股收益(元/股)	十九、2	1.16	1.13

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十八、4	559,181,039	132,756,183
减：营业成本	十八、4	517,784,890	123,824,678
税金及附加		2,086,964	830,445
销售费用		358,781	1,200
管理费用		311,029,573	372,289,188
研发费用			
财务费用		957,288,184	189,433,567
其中：利息费用		1,007,380,550	406,744,887
利息收入		59,644,583	270,133,707
加：其他收益		1,539,935	
投资收益（损失以“-”号填列）	十八、5	950,110,661	35,613,338
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		52,424	35,613,338
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		12,015,614	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-120,326,112	-94,865,123
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,131	60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-386,028,386	-612,874,620
加：营业外收入		2,943,708	807,668
减：营业外支出		488,674	12,353,472
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-383,573,352	-624,420,424
减：所得税费用		-94,965,838	-163,257,273
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-288,607,514	-461,163,151
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-288,607,514	-461,163,151
（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		-288,607,514	-461,163,151
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—6月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		68,754,974,636	38,823,732,156
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			
收到再保险业务现金净额			
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	七、78(1)	1,156,864,683	558,062,370
经营活动现金流入小计		69,911,839,319	39,381,794,526
购买商品、接受劳务支付的现金		59,333,209,716	37,069,035,032
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			

支付给职工以及为职工支付的现金		3,531,607,693	1,850,780,969
支付的各项税费		8,541,624,779	5,593,373,357
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	5,206,458,852	4,004,435,076
经营活动现金流出小计		76,612,901,040	48,517,624,434
经营活动产生的现金流量净额		-6,701,061,721	-9,135,829,908
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		181,500,000	
取得投资收益收到的现金		61,270,283	6,211,333
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,490,003	2,093,728
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	七、78(3)	42,270,600,928	40,267,064,840
投资活动现金流入小计		42,517,861,214	40,275,369,901
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,533,182,523	5,229,531,064
投资支付的现金		1,633,370,064	2,414,115,005
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			
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			40,259,076
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(4)	47,520,334,585	40,785,154,466
投资活动现金流出小计		57,686,887,172	48,469,059,611
投资活动产生的现金流量净额		-15,169,025,958	-8,193,689,710
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		6,084,358,410	668,826,391
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,084,358,410	668,826,391
取得借款收到的现金		20,905,609,401	15,778,880,000
发行债券收到的现金		11,275,136,790	9,917,820,575
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)	12,248,596,904	12,031,440,524
筹资活动现金流入小计		50,513,701,505	38,396,967,490
偿还债务支付的现金		15,821,109,759	7,384,513,887
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,079,567,093	3,063,113,098
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		126,382,213	16,910,837
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	6,745,746,704	7,750,943,693
筹资活动现金流出小计		28,646,423,556	18,198,570,678
筹资活动产生的现金流量净额		21,867,277,949	20,198,396,812
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-51,179,516	20,536,666
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-53,989,246	2,889,413,860
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>		39,954,739,602	23,170,306,318

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—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		93,381,059	31,730,062
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		723,995,060	122,662,348
经营活动现金流入小计		817,376,119	154,392,410
购买商品、接受劳务支付的现金		39,425,999	129,518,593
支付给职工以及为职工支付的现金		965,257,894	717,691,042
支付的各项税费		79,521,356	12,426,018
支付其他与经营活动有关的现金		2,831,115,915	1,419,142,347
经营活动现金流出小计		3,915,321,164	2,278,778,000
经营活动产生的现金流量净额		-3,097,945,045	-2,124,385,590
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		8,825,000,000	
取得投资收益收到的现金		950,245,639	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		480	900
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		10,355,839,063	4,396,359,027
投资活动现金流入小计		20,131,085,182	4,396,359,927
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,275,448	8,124,657
投资支付的现金		15,786,300,000	260,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,834,116,135	5,025,000,000
投资活动现金流出小计		18,621,691,583	5,293,124,657
投资活动产生的现金流量净额		1,509,393,599	-896,764,730
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,593,000,000
发行债券收到的现金		5,180,000,000	1,800,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,230,773,484	
筹资活动现金流入小计		7,410,773,484	3,393,000,000
偿还债务支付的现金		4,425,000,000	1,660,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,189,465,039	2,077,785,529
支付其他与筹资活动有关的现金		152,061,100	
筹资活动现金流出小计		8,766,526,139	3,737,785,529
筹资活动产生的现金流量净额		-1,355,752,655	-344,785,529
<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>		-2,944,304,101	-3,365,935,849
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>		1,630,129,790	922,875,897

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

## 合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	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)					2,040,435	149,960,300	-3,502,464				-775,130,004		-926,552,333	6,284,535,844	5,357,983,511	
(一)综合收益总额							-3,502,464				2,592,460,805		2,588,958,341	324,049,272	2,913,007,613	
1.净利润											2,592,460,805		2,592,460,805	324,049,272	2,916,510,077	
2.其他综合收益							-3,502,464						-3,502,464		-3,502,464	
(二)所有者投入和减少资本					2,040,435	149,960,300							-147,919,865	6,086,868,785	5,938,948,920	
1.所有者投入的普通股														6,084,358,410	6,084,358,410	
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					5,530,810								5,530,810		5,530,810	
4.其他					-3,490,375	149,960,300							-153,450,675	2,510,375	-150,940,300	
其中:股权回购						149,960,300							-149,960,300		-149,960,300	
少数股东减资																
与少数股东交易					-3,490,375								-3,490,375	2,510,375	-980,000	
(三)利润分配											-3,367,590,809		-3,367,590,809	-126,382,213	-3,493,973,022	
1.提取盈余公积																
2.提取一般风险准备																
3.对所有者(或股东)的分配											-3,367,590,809		-3,367,590,809	-126,382,213	-3,493,973,022	
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		2,640,898,608	361,781,663	346,604,051		509,322,437		23,174,979,201		29,566,746,820	26,748,110,778	56,314,857,598	

2019年半年度报告

项目	2018年半年度														
	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	2,258,484,186				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)	-1,100,000				8,609,709	-25,160,400	9,257,609				710,210,296	752,138,014	1,841,742,373	2,593,880,387	
(一) 综合收益总额											2,538,328,487	2,538,328,487	59,053,947	2,597,382,434	
1. 净利润											2,538,328,487	2,538,328,487	59,053,947	2,597,382,434	
2. 其他综合收益															
(二) 所有者投入和减少资本	-1,100,000				8,609,709	-7,227,000					363,000	15,099,709	1,799,599,263	1,814,698,972	
1. 所有者投入的普通股													1,283,568,402	1,283,568,402	
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					15,099,709							15,099,709		15,099,709	
4. 其他	-1,100,000				-6,490,000	-7,227,000					363,000		516,030,861	516,030,861	
其中：收购子公司													626,030,861	626,030,861	
处置子公司导致权益变动													-110,000,000	-110,000,000	
股权激励回购	-1,100,000				-6,490,000	-7,227,000					363,000				
(三) 利润分配						-17,933,400					-1,828,481,191	-1,810,547,791	-16,910,837	-1,827,458,628	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配						-17,933,400					-1,828,481,191	-1,810,547,791	-16,910,837	-1,827,458,628	
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							9,257,609					9,257,609		9,257,609	
四、本期期末余额	2,257,384,186				2,628,362,827	127,526,400	305,002,240		67,649,146		16,438,072,317	21,568,944,316	7,206,453,390	28,775,397,706	

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—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年半年度										
	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)					5,530,810	149,960,300				-3,656,198,323	-3,800,627,813
(一)综合收益总额										-288,607,514	-288,607,514
1.净利润										-288,607,514	-288,607,514
(二)所有者投入和减少资本					5,530,810	149,960,300					-144,429,490
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					5,530,810						5,530,810
4.其他						149,960,300					-149,960,300
其中:股权回购						149,960,300					-149,960,300
(三)利润分配										-3,367,590,809	-3,367,590,809
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-3,367,590,809	-3,367,590,809
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		650,199,337	361,781,663			509,322,437	1,189,012,391	5,243,476,688

项目	2018年半年度										
	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）	-1,100,000				8,609,709	-25,160,400				-2,289,281,342	-2,256,611,233
（一）综合收益总额										-461,163,151	-461,163,151
1. 净利润										-461,163,151	-461,163,151
（二）所有者投入和减少资本	-1,100,000				8,609,709	-7,227,000				363,000	15,099,709
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					15,099,709						15,099,709
4. 其他	-1,100,000				-6,490,000	-7,227,000				363,000	
其中：股权激励回购	-1,100,000				-6,490,000	-7,227,000				363,000	
（三）利润分配						-17,933,400				-1,828,481,191	-1,810,547,791
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配						-17,933,400				-1,828,481,191	-1,810,547,791
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	2,257,384,186				634,173,181	127,526,400			67,649,146	408,235,539	3,239,915,652

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



### 三、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
富城发展集团有限公司	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(附注七、56)。

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限制性股票激励计划》和《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》。在获得所有必须的审批后, 本公司于 2016 年 11 月 22 日召开第一届董事会第二十三次会议, 审议通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》。根据首次授予限制性股票的议案, 本公司向 59 名激励对象定向发行 38, 500, 000 股限制性人民币普通股 A 股, 发行价格为每股人民币 6. 9 元。本次募集资金于 2016 年 11 月 24 日到位, 业经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)予以验证并出具普华永道中天验字(2016)第 1587 号验资报告。本次定向发行后, 本公司总股本变更为人民币 2, 258, 984, 186 元。

由于本公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理离职手续, 不再具备激励对象资格, 于 2017 年 5 月 18 日, 本公司按每股人民币 6. 9 元的价格完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购, 并已于 2017 年 5 月 19 日予以注销。相应地, 本公司的总股本变更为 2, 258, 484, 186。此外, 本公司原授予共计 110 万限制性股票的 2 名激励对象因

离职不再具备激励资格，本公司已于 2017 年 12 月 29 日按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格回购该等股份。

于 2017 年 11 月 30 日，本公司召开第一届董事会第三十三次会议及第一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于第一期限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。

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 2019 年 6 月 30 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
-第一期激励计划激励对象(54 名)	10,740,000	0.48%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
-富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
-常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
-其他 A 股持有人	718,520,539	31.83%
-本公司持有的库存股	11,663,647	0.52%
	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销售及物业出租和管理。

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 6 月 30 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 2019 年 8 月 23 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九，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注八，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注八。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

## 五、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

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、49“重要会计估计和判断”。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

本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。

### 5. 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。

## 6. 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。

## 7. 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。

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 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、应收票据及应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

### 权益工具

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

(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、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

## (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

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

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

## (b) 金融负债

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

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

以摊余成本计量的金融负债包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。除与物业开发有关的应付账款按附注七、3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. 应收票据**

**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**13. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**14. 应收款项融资**

□适用 √不适用

**15. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**16. 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。

**17. 合同资产****(a) 合同资产的确认方法及标准**

□适用 √不适用

**(b) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**18. 持有待售资产**

□适用 √不适用

**19. 债权投资****债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用



**20. 其他债权投资****其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**21. 长期应收款****长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**22. 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(附注五、31)。

## 23. 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。

## 24. 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**

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：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物及装修	年限平均法	10-30	0%-4%	3.2%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。****(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

**25. 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。

**26. 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。

**27. 生物资产**

适用 不适用

**28. 油气资产**

适用 不适用

**29. 使用权资产**

适用 不适用

**30. 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(附注五、31)。

**(b) 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**31. 长期资产减值**

适用 不适用

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命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。

### 32. 长期待摊费用

适用 不适用

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

### 33. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

请参考附注五、40

### 34. 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

### 35. 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

**36. 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。

**37. 租赁负债**√适用  不适用

请参见附注五、44. 租赁

**38. 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。

**39. 优先股、永续债等其他金融工具**√适用  不适用

请参见附注五、46. 永续债

**40. 收入****收入确认和计量所采用的会计政策**√适用  不适用

(a) 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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。

**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

#### 41. 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。

#### 42. 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。

#### 43. 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。

#### 44. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

##### (a) 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

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、计算机及电子设备等。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。

##### (b) 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

#### 45. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

#### 46. 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。

#### 47. 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。

#### 48. 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。

#### 49. 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。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 年上半年未发生重大变化。

## (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。

本集团按照附注五、7 及 22 所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注五、7 及 22 所述的会计政策进行相关的会计处理。

## 50. 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),本集团已采用上述准则和通知编制截至2019年6月30日止六个月期间的财务报表。

## (a) 一般企业报表格式的修改

(i). 2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目和金额：

单位：元 币种：人民币

原列报项目及金额		新列报项目及金额	
应收票据及应收账款	306,524,590	应收票据	216,919,923
		应收账款	89,604,667
应付票据及应付账款	26,464,103,044	应付票据	24,784,046,878
		应付账款	1,680,056,166

(ii). 2018年12月31日受影响的公司资产负债表项目和金额：

单位：元 币种：人民币

原列报项目及金额		新列报项目及金额	
应付票据及应付账款	18,208,986	应付票据	
		应付账款	18,208,986

## (b) 租赁

根据新租赁准则的相关规定,本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表相关项目金额,2018年度的比较财务报表未重列。

## (c) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (d) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次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	

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			
合同负债	118,230,991,718	118,230,991,718	
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。

### 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) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

## 51. 其他

适用 不适用

## 六、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%/10%/13%/16%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
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	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70%-80%/出租收入	1.2%/12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 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%-15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产,并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

#### (b) 增值税

根据财政部、国家税务总局和海关总署三部门联合发布的《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 年第 39 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%,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 日前该业务适用营业税。

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

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税,税率分别为 17%及 6%,自 2018 年 5 月 1 日起,该业务中使用 17%的税率调整为 16%,6%的税率保持不变,自 2019 年 4 月 1 日起,该业务中适用 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%。

#### (c) 营业税

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

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

#### (d) 土地增值税

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

本集团于取得预收款项时,按照预收款项的 1%-4%预缴土地增值税,预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时,本集团根据 30%至 60%的超率累进税率计算并确认土地增值税,账列税金及附加。

## 七、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	768,194	1,716,478
银行存款	39,953,971,408	40,007,012,370
其他货币资金	5,686,983,532	5,400,492,471
合计	45,641,723,134	45,409,221,319
其中：存放在境外的款项总额	642,196,766	317,604,581

其他说明：

其他货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

明细	期末余额	期初余额
住房公积金、按揭贷款保证金及保函保证金	4,178,064,596	3,885,683,255
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注七、36)	1,440,171,936	1,446,177,216
借款保证金	68,747,000	68,632,000
合计	5,686,983,532	5,400,492,471

## 2、交易性金融资产

□适用 √不适用

## 3、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
衍生金融资产—股权购买期权		139,174,809
合计		139,174,809

## 4、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
衍生金融负债—远期外汇合同	6,660,434	7,850,857
合计	6,660,434	7,850,857

## 5、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	51,059,852	89,604,667
商业承兑票据		
合计	51,059,852	89,604,667

## (2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4) 期末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

## (5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (6) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (7) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、应收账款

## (1) 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	192,673,390
1 年以内小计	192,673,390
1 至 2 年	33,543,701
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	226,217,091

## (2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	226,217,091		2,262,171	1.00	223,954,920	219,111,033		2,191,110	1.00	216,919,923
其中：										
未逾期	226,217,091		2,262,171	1.00	223,954,920	219,111,033		2,191,110	1.00	216,919,923
合计	226,217,091	/	2,262,171	/	223,954,920	219,111,033	/	2,191,110	/	216,919,923

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 未逾期应收账款

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	226,217,091	2,262,171	1.00
合计	226,217,091	2,262,171	1.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

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

### (3) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	2,191,110	71,061			2,262,171
合计	2,191,110	71,061			2,262,171

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5) 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

按欠款方归集期末余额前五名应收账款汇总金额为 79,307,165 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 35%, 相应计提的坏账准备期末余额为 793,072 元。

### (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7) 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

## 7、应收款项融资

适用 不适用

**8、预付款项****(1) 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,284,391,845	97	14,239,351,789	97
1至2年	251,682,772	2	164,094,432	1
2至3年	64,660,958	0	139,495,633	1
3年以上	83,448,971	1	91,360,486	1
合计	16,684,184,546	100	14,634,302,340	100

账龄超过一年且金额重大的预付款项为工程款等，因项目未办理结算所致。

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

	2019年6月30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	5,116,857,800	31%	4,434,480,895	30%

其他说明

□适用 √不适用

**9、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	51,507,067,080	45,325,965,291
合计	51,507,067,080	45,325,965,291

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

适用 不适用

#### (1) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1) 按账龄披露

适用 不适用

#### (2) 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方款项	29,497,798,155	24,245,305,186
应收少数股东款项	12,449,189,420	9,976,641,924
应收房产合作方款项	2,597,849,893	5,636,983,496
城中村改造意向金	2,300,000,000	2,300,000,000
其他保证金	1,768,128,030	1,124,222,191
商品房预售资金监管	1,737,256,665	613,750,510
土地投标保证金	542,040,000	345,000,000
应收政府房票款	282,108,929	294,477,588
代垫款项	212,878,000	228,231,342
住房担保押金	134,301,561	140,923,166
其他	466,672,021	849,350,171
减：坏账准备	-481,155,594	-428,920,283
合计	51,507,067,080	45,325,965,291



## (3) 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	52,235,311			52,235,311
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	464,535,264		16,620,330	481,155,594

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

(i) 于2019年6月30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

	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备
组合计提：			
应收政府有关机构款项	6,131,195,472	0.1%	6,131,195
应收关联方	29,497,798,155	1.0%	294,977,982
应收少数股东和房产合作方款项	15,047,039,313	1.0%	150,470,393
合计	50,676,032,940		451,579,570

单项计提的其他应收款账面金额为人民币1,295,569,404元，坏账准备为人民币12,955,694元。

(ii) 于2019年6月30日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(iii) 于2019年6月30日，处于第三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

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

i) 于2019年6月30日及2018年12月31日，应收某保温节能技术公司16,620,330元已逾期。基于分析，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

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	
坏账准备	428,920,283	52,235,311			481,155,594
合计	428,920,283	52,235,311			481,155,594

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(6) 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
温州新城亿博房地产开发有限公司	应收关联方款项	4,434,020,951	一年以内	9%	44,340,210
地方政府	城中村改造意向金	2,300,000,000	两年以内	4%	2,300,000
苏州聿盛房地产开发有限公司	应收关联方款项	2,286,848,679	两年以内	4%	22,868,487
常州新城宏业房地产有限公司	应收关联方款项	1,597,388,976	一年以内	3%	15,973,890
惠州中奕房地产开发有限公司	应收关联方款项	1,445,157,127	两年以内	3%	14,451,571
合计	/	12,063,415,733	/		99,934,158

**(7) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9) 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

## 10、存货

## (1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地(i)	23,990,522,157		23,990,522,157	11,186,932,609		11,186,932,609
开发成本(ii)	181,956,210,731	140,967,442	181,815,243,289	130,296,605,264	140,967,442	130,155,637,822
开发产品(iii)	5,350,602,356	278,317,788	5,072,284,568	4,486,293,408	255,813,745	4,230,479,663
其他						
合计	211,297,335,244	419,285,230	210,878,050,014	145,969,831,281	396,781,187	145,573,050,094

## 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)	期末余额	期初余额
武汉东西湖项目	2019年9月	2021年5月	471,667	2,625,911,146	
顺义区SY00 0013 6022地块项目	2019年7月	2021年9月	312,303	2,494,201,517	
万科城东地块	2019年8月	2021年6月	350,468	2,321,142,804	
徐州新元大道东项目*	不适用	不适用	286,880	1,881,966,176	
常熟文化片区005地块*	不适用	不适用	253,000	1,489,380,000	
徐州马场湖项目	2019年7月	2021年3月	209,685	1,239,803,173	
商业开发河北沧州项目	2019年7月	2021年7月	282,884	877,618,535	
怀德路时代超市地块	2019年7月	2021年7月	135,000	867,681,000	
商业开发盐城东台项目	2019年7月	2021年6月	321,627	791,009,407	
西安秦汉新城兰池二路110亩地块项目	2020年1月	2021年12月	165,690	784,629,670	
商业开发遵义红花岗项目	2019年7月	2021年6月	309,903	702,037,648	
上饶杨家塘地块项目*	不适用	不适用	214,550	687,646,172	
扬州悦隼都会	2019年8月	2021年9月	130,814	679,633,158	
吴江外果圩	2020年1月	2022年4月	63,015	635,296,799	629,541,561
齐河欧乐堡地块	2019年9月	2021年7月	183,072	630,385,978	
郑州荥阳项目	2020年3月	2022年5月	397,003	626,431,636	1,091,695,407
临潼118亩项目	2020年1月	2022年7月	131,209	511,423,391	
诸城新城荣樾大都会三期四期	2019年10月	2021年12月	559,655	444,829,070	186,698,848
西安临潼96亩项目	待定	待定	105,947	403,694,443	
海盐新城璟郡澜庭项目	2019年8月	2021年12月	58,682	393,694,365	
济南淄博悦隼江山二期三期	2019年8月	2021年10月	210,105	384,257,699	776,627,220
武清开发区028地块项目	2019年7月	2022年5月	79,729	365,565,851	
新城·金樾云玺	2020年5月	2020年12月	48,999	350,809,107	
汕尾海丰项目	2019年8月	2021年10月	389,854	279,318,431	1,796,716,151
商业开发淮安涟水项目	2019年7月	2021年6月	273,873	276,617,825	
西海岸新区圣元乳业西地块*	不适用	不适用	53,686	225,887,764	
商丘市2019 4号地块项目*	不适用	不适用	50,509	184,105,426	

东莞石碣项目	待定	待定	53,729	166,032,522	
商业开发天津宁河项目	2019年9月	2022年3月	100,000	155,942,000	
钓鱼台地块	待定	待定	309,960	148,966,259	148,966,259
商业开发昆明安宁项目 4#地块	2020年1月	2022年1月	464,691	143,910,000	
镇江京口区 2 2J1902 地块（学府路）项目	2019年7月	2021年5月	78,000	137,763,628	
百事威小区以东杭州西路以北	2019年8月	2020年6月	141,879	82,929,556	454,355,774
青岛胶州地块	2019年4月	2021年12月	680,034		1,311,483,005
九龙湖路北，规划路西	2019年2月	2021年3月	203,368		1,276,079,787
商业开发湖州项目	2019年1月	2021年9月	358,700		661,712,430
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
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
东府国用(1994)第特 545 号	2019年5月	2020年12月	53,729		165,633,572
永商镇车灌社区一、五、六组新地拍(2008)-05 号	2019年5月	2021年5月	150,390		158,275,672
合计				23,990,522,157	11,186,932,609

\* 该等项目已于报告期后出售转让，具体请见编号为 2019-062 号《公司关于转让项目公司股权的公告》和编号为 2019-064 号《公司关于转让项目公司股权的公告》。

## 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)	期末余额	期初余额
南京誉峰苑	2017年5月	2019年9月	551,828	4,357,043,524	3,913,534,163
南京璞樾钟山	2016年7月	2019年7月	323,664	3,778,130,340	3,181,864,328
杭州璟隽名邸	2018年3月	2019年12月	239,526	2,499,800,465	2,087,526,397
慈溪吾悦广场	2017年11月	2019年9月	248,817	2,336,634,224	1,981,467,915
萧山香悦公馆	2017年6月	2019年12月	208,615	2,261,382,100	2,077,890,585
青岛新城云樾晓院	2018年4月	2020年6月	254,924	2,105,007,075	1,606,842,635
重庆中央公园	2018年8月	2020年4月	282,405	2,031,329,354	1,686,310,922
启东蝶湖世界湾	2018年3月	2019年12月	273,357	2,028,106,963	1,823,667,280
武汉阅璟台	2017年11月	2019年12月	449,296	3,285,970,327	2,982,403,636
吴江南麻邻水湾	2017年8月	2019年7月	311,736	1,970,241,223	2,132,467,128
淮安吾悦广场	2018年4月	2019年7月	450,514	1,956,196,384	1,536,608,183
南京璞樾和山	2016年10月	2019年12月	177,571	1,902,659,320	1,743,962,107
溧阳吾悦广场	2018年4月	2020年6月	472,741	1,877,748,554	1,630,770,623
如皋新城悦隽时代	2018年8月	2020年11月	231,703	1,865,146,117	1,327,068,799
合肥大都会	2017年12月	2020年6月	195,506	1,861,490,668	
昆明呈贡吾悦广场	2018年5月	2020年6月	444,529	1,838,320,412	1,069,925,031
常州古方路项目	2017年11月	2019年11月	220,381	1,838,004,125	1,468,145,414
青岛皇后道	2015年8月	2019年9月	325,545	1,798,858,754	1,594,784,897
青岛新城玺樾	2017年9月	2021年12月	680,034	1,725,331,490	271,180,543
句容新城樾府	2017年8月	2019年11月	172,961	1,712,155,792	1,421,067,354
上饶吾悦广场	2017年9月	2019年12月	274,413	1,675,276,328	1,283,221,625
天津新城樾府	2017年8月	2020年5月	244,705	1,670,136,794	1,579,663,408
玉环吾悦广场	2017年5月	2019年12月	359,989	1,622,329,308	1,516,262,399
武清区开发区026号地块项目	2019年6月	2021年9月	238,945	1,614,791,550	-
武汉璟棠	2017年3月	2019年12月	188,749	1,609,362,987	1,513,505,167
天津滨海吾悦广场	2019年5月	2021年9月	220,794	1,543,355,125	-

宝应吾悦广场	2018年8月	2019年10月	308,500	1,536,074,629	830,012,257
台州吾悦广场*	2015年8月	2019年11月	405,355	1,514,730,062	2,079,580,026
郑州荥阳项目*	2017年7月	2021年5月	262,100	1,458,585,955	1,443,395,751
湖州海上风华	2017年10月	2019年9月	131,485	1,415,877,979	1,215,583,677
佛山璟荟	2017年9月	2020年6月	209,053	1,408,572,687	1,280,616,626
许昌学院北路15-2号地	2018年11月	2021年6月	277,807	1,403,046,954	1,340,493,259
仙居吾悦广场	2017年10月	2019年12月	258,887	1,402,216,717	1,277,894,953
济南香溢澜庭	2016年12月	2019年12月	174,210	1,366,761,211	1,237,663,003
株洲樾府	2018年9月	2020年12月	219,850	1,342,015,708	1,238,336,484
汕尾海丰项目	2019年3月	2021年10月	389,854	1,337,499,453	
邛崃104亩项目	2018年10月	2020年8月	139,241	1,335,721,885	1,136,389,191
连云港吾悦广场	2017年12月	2019年9月	291,351	1,333,050,862	1,107,922,150
连云港海州吾悦广场	2018年4月	2019年8月	400,000	1,331,463,916	976,608,080
湖州新城大都会	2018年7月	2020年4月	195,760	1,311,748,954	1,170,632,247
天津津南吾悦广场	2016年11月	2019年12月	270,105	1,268,519,195	-
扬中2018_14地块项目	2018年12月	2020年12月	213,746	1,267,407,878	1,157,318,986
长春北湖吾悦广场	2018年1月	2020年5月	366,464	1,215,864,068	1,101,196,751
启东吾悦广场	2017年5月	2019年7月	177,253	1,206,056,938	1,047,820,225
重庆和昱麟云	2018年9月	2020年6月	164,782	1,197,309,465	816,264,665
沈阳沈北吾悦广场	2019年4月	2021年6月	419,853	1,192,931,535	-
滨湖云境	2019年3月	2020年12月	221,000	1,166,519,762	-
宿迁太湖花园	2018年1月	2019年11月	202,363	1,152,895,366	731,599,753
襄阳吾悦广场	2018年12月	2020年12月	351,318	1,151,979,204	996,515,317
合肥悦隽九里	2018年8月	2020年7月	159,277	1,138,822,809	1,033,926,970
宿迁新城玺樾府	2019年1月	2020年4月	218,979	1,130,223,477	-
宿迁水木清华项目	2018年1月	2019年11月	175,260	1,119,411,971	954,350,704
湖州新城博雅府	2018年9月	2021年6月	156,757	1,119,265,999	935,475,044
济南新城香溢华庭	2018年5月	2020年9月	208,052	1,116,612,395	835,285,709
盐城大丰新城悦隽	2018年6月	2020年5月	226,295	1,114,087,780	997,699,389
高邮吾悦广场	2018年8月	2020年6月	345,134	1,113,730,719	921,790,495

新城·悦隽风华项目	2019年1月	2020年12月	197,470	1,108,198,205	-
衡山路东河海路北地块项目	2018年12月	2021年3月	162,511	1,107,189,205	1,007,173,127
天津宝坻九中西地块	2019年3月	2021年11月	179,973	1,097,233,267	-
贵阳云岩区三马97亩地块项目	2019年6月	2020年11月	158,723	1,093,760,268	-
诸城新城荣樾大都会	2018年11月	2020年10月	559,655	1,088,924,556	831,177,099
德州齐河欧乐堡地块	2018年6月	2019年12月	294,219	1,444,528,239	1,357,162,307
平湖吾悦广场	2017年5月	2019年7月	186,099	1,059,362,070	794,265,183
上海新城金樾	2017年11月	2019年10月	113,568	1,027,328,257	899,825,308
唐山吾悦广场	2018年9月	2020年10月	271,429	1,005,531,207	950,821,368
淮安悦隽府	2018年1月	2019年10月	219,955	1,004,708,143	815,334,751
东莞市樟木头镇圩镇社区地块项目	2019年3月	2020年9月	125,478	1,002,135,447	
平阳县鳌江镇滨江中心片F02地块	2018年9月	2020年12月	136,472	978,845,380	860,163,215
湖州新城新都会	2018年10月	2019年12月	154,491	975,002,658	920,062,570
延安吾悦广场	2018年3月	2019年9月	261,819	973,705,678	688,536,136
肇庆大旺项目	2018年3月	2020年9月	149,240	973,031,792	822,310,868
常熟滨江悦隽华庭	2018年9月	2020年6月	143,840	955,326,889	883,079,326
宁河桥北新区8号地	2019年4月	2022年10月	240,000	948,168,466	-
上海璞樾门第	2017年1月	2019年7月	94,033	940,543,673	845,325,325
金华新城云昱	2018年6月	2019年12月	130,896	933,605,015	748,576,650
合肥云樾观棠	2018年8月	2020年6月	117,902	931,200,547	835,725,981
淮北吾悦广场	2018年4月	2019年12月	287,163	919,593,862	767,333,011
孝感新城悦隽	2018年1月	2019年10月	134,595	917,271,143	834,323,972
天津沧州路洋项目	2019年3月	2021年9月	230,121	912,560,737	
新城金樾澜岸	2018年11月	2020年3月	132,942	903,104,213	682,183,024
钦州吾悦广场	2017年12月	2019年11月	186,630	888,420,792	535,952,030
青白江项目	2018年3月	2019年11月	49,999	888,376,287	763,444,518
云南昭通项目	2018年8月	2021年1月	410,000	882,867,309	756,680,936
吴江震泽悦隽平澜府	2018年9月	2020年5月	131,904	882,813,683	775,342,150
常州新城公馆*	2017年1月	2019年11月	193,378	876,323,185	865,172,279
黄石吾悦广场	2018年6月	2020年3月	122,998	871,713,769	688,199,279



阜阳吾悦广场	2018年7月	2020年8月	344,230	870,143,616	841,599,788
桂林吾悦广场	2018年3月	2019年12月	284,462	844,357,017	544,130,749
包头吾悦广场	2019年1月	2020年12月	228,276	841,625,595	-
西安新城玺樾骊府	2018年3月	2019年12月	140,271	840,414,381	661,321,927
沭阳项目	2018年4月	2020年4月	129,140	836,880,761	608,837,280
北海吾悦广场	2019年1月	2020年4月	385,038	831,227,348	-
荆州吾悦广场	2018年11月	2020年12月	249,049	822,296,190	677,684,643
句容吾悦广场	2017年8月	2019年7月	162,170	812,522,073	600,277,339
张家港农联北项目	2018年8月	2022年5月	115,199	803,076,038	737,947,849
唐冶片区 A7B10 地块项目	2019年4月	2021年5月	121,463	780,133,847	-
金华新城盛昱之光	2018年10月	2020年6月	98,960	745,785,616	577,209,637
重庆金樾府	2018年7月	2020年12月	102,517	744,403,981	606,746,064
句容宝华项目	2017年7月	2019年7月	72,654	743,388,462	562,188,017
肇庆吾悦广场	2018年9月	2021年6月	255,634	736,362,883	518,429,220
长沙君合新城玺樾项目	2018年7月	2020年8月	98,300	734,778,926	571,502,507
安宁碧桂园雅樾	2018年10月	2020年7月	145,679	729,625,100	653,258,899
湖州吾悦广场	2019年1月	2021年9月	326,447	725,285,860	-
合肥桃李苑	2017年4月	2019年7月	70,983	724,924,350	639,519,567
济南新城和昌湖畔樾山	2018年1月	2019年10月	82,166	718,697,631	608,573,118
泰州新城荣樾	2018年1月	2020年6月	98,567	711,887,005	610,306,431
淮安开发区 4 号地块	2018年2月	2020年6月	113,007	701,512,039	602,058,977
盐城吾悦广场	2018年6月	2019年12月	202,419	698,917,126	571,486,189
南宁悦隼江山	2018年8月	2021年6月	102,136	696,343,188	618,746,782
成都新城金樾府	2018年5月	2020年8月	145,613	694,974,356	456,268,312
汉中吾悦广场	2018年3月	2019年12月	196,071	692,201,184	472,307,752
盐城悦隼时代	2018年6月	2020年5月	126,635	691,497,739	519,096,868
济南新城领寓	2017年12月	2020年6月	78,368	680,000,430	297,327,737
徐州吾悦广场	2018年11月	2020年11月	550,000	675,538,846	516,629,235
兴化吾悦广场	2019年1月	2020年8月	376,927	674,286,188	-
新城国际花都*	2017年5月	2020年12月	442,644	659,185,492	614,244,171

盐城大丰吾悦广场	2019年4月	2021年4月	321,780	653,448,856	-
淮南吾悦广场*	2017年6月	2019年7月	200,619	644,461,632	499,056,522
宝鸡吾悦广场	2018年3月	2019年12月	226,726	644,382,603	568,564,516
宁波吾悦广场	2016年10月	2019年12月	344,341	638,890,304	332,312,683
嵊州吾悦广场*	2017年9月	2020年10月	400,091	611,876,965	577,420,667
包头东河项目	2018年7月	2020年12月	214,707	600,426,755	491,980,612
新城悦隼项目	2019年6月	2020年12月	114,532	598,686,636	-
盐城建湖悦隼首府	2018年5月	2020年8月	117,062	597,421,423	507,135,598
马鞍山新城璟玥	2019年1月	2020年11月	115,000	595,571,637	-
成都新里珑园	2018年4月	2020年6月	100,033	591,805,520	566,929,565
威海荣成新城悦隼公馆	2018年11月	2020年7月	130,412	585,783,495	523,868,308
惠州龙溪项目	2017年12月	2019年11月	68,891	584,809,922	517,740,658
长沙新城和樾项目	2018年4月	2020年6月	65,516	583,182,733	462,507,389
重庆吾悦广场	2018年8月	2020年4月	403,592	574,156,332	535,629,662
南昌三经路33亩地块	2019年3月	2020年12月	91,738	565,094,016	-
安丘湖畔樾山	2018年10月	2020年6月	164,667	560,907,673	515,787,926
六安吾悦广场	2019年3月	2021年12月	280,799	550,540,461	-
葛店新城新璟汇	2018年2月	2020年2月	62,525	548,406,047	491,863,949
天津尚隼公馆	2018年10月	2020年12月	86,997	544,184,810	466,999,211
随州吾悦广场	2019年4月	2020年12月	252,250	539,725,866	-
长沙黎托项目	2018年7月	2019年12月	211,957	538,960,015	533,017,116
齐河悦隼	2018年4月	2020年2月	82,529	534,690,479	464,812,378
商业开发嘉兴海盐项目	2019年3月	2020年10月	231,435	531,260,891	-
肇庆鼎湖樾山公馆	2018年8月	2020年5月	73,879	525,255,590	455,326,227
中山三乡平南项目	2018年6月	2020年11月	109,828	522,446,985	425,727,003
商业开发德阳旌阳项目	2019年3月	2020年12月	213,637	520,803,913	-
长葛新城金樾府	2018年12月	2020年10月	101,914	517,662,849	440,149,889
莱芜新城悦隼	2018年3月	2020年9月	51,890	516,513,128	243,067,160
孝感玺樾	2018年8月	2019年11月	101,007	510,680,795	505,354,520
庭瑞君悦观澜-君悦府	2018年4月	2020年4月	225,176	509,698,251	333,674,912

昆明吾悦广场*	2017 年 4 月	2019 年 12 月	235,375	507,046,426	1,225,311,814
湘潭新城璟隽项目	2018 年 9 月	2020 年 7 月	227,071	505,397,694	301,323,360
西宁吾悦广场	2019 年 3 月	2021 年 7 月	145,399	500,270,215	-
天津北辰大张庄 019 地块	2019 年 4 月	2021 年 5 月	103,134	500,188,803	-
天津港东府	2018 年 3 月	2019 年 7 月	95,188	493,929,022	434,172,711
聊城阳谷黄山路项目	2018 年 9 月	2020 年 12 月	112,429	475,586,870	452,853,320
蚌埠吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	140,000	475,411,649	236,805,465
安丘新城悦隽青云府	2018 年 7 月	2020 年 10 月	132,652	475,210,397	374,018,116
济南淄博悦隽江山	2019 年 6 月	2021 年 8 月	210,105	474,925,516	-
洛阳镇地块	2018 年 5 月	2019 年 12 月	64,147	472,574,352	370,718,127
遵义市新蒲新区 48 号地块	2019 年 3 月	2020 年 11 月	122,082	470,770,993	-
其他				14,575,700,166	12,532,094,158
合计				181,956,210,731	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。

## 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	期初余额	本年增加及调整(注 1)	本年减少	期末余额
台州吾悦广场*	2019 年 6 月	55,168,624	962,359,659	175,948,471	841,579,812
新城国际花都*	2018 年 12 月	266,449,551	6,228,390		272,677,941
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	211,133,680	4,500,320	2,787,302	212,846,698
泰兴吾悦广场	2019 年 6 月		1,947,841,444	1,745,344,141	202,497,303
上海香溢璟庭	2016 年 6 月	205,737,421	23,305,063	34,167,830	194,874,654
上海新城金郡	2013 年 8 月	187,566,733	16,332,531	10,179,982	193,719,282
吴江南麻邻水湾	2019 年 6 月		631,678,610	442,000,642	189,677,968
上海悠活城	2013 年 12 月	220,319,885	-35,582,257	904,765	183,832,863
南昌新建吾悦广场	2019 年 4 月	95,841,838	392,635,327	319,168,232	169,308,933
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	142,394,353	-797,818	2,120,000	139,476,535
重庆悦隼风华	2018 年 1 月	116,262,862	82,484	82,484	116,262,862
常州新城首府	2013 年 12 月	116,045,579	-716,783	-	115,328,796
瑞安吾悦广场	2019 年 1 月		489,887,459	382,804,383	107,083,076
合肥北宸紫郡	2018 年 11 月	236,285,899	29,176,879	164,845,127	100,617,651
成都吾悦广场	2019 年 3 月	41,263,714	110,264,821	51,510,287	100,018,248
嵊州吾悦广场*	2018 年 6 月	294,525,438	34,679,780	230,974,901	98,230,317
晋江吾悦广场	2018 年 2 月	105,303,150	-10,571,344	-	94,731,806
上海香溢荟苑	2016 年 6 月	95,217,114	1,398,195	7,510,128	89,105,181
安庆吾悦广场	2018 年 9 月	88,732,179	1,263,423	-	89,995,602
台州玉环吾悦广场	2019 年 5 月		186,015,836	117,255,052	68,760,784
郑州蒙阳项目*	2019 年 5 月	89,342,715	609,706,976	641,607,737	57,441,954
泰州皇家花园	2018 年 9 月	60,340,910	347,240	5,915,982	54,772,168
南京香悦澜山	2019 年 6 月	50,911,349	28,982,211	29,876,190	50,017,370
南京花漾紫郡	2018 年 9 月	52,004,669	-843,211	2,363,144	48,798,314
杭州红郡御庄	2017 年 11 月	98,459,473	-24,465,285	30,929,525	43,064,663
义乌吾悦广场	2018 年 12 月	134,214,903	516,143	91,979,445	42,751,601
南通香溢紫郡	2019 年 6 月		693,518,915	654,411,077	39,107,838

济南香溢紫郡	2018年4月	12,714,631	28,586,473	5,338,493	35,962,611
淮南吾悦广场*	2018年8月	59,859,184	10,689,643	36,853,883	33,694,944
临沂吾悦广场	2019年6月		967,973,437	932,395,910	35,577,527
上海香溢澜庭	2014年11月	41,876,660	-10,524,733		31,351,927
苏州香溢澜桥	2014年11月	22,573,857	15,488,886	6,732,374	31,330,369
常州帝景	2017年11月	22,867,340	9,080,755	2,015,158	29,932,937
昆山新城域	2011年12月	54,622,098	-24,004,376	819,410	29,798,312
上海尚上城	2013年6月	26,975,982	-	-	26,975,982
常州新城公馆*	2018年6月	34,182,373	5,403,806	13,202,074	26,384,105
苏州翡翠湾	2011年6月	26,207,378	-	112,740	26,094,638
常州春天里	2015年6月	30,634,578	-224,244	5,365,488	25,044,846
上海花屿湾	2017年2月	26,012,821	272,215	1,379,023	24,906,013
丹徒尚上城	2016年9月	25,168,351	813,078	2,347,886	23,633,543
丹阳华府	2017年12月	25,581,538	5,833,022	9,008,677	22,405,883
扬州吾悦广场	2019年6月	12,766,445	8,249,326	-	21,015,771
常州清水湾	2012年5月	21,063,908	11,955	-	21,075,863
常州悠活城	2017年2月	13,750,278	-2,747,494	-	11,002,784
长春吾悦广场	2017年12月	19,744,513	105,923	-	19,850,436
常州郡未来	2018年12月	68,109,818	5,624,401	54,429,358	19,304,861
昆明吾悦广场*	2019年6月		1,038,381,197	1,019,736,679	18,644,518
苏州湾上风华	2018年12月	29,785,516	7,295,845	18,581,853	18,499,508
南宁吾悦广场	2019年6月		528,066,983	511,729,725	16,337,258
丁卯吾悦广场	2018年8月	21,423,033	13,540,360	19,679,755	15,283,638
海口吾悦广场	2018年2月	13,505,889	37,611	12,906	13,530,594
桐乡吾悦广场	2017年12月	16,184,927	3,226,703	6,688,493	12,723,137
其他		897,160,251	1,752,942,591	1,806,442,711	843,660,131
合计		4,486,293,408	10,461,868,371	9,597,559,423	5,350,602,356

\* 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。  
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。

## (2) 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	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					140,967,442
开发产品	255,813,745	26,467,016		3,962,973		278,317,788
合计	396,781,187	26,467,016		3,962,973		419,285,230

## (3) 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1-6月计入存货成本的资本化借款费用为2,112,312,135元；计入存货成本的资本化融资成分为2,458,090,257元。2019年1-6月用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.48%。

## (4) 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

存货跌价准备情况如下：

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

于2019年6月30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、87,050,534,411元及0元(2018年12月31日：0元、48,103,258,403元及0元)。

**11、合同资产****(1) 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3) 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**12、持有待售资产**

□适用 √不适用

**13、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

**14、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(i)	1,519,772,114	1,229,533,381
应收退货成本		
待抵扣进项税	5,559,564,115	2,982,513,098
预交增值税	4,631,303,111	3,136,198,963
预交企业所得税	4,038,162,719	2,858,048,449
预交土地增值税	3,297,058,532	2,287,738,179
预交营业税	8,025,779	8,198,649
预交的其他税金	511,280,221	336,644,420
合计	19,565,166,591	12,838,875,139

(i) 自2018年1月1日起，本集团使用新收入准则，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。

**15、债权投资****(1) 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3) 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

**16、其他债权投资****(1) 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3) 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**17、其他权益工具投资****(1) 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2) 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**18、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	503,239,262	405,739,262
合计	503,239,262	405,739,262

其他说明：

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



## 19、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融 资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
住宅物业保修金				7,896,635		7,896,635	
合计				7,896,635		7,896,635	/

## (2) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4) 转移长期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

## 20、长期股权投资

√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	1,325,778,962			-937,557						1,324,841,405	
长沙乾璟置业有限公司	1,160,268,859			22,690,992						1,182,959,851	
青岛达铭房地产开发有限公司	626,391,723			-21,398,469						604,993,254	
常州新城创恒房地产开发有限公司	575,109,384			52,373,068						627,482,452	
常熟中置房地产有限公司	560,592,686			-6,672,265						553,920,421	
重庆盛牧房地产开发有限公司	481,358,958			-650,459						480,708,499	
昆山德睿房地产开发有限公司	445,773,965			-12,085,925						433,688,040	
成都融辉桥宇置业有限公司	417,654,777			26,355,825						444,010,602	
日照亿昶房地产开发有限公司	360,177,296			-2,295,754						357,881,542	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	348,842,870			-6,989,150						341,853,720	
常州新城紫东房地产发展有限公司	343,855,036			-1,501,846						342,353,190	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	328,630,224		-323,351,001	-5,279,223						-	
苏州聿盛房地产开发有限公司	304,320,351			-18,693,148						285,627,203	
佛山鼎域房地产有限公司	302,558,915			-21,497,659						281,061,256	
天津市淀兴房地产开发有限公司	301,936,073			-32,798,627						269,137,446	
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	258,160,221									258,160,221	
上海嘉禹置业有限公司	249,564,259			-2,326,659						247,237,600	
莒县悦隽置业有限公司	244,193,266			-2,009,568						242,183,698	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	243,366,173			-1,875,680						241,490,493	
南京新城万博房地产开发有限公司	229,632,295			-11,623,819						218,008,476	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	227,857,914			-4,083,071						223,774,843	
重庆柯爵企业管理有限公司	219,968,024			-11,443,260						208,524,764	
南京新城广阅房地产有限公司	210,116,388			-10,968,182						199,148,206	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	202,693,746			7,735,780						210,429,526	
常州新城宏业房地产有限公司	199,708,881			-1,581,590						198,127,291	
上海新城旭地房地产有限公司	196,239,255			1,167,860						197,407,115	
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	183,675,068			-24,743,836						158,931,232	
四川万合鑫城置业有限公司	161,645,436			-598,051						161,047,385	
简阳市京新房地产开发有限公司	160,873,558			-19,552						160,854,006	

## 2019 年半年度报告

简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	140,875,023			-4,349						140,870,674
上海玺越房地产开发有限公司	124,290,293			4,674,894						128,965,187
苏州晟天房地产咨询有限公司	121,003,036			-5,615,066						115,387,970
上海恒固房地产开发有限公司	118,555,170			-1,304,418						117,250,752
合肥新城创晟房地产有限公司	34,717,723		-31,061,785	-3,655,938						-
常熟亿璟房地产有限公司	16,895,311	45,000,000		-8,564,012						53,331,299
苏州悦顺房地产开发有限公司		760,000,000		-286						759,999,714
温州新城亿博房地产开发有限公司		280,000,000		-4,196,563						275,803,437
北京悦创房地产开发有限公司		102,510,000		-1,643,054						100,866,946
南京新城亿欣房地产开发有限公司		100,000,000		-5,349,114						94,650,886
天津新城悦茂房地产开发有限公司		50,000,000								50,000,000
湖北悦龙苑房地产开发有限公司		40,000,000		-826,238						39,173,762
惠州嘉鸿名城实业有限公司		29,365,000		-276,213						29,088,787
武汉清能欣荣置业有限公司	76,546,990		-39,000,000	-197,105						37,349,885
永清银泰新城建设开发有限公司	69,783,547		-70,000,000	216,453						-
其他合计	946,493,918			245,941,366						1,192,435,284
小计	12,520,105,574	1,406,875,000	-463,412,786	127,450,532						13,591,018,320
二、联营企业										
乐清市梁荣置业有限公司	52,294,172			-1,692,061						50,602,111
上海万之城房地产开发有限公司	65,489,542			-52,340						65,437,202
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	89,360,167			-4,200,647						85,159,520
海门市鼎熹置业有限公司	99,775,278			-2,349,990						97,425,288
威信广厦模块住宅工业有限公司	112,000,400			-8,397						111,992,003
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	117,420,222			-1,311,083						116,109,139
重庆业博实业有限公司	124,997,270			-952,858						124,044,412
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	244,190,000									244,190,000
上海新钥投资有限公司	280,299,417			80,626,029						360,925,446
上海权坤投资有限公司	280,299,758			4,090						280,303,848
合肥新城创域房地产有限公司	292,626,043									292,626,043
重庆亿臻房地产开发有限公司	329,779,068			-2,650,556						327,128,512
常熟金俊房地产开发有限公司	417,715,349			2,209,241						419,924,590
青岛双城房地产有限公司	610,540,957			-4,328,531						606,212,426
常州凯拓房地产开发有限公司	683,826,344			-3,163,397						680,662,947
苏州晟铭房地产开发有限公司	961,948,420			51,106,596						1,013,055,016
常州绿都房地产有限公司	1,071,515,310			266,000,898						1,337,516,208
南通招鑫置业有限公司		98,015,091		-1,445,433						96,569,658
苏州正丰置业发展有限公司		16,660,000		-314,594						16,345,406

长沙梦茂置业有限公司		2,800,000		-21,705					2,778,295
长沙茂想置业有限公司		2,800,000		-26,699					2,773,301
其他合计	454,371,192		-50,000,000	-8,623,551					395,747,641
小计	6,288,448,909	120,275,091	-50,000,000	368,805,012					6,727,529,012
合计	18,808,554,483	1,527,150,091	-513,412,786	496,255,544					20,318,547,332

## 其他说明

于 2019 年 6 月 30 日，账面价值为 2,418,294,754 元的长期股权投资已用于为关联方提供质押。

于 2019 年 6 月 30 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)。

单位：元 币种：人民币

	期末余额	期初余额
合营企业	13,591,018,320	12,520,105,574
联营企业	6,727,529,012	6,288,448,909
合计	20,318,547,332	18,808,554,483

## 21、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	合计
一、账面原值	
1. 期初余额	203,859,637
2. 本期增加金额	6,005,475
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	209,865,112
二、累计折旧	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	69,172,991
(1) 计提	69,172,991
3. 本期减少金额	
(1) 处置	
4. 期末余额	69,172,991
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	140,692,122
2. 期初账面价值	203,859,637

## 22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额			31,839,000,000	8,919,000,000	40,758,000,000
二、本期变动			2,248,242,082	8,100,000,000	10,348,242,082
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			399,000,000	200,871,303	599,871,303
本年购建				7,930,128,697	7,930,128,697
收购子公司			1,117,242,082	701,000,000	1,818,242,082
本年完工			732,000,000	-732,000,000	-
三、期末余额			34,087,242,082	17,019,000,000	51,106,242,082

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	8,780,000,000	尚在办理过程中

**其他说明**

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止6个月期间,计入投资性房地产的资本化借款费用为248,381,680元(截至2018年6月30日止6个月期间:147,115,697元)。

截至2019年6月30日止6个月期间,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599,871,303元(截至2018年6月30日止6个月期间:653,276,934元),相应的递延所得税为149,967,826元(截至2018年6月30日止6个月期间:163,319,234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6月30日,本集团账面价值为14,449,000,000元(2018年12月31日:11,851,000,000元)投资性房地产已用作本集团借款的抵押。

于2019年6月30日,本集团所持有的账面价值为8,780,000,000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)。

**23、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,050,244,180	2,112,269,272
固定资产清理		
合计	2,050,244,180	2,112,269,272

**固定资产****(1) 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物及装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	1,956,153,698	408,253,304	101,052,106	186,957,547	2,652,416,655
2. 本期增加金额		9,074,895	9,299,800	8,641,085	27,015,780
(1) 购置		8,160,721	8,790,394	8,358,892	25,310,007
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 收购子公司转入		914,174	509,406	282,193	1,705,773
3. 本期减少金额		1,345,382	2,987,619	234,679	4,567,680
(1) 处置或报废		1,345,382	2,987,619	234,679	4,567,680
4. 期末余额	1,956,153,698	415,982,817	107,364,287	195,363,953	2,674,864,755
二、累计折旧					

1. 期初余额	314,070,049	55,180,298	72,019,794	98,877,242	540,147,383
2. 本期增加金额	43,665,070	15,039,407	18,611,419	10,515,487	87,831,383
(1) 计提	43,665,070	14,782,207	18,400,553	10,313,065	87,160,895
(2) 收购子公司转入		257,200	210,866	202,422	670,488
3. 本期减少金额		692,742	2,486,035	179,414	3,358,191
(1) 处置或报废		692,742	2,486,035	179,414	3,358,191
4. 期末余额	357,735,119	69,526,963	88,145,178	109,213,315	624,620,575
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	1,598,418,579	346,455,854	19,219,109	86,150,638	2,050,244,180
2. 期初账面价值	1,642,083,649	353,073,006	29,032,312	88,080,305	2,112,269,272

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2019 年 6 月 30 日，账面价值为 938,361,979 元的房屋及建筑物已作为一年内到期的长期借款的抵押物(2018 年 12 月 31 日：账面价值约为 955,526,563 元)。

2019 年 1-6 月固定资产计提的折旧金额为 87,160,895 元(2018 年 1-6 月：88,683,883 元)。

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**24、在建工程****项目列示**

□适用 √不适用

**在建工程****(1) 在建工程情况**

□适用 √不适用

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

□适用 √不适用

## 25、生产性生物资产

## (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 26、油气资产

□适用 √不适用

## 27、无形资产

## (1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	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		6,007,350				6,007,350
(1) 购置		5,919,617				5,919,617
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 本年收购转入		87,733				87,733
3. 本期减少金额		8,806,481				8,806,481
(1) 处置		8,806,481				8,806,481
4. 期末余额	65,496,060	109,424,152	39,619,491	270,000,000	180,000,000	664,539,703
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	2,170,390	8,295,188	1,980,975	13,500,000	9,000,000	34,946,553
(1) 计提	2,170,390	8,243,366	1,980,975	13,500,000	9,000,000	34,894,731
(2) 本年收购转入		51,822				51,822
3. 本期减少金额		5,482,775				5,482,775
(1) 处置		5,482,775				5,482,775
4. 期末余额	6,965,269	64,421,259	3,961,950	27,000,000	18,000,000	120,348,478
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	58,530,791	45,002,893	35,657,541	243,000,000	162,000,000	544,191,225
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

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2019 年 1-6 月无形资产的摊销金额为 34,894,731 元(2018 年 1-6 月:10,856,261 元)。

于 2019 年 6 月 30 日，本集团无形资产无抵押情况(2018 年 12 月 31 日：无)。

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

**28、开发支出**

适用 不适用

**29、商誉****(1) 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2) 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

**(4) 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

适用 不适用

**(5) 商誉减值测试的影响**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 30、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
装修费	51,855,991	3,398,328		11,566,426		43,687,893
临时设施	14,935,617	8,473,044	478,366	9,781,900		14,105,127
其他	9,616,839	11,776,256	690,410	16,293,447		5,790,058
合计	76,408,447	23,647,628	1,168,776	37,641,773		63,583,078

## 31、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	9,944,025,216	2,486,006,304	6,151,963,412	1,537,990,853
预提土地增值税	4,439,520,058	1,109,880,015	3,887,954,371	971,988,593
预提费用	1,253,073,007	313,268,252	2,244,134,632	561,033,658
资产减值及损失准备	902,702,995	225,675,749	827,892,580	206,973,145
其他				
合计	16,539,321,276	4,134,830,320	13,111,944,995	3,277,986,249
预计于1年内(含1年)转回的金额		538,944,001		1,178,961,738
预计于1年后转回的金额		3,595,886,319		2,099,024,511

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
企业合并	1,313,276,700	328,319,175	1,573,819,900	393,454,975
抵消内部未实现亏损	24,550,664	6,137,666	24,550,664	6,137,666
存货成本核算中会计与税法的差异	7,264,707,356	1,816,176,839	4,731,534,900	1,182,883,725
公允价值变动	8,149,145,989	2,037,286,497	7,537,259,072	1,884,314,768
投资性房地产抵税折旧	1,763,627,120	440,906,780	1,455,461,448	363,865,362
合计	18,515,307,829	4,628,826,957	15,322,625,984	3,830,656,496
预计于1年内(含1年)转回的金额		334,456,841		399,592,641
预计于1年后转回的金额		4,294,370,116		3,431,063,855

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	-460,421,419	3,674,408,901	-319,252,347	2,958,733,902
递延所得税负债	-460,421,419	4,168,405,538	-319,252,347	3,511,404,149

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	43,401,847	43,401,847	
2022	49,795,548	49,795,548	
2023	27,935,688	27,935,688	
合计	121,133,083	121,133,083	/

其他说明：

□适用 √不适用

**32、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						
合同履约成本						
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 6 月 30 日,本集团认为该等资产无需计提减值准备。

### 33、资产减值及损失准备

单位:元 币种:人民币

	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			转回或转销	其他	
应收票据及应收账款坏账准备	2,191,110	71,061			2,262,171
其他应收款坏账准备	428,920,283	52,235,311			481,155,594
其中:单项计提坏账准备	25,321,789	9,830,983			35,152,772
组合计提坏账准备	403,598,494	42,404,328			446,002,822
长期应收款坏账准备					
小计	431,111,393	52,306,372			483,417,765
存货跌价准备	396,781,187	26,467,015	3,962,972		419,285,230
小计	396,781,187	26,467,015	3,962,972		419,285,230
合计	827,892,580	78,773,387	3,962,972		902,702,995

### 34、短期借款

#### (1) 短期借款分类

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	58,000,000	58,000,000
抵押借款		1,315,630,000
保证借款		
信用借款		
抵押加保证借款(i)	141,421,000	502,030,000
抵押加质押加保证借款(i)	394,400,000	394,400,000
合计	593,821,000	2,270,060,000

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

	期末余额	期初余额
货币资金	68,747,000	68,632,000
存货	948,635,885	3,503,577,614
合计	1,017,382,885	3,572,209,614

质押借款为由本集团部分子公司股权进行质押。

于 2019 年 06 月 30 日,短期借款的利率区间为 4.50%到 10.34%。

**35、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**36、应付票据**

√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	125,174,119	233,878,950
银行承兑汇票	1,440,171,936	1,446,177,216
合计	1,565,346,055	1,680,056,166

**37、应付账款****(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	32,375,262,891	24,784,046,878
合计	32,375,262,891	24,784,046,878

**(2) 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
账龄超过一年的应付账款	2,230,793,484	未到付款节点
合计	2,230,793,484	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2019年06月30日，账龄超过一年的应付账款为2,230,793,484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。

**38、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	126,577,204	171,641,664
减：一年内到期的非流动负债	-105,967,525	-145,766,114
合计	20,609,679	25,875,550

## 39、合同负债

## (1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款	171,864,185,412	117,958,824,280
预收商业物业管理费	247,823,417	186,532,745
其他预收款	218,384,759	85,634,693
合计	172,330,393,588	118,230,991,718

## (2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	期末预售比例
杭州新城香悦公馆	5,302,918,621	4,926,930,836	2019年7月	95%
南京璞樾钟山	4,851,038,721	4,394,576,019	2019年9月	85%
昆明呈贡吾悦广场	4,406,518,592	2,515,750,841	2020年6月	47%
常州新城桃李郡	4,240,788,987	4,031,175,442	2019年11月	79%
武汉璟棠	4,000,671,336	4,093,076,390	2019年12月	85%
济南新城香溢澜庭	3,990,307,350	3,954,854,915	2019年11月	93%
商业开发淮安项目	3,956,387,715	2,868,482,557	2019年7月	97%
济南新城香溢华庭	3,041,905,308	1,104,247,522	2020年9月	67%
长春北湖吾悦广场	3,034,349,509	1,875,858,035	2020年5月	50%
武汉新城阅璟台	3,011,994,479	2,193,881,789	2019年12月	54%
连云港吾悦广场	2,936,861,114	2,101,622,268	2019年9月	59%
仙居吾悦广场	2,902,900,506	2,481,526,086	2019年12月	91%
启东蝶湖世界湾	2,827,581,112	1,999,347,223	2019年12月	50%
商业开发天津项目	2,770,689,789		2019年12月	77%
溧阳吾悦广场	2,755,145,936	1,522,326,687	2020年6月	42%
玉环吾悦广场	2,552,120,822	2,231,455,663	2019年9月	71%
慈溪吾悦广场	2,536,308,714	1,744,993,559	2019年12月	63%
台州吾悦广场	2,520,454,789	2,603,426,285	2019年11月	88%
上饶吾悦广场	2,430,208,758	1,831,911,227	2019年8月	70%
平湖吾悦广场	2,292,958,719	2,522,181,686	2019年7月	100%
商业开发启东项目	2,270,750,916	2,621,184,830	2019年7月	99%
卓越皇后道	2,242,123,206	2,537,639,653	2019年9月	90%
南京璞樾和山	2,215,426,121	2,259,588,378	2019年12月	90%
延安吾悦广场	2,070,619,064	1,206,173,449	2019年9月	77%
宿迁太湖花园	2,057,029,215	1,104,784,284	2019年11月	62%

泰州新城荣樾	1,957,145,407	1,096,343,056	2020年6月	92%
青岛玺樾	1,886,386,258	1,668,191,304	2019年12月	20%
淮安新城悦隼	1,866,219,381	1,255,295,226	2019年10月	54%
句容吾悦广场	1,859,143,625	1,903,568,082	2019年11月	70%
宿迁水木清华	1,683,465,522	1,006,396,550	2019年11月	70%
句容新城源山	1,682,647,641	1,523,778,075	2019年9月	85%
常州新城公馆	1,673,640,370	1,794,846,944	2019年11月	91%
连云港海州吾悦广场	1,666,527,585	823,273,142	2019年8月	43%
湖州新城海上风华	1,642,466,951	1,091,280,169	2019年9月	63%
新城国际花都	1,621,563,996	1,262,291,219	2020年12月	42%
杭州新城璟隼公馆	1,552,585,416	766,145,643	2019年12月	40%
汉中吾悦广场	1,551,513,493	854,769,555	2019年12月	59%
西安沣西项目	1,530,741,390	1,056,521,173	2020年9月	37%
重庆朗隼大都会	1,506,380,793	730,332,833	2020年4月	34%
宝鸡吾悦广场	1,502,286,440	896,257,454	2019年10月	57%
常州新城樾隼花园	1,481,870,189		2021年3月	54%
沐阳项目	1,431,167,995	712,657,002	2020年4月	71%
盐城盐都吾悦广场	1,371,029,519	515,224,259	2019年12月	53%
西安新城玺樾骊府	1,366,367,470	963,259,756	2019年12月	62%
淮南吾悦广场	1,297,806,929	1,118,509,474	2019年9月	81%
句容新城樾府	1,243,871,283	894,299,570	2019年11月	70%
嘉兴新城金樾	1,177,897,743	727,445,443	2019年10月	62%
钦州吾悦广场	1,166,028,406	604,796,534	2019年11月	50%
庭瑞君悦观澜	1,130,811,954	410,505,057	2020年4月	35%
昆明吾悦广场	1,123,957,478	2,451,714,646	2019年12月	89%
包头吾悦广场	1,117,861,888	423,588,332	2020年7月	39%
宝应吾悦广场	1,068,145,419	631,717,656	2019年10月	25%
淮北吾悦广场	1,056,833,245	329,142,706	2019年12月	33%
长沙黎托项目	1,031,967,402	290,413,319	2019年12月	63%
宁波吾悦广场	1,022,213,581	1,016,339,634	2019年12月	97%
郑州荥阳项目	1,008,034,726	1,413,317,815	2021年5月	52%
佛山新城招商誉府	996,352,922	728,860,708	2020年6月	39%
长沙君合玺樾	983,768,360	508,448,904	2020年8月	81%
西安沣东吾悦广场	963,374,451	897,131,662	2019年9月	98%
上海璞樾门第	945,742,975	666,035,359	2019年11月	56%
高邮吾悦广场	936,052,709	464,350,234	2020年6月	16%
桂林吾悦广场	924,260,514	432,554,001	2019年12月	24%
合肥大都会	907,941,328		2020年6月	56%
荆州吾悦广场	878,887,280	124,599,983	2020年12月	21%
成都新城金樾府	860,840,171	525,706,198	2020年8月	34%
洛阳镇地块	849,364,501	819,614,278	2019年12月	81%
长沙新城和樾	845,375,166	478,614,468	2020年6月	66%
青岛新城云樾晓院	814,584,268	561,514,712	2020年6月	17%
金华新城云昱	776,476,223	455,415,820	2019年12月	43%

万科时代之光	754,344,616	323,701,409	2019年12月	67%
济南新城领寓广场	750,252,555	567,762,075	2020年6月	52%
天津港东府	750,104,441	582,003,876	2019年7月	80%
盐城悦隽时代	710,515,592	335,694,946	2020年5月	44%
高陵新城悦隽公园	693,322,557	245,289,399	2020年8月	51%
济南淄博悦隽江山	683,718,826	230,374,095	2020年6月	21%
商业开发襄阳项目	670,493,602		2020年12月	20%
合肥桃李郡	656,777,648	525,569,837	2019年7月	87%
南宁新城悦隽江山	656,074,656	74,745,187	2021年6月	53%
宿州吾悦广场	643,092,310	104,621,848	2020年10月	35%
惠州悦珑湾花园	642,899,127	412,639,535	2019年11月	41%
蚌埠吾悦广场	624,877,983	126,467,081	2020年7月	68%
济南湖畔樾山	617,006,938	456,882,359	2019年9月	52%
葛店新城新璟汇	614,229,226	325,853,357	2020年2月	59%
商业开发云南昭通项目	614,222,589		2021年1月	14%
天津宝坻九中西地块	611,809,074		2021年11月	28%
太湖新城天玺	604,542,181	553,389,057	2019年8月	86%
吴江震泽悦隽平澜府	600,862,375	123,460,468	2020年5月	40%
扬州吾悦广场	594,273,256	643,644,755	2019年12月	96%
徐州吾悦广场	590,197,478	134,290,781	2020年11月	12%
淮安尚隽花园	571,377,057	295,085,279	2020年6月	41%
湖悦朗隽花园	570,012,253		2020年9月	90%
重庆金樾府	551,295,903	224,290,429	2020年12月	41%
重庆悦隽风华	550,908,010	375,255,263	2019年12月	47%
孝感新城悦隽	547,258,874	315,217,417	2019年12月	30%
莱芜新城悦隽	511,927,923	302,371,741	2020年10月	64%
肇庆吾悦广场	511,668,401	74,864,733	2021年6月	21%
天津沧州路洋项目	495,972,907		2021年9月	30%
如皋悦隽时代	493,068,854	104,816,771	2020年11月	17%
新城·悦隽风华项目	491,876,396		2020年12月	23%
嵊州吾悦广场	491,144,795	277,190,713	2020年10月	93%
肇庆大旺新城和昱花园	488,234,880	188,060,531	2020年9月	27%
常熟滨江悦隽华庭	486,686,697	60,718,986	2020年6月	31%
常州新城和昱	456,824,964	199,416,143	2019年11月	34%
安宁新城碧桂园雅樾	450,625,329	79,760,510	2020年7月	25%
合肥新城云樾观棠	450,223,318	74,574,750	2020年6月	42%
成都新里珑园	435,101,466	265,999,433	2020年6月	50%
商业开发泰州兴化项目	431,180,321		2020年8月	11%
齐河新城悦隽项目	423,947,591	285,416,840	2020年2月	37%
合肥新城悦隽九里	405,401,892	107,068,344	2020年7月	27%
重庆和昱麟云	397,937,271	109,081,775	2020年6月	13%
商业开发沈阳沈北项目	395,144,425		2021年6月	11%
淮安金湖悦隽风华	377,616,240	156,128,727	2020年6月	27%
湖州博雅府	368,126,814	69,470,491	2021年6月	31%



苏州新城十里锦绣	359,327,976	515,402,366	2019年7月	24%
张家港农联北项目	356,872,284		2022年5月	28%
包头东河吾悦广场	355,579,500	57,969,406	2020年12月	16%
阜阳吾悦广场	343,549,908	139,288,401	2020年8月	4%
涟水悦隼学府	338,065,346	63,016,979	2020年3月	32%
湘潭新城璟隼项目	337,799,454		2020年7月	13%
商业开发泰安泰山项目	333,707,351		2020年10月	11%
台州尚隼公馆	323,173,058	64,056,405	2020年12月	49%
盐城大丰新城悦隼	314,139,236		2020年5月	12%
商业开发贵港项目	310,148,332		2020年9月	10%
湖州新城大都会	307,844,335	81,438,033	2021年6月	25%
商业开发六安裕安项目	305,951,929		2020年12月	14%
悦隼天著	304,428,597		2020年5月	36%
滨湖云境	303,217,403		2020年12月	18%
长葛新城金樾府	293,714,340		2020年10月	28%
金华新城盛昱之光	290,479,544	85,469,619	2020年6月	41%
商业开发唐山项目	286,726,371		2020年10月	6%
黄石新城朗隼	276,446,988	87,415,763	2020年3月	18%
新城金樾华府	269,962,704		2020年8月	17%
聊城阳谷黄山路项目	265,544,609	75,494,874	2020年12月	25%
商业开发西宁城东项目	258,941,440		2021年7月	23%
孝感新城玺樾	245,328,280	61,954,041	2019年11月	10%
扬中九里香畔	239,633,227		2020年12月	9%
天津生态城	238,250,280	54,831,244	2020年5月	10%
盐城大丰吾悦广场	234,323,957	130,708,902	2020年5月	10%
许昌学院北路 FD15 (2) 号地项目	221,436,483		2021年6月	9%
黄石悦隼大都会项目	203,410,122		2020年12月	18%
高唐新城金樾府	198,773,200		2020年5月	23%
张家港新城荣樾	196,276,183	169,004,888	2019年12月	91%
恩平香悦公馆	195,427,892		2020年9月	29%
商业开发盐城射阳项目	182,894,350		2020年12月	6%
新城玺樾	181,115,469		2019年11月	6%
新城悦隼锦城	171,140,746		2020年8月	56%
商业开发北海项目	170,558,966		2020年4月	5%
湖州新城新都会	167,806,442		2019年12月	14%
威海荣成新城悦隼公馆	159,201,589		2020年7月	8%
商业开发湖州项目	159,111,828		2021年9月	3%
商业开发天津滨海新区项目	153,449,797		2021年9月	10%
湖州新城阳光城都会澜庭	145,070,197		2020年12月	33%
宿迁新城玺樾府	143,822,123		2020年4月	8%
平湖新城悦隼	143,027,348		2020年2月	37%
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	132,750,302		2020年12月	16%
株洲樾府	132,569,645		2020年12月	6%
天津沧州金域二期项目	130,440,790		2021年9月	8%

南漳新城悦隼项目	129,950,792		2020年9月	20%
安丘新城悦隼青云府	125,923,400	76,033,698	2020年10月	8%
马鞍山新城璟玥	122,607,767		2020年11月	9%
新城悦隼天骄	119,348,236	55,967,399	2019年11月	36%
新城·金樾云玺	117,961,002		2020年6月	5%
盐城建湖悦隼首府	117,118,846	60,543,503	2020年8月	11%
新城金樾澜岸	115,470,199		2020年3月	7%
商业开发滁州南谯项目	108,413,633		2021年3月	8%
商业开发随州曾都项目	108,202,105		2020年12月	2%
泗阳新城时光印象	107,555,681		2020年11月	15%
泰兴吾悦广场	100,942,290	2,443,672,492	2019年7月	91%
天津北辰大张庄 019 地块	96,069,534		2021年5月	12%
商业开发嘉兴海盐项目	90,048,961		2020年10月	2%
商业开发贵阳清镇项目	89,793,786		2020年10月	6%
临沂吾悦广场	85,073,639	1,311,236,396	已全部竣工	94%
苏州新城公馆	70,452,110	65,880,648	已全部竣工	100%
岚彩名苑	68,947,319		2020年11月	8%
南通香溢紫郡	66,191,586	1,199,270,240	2019年12月	86%
烟台璞樾园著	60,130,883		2020年9月	4%
平度新城悦隼大都会	59,741,518		2020年9月	9%
贵阳云岩区三马 97 亩地块项目	58,106,331		2020年11月	8%
遵义市新蒲新区 45 号地块	54,756,475		2020年12月	5%
商业开发昆明安宁项目	52,445,049		2020年6月	1%
南昌新建吾悦广场	51,952,802	481,017,616	已全部竣工	90%
镇江悦隼吾悦坊	44,043,243		2020年4月	12%
遵义市新蒲新区 48 号地块	42,765,526		2020年11月	4%
苏州湾上风华	40,189,017	77,757,081	已全部竣工	100%
汕尾海丰项目	39,507,572		2021年10月	2%
杭州新城红郡	37,406,411		已全部竣工	99%
诸城新城荣樾大都会	35,542,541		2020年10月	1%
瑞安吾悦广场	34,673,750	927,054,663	已全部竣工	100%
晋江吾悦广场	29,208,032	45,689,526	已全部竣工	80%
红树湾	27,898,391		2020年6月	96%
安丘湖畔樾山	26,602,183		2020年6月	1%
张家港吾悦广场	20,964,954	19,915,433	已全部竣工	100%
青岛香溢紫郡	20,250,259		已全部竣工	99%
成都吾悦广场	18,769,306	70,657,256	已全部竣工	89%
合肥北辰紫郡	18,409,631	128,188,305	已全部竣工	81%
苏州珺未来花苑	17,350,861	23,204,669	已全部竣工	99%
宁河桥北新区 8 号地	15,709,270		2022年10月	1%
南宁吾悦广场	13,403,922	739,853,710	已全部竣工	86%
苏州香溢澜桥	12,021,505	18,122,173	已全部竣工	100%
义乌吾悦广场	9,384,336	57,920,118	已全部竣工	99%
杭州万科溪望	4,094,793	1,731,065	已全部竣工	100%

长沙松雅湖吾悦广场	1,680,066	969,774,208	已全部竣工	100%
其他	878,826,605	646,040,640		
合计	171,864,185,412	117,958,824,280		

于2019年06月30日，账龄超过一年的物业销售预收款为37,037,692,738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。

#### 40、预收款项

##### (1) 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	349,750,830	331,017,927
合计	349,750,830	331,017,927

##### (2) 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

#### 41、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,326,667,116	2,362,811,181	3,339,825,868	349,652,429
二、离职后福利-设定提存计划	560,593	194,889,907	194,841,781	608,719
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,327,227,709	2,557,701,088	3,534,667,649	350,261,148

##### (2) 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,323,127,314	2,041,674,227	3,019,328,426	345,473,115
二、职工福利费	531,702	94,543,760	93,332,592	1,742,870
三、社会保险费	287,624	97,725,638	97,729,456	283,806
其中：医疗保险费	237,463	85,210,710	85,212,761	235,412
工伤保险费	34,523	4,240,075	4,240,932	33,666
生育保险费	15,638	8,274,853	8,275,763	14,728
四、住房公积金	401,402	116,983,681	116,536,886	848,197
五、工会经费和职工教育经费	2,319,074	11,883,875	12,898,508	1,304,441
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,326,667,116	2,362,811,181	3,339,825,868	349,652,429

**(3) 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	540,222	188,666,089	188,624,160	582,151
2、失业保险费	20,371	6,223,818	6,217,621	26,568
3、企业年金缴费				
合计	560,593	194,889,907	194,841,781	608,719

其他说明：

□适用 √不适用

**42、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	1,076,032,874	1,297,745,106
企业所得税	2,091,157,453	4,192,490,167
个人所得税	37,321,119	48,200,265
城市维护建设税	25,601,219	53,354,998
应交土地增值税	956,245,923	1,384,157,644
应交教育费附加	17,338,514	39,260,670
应交印花税	15,017,256	24,250,339
应交土地使用税	29,859,663	31,494,653
应交房产税	35,220,119	25,323,013
其他	6,271,501	99,444,047
合计	4,290,065,641	7,195,720,902

**43、其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,339,392,413	1,209,259,233
其他应付款	56,875,303,618	46,712,848,800
合计	58,214,696,031	47,922,108,033

**应付利息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
借款及债券等应付利息	1,339,392,413	1,209,259,233
合计	1,339,392,413	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

#### 应付股利

适用 不适用

#### 其他应付款

##### (1) 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	40,367,442,644	33,638,420,054
合作方往来款	6,194,180,969	1,679,451,242
应付少数股东款	4,726,795,558	5,810,782,423
预提费用	1,252,623,007	1,146,579,502
工程招标保证金	1,005,986,136	1,188,729,470
应付收购款	937,212,230	1,215,328,337
出租物业押金保证金	563,653,283	317,544,983
小业主购房诚意金	348,354,941	317,286,963
代收契税	65,129,494	80,550,675
股权激励对象认缴股款	61,862,400	61,862,400
应退补差款	33,723,553	107,484,635
物业代收款项	61,450,290	138,196,824
其他	1,256,889,113	1,010,631,292
合计	56,875,303,618	46,712,848,800

##### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

于2019年06月30日，账龄超过一年的其他应付款为12,768,749,075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

#### 44、持有待售负债

适用 不适用

#### 45、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	9,528,798,019	5,073,006,770
1年内到期的应付债券	9,497,513,162	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	105,967,525	145,766,114
合计	19,132,278,706	10,894,428,234

**46、其他流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2016 年公司债券(第一期)(品种二)(附注七、48(1)(ii))		840,000,000
2018 年美元债-吾悦二期(i)		2,058,021,002
2018 年超短期融资债券(第一期)(ii)		1,500,000,000
2018 年超短期融资债券(第二期)(ii)		900,000,000
购房尾款资产证券化(iii)	1,593,000,000	1,673,000,000
私募购房尾款债务工具(iv)	2,000,000,000	
2019 年美元债-吾悦七期(v)	2,055,532,071	
2019 年超短期融资债券(第一期)(vi)	600,000,000	
土地增值税拨备(vii)	4,439,520,058	3,887,954,371
其他	98,700,000	138,800,000
合计	10,786,752,129	10,997,775,373

短期应付债券的增减变动:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

(i) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 2 月 12 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 364 天,票面年利率为 4.75%,采取单利按半年派息,不计复利,由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保,截止 2019 年 6 月,该美元债券已到期,本公司已偿付全部本息。

(ii) 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%,截止 2019 年 6 月,该短期融资券已到期,本公司已偿付全部本息。

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%,截止 2019 年 6 月,该短期融资券已到期,本公司已偿付全部本息。

(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 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,截止 2019 年 6 月该信托产品已到期,本公司已偿付全部本息。

(iv) 本集团于 2019 年 1 月 24 日非公开发行 2,000,000,000 元私募购房尾款债务工具,期限半年,票面利率 9%。

(v) 本集团于 2019 年 1 月 26 日发行 3 亿美元债券，该债券期限 1 年，票面利率 6.75%，采取单利按半年派息，不计复利。

(vi) 本集团于 2019 年 1 月 14 日发行 6 亿元超短期融资债券(第一期)，票面利率 4.3%，期限 270 天，到期一次还本付息。

(vii) 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。

## 47、长期借款

### (1) 长期借款分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款(i)	2,531,750,000	993,540,000
保证借款(ii)	1,054,100,000	1,998,500,000
信用借款		
抵押加保证借款(iii)	24,001,114,694	15,848,199,888
抵押加保证加质押借款(iv)	14,077,851,950	7,403,120,000
保证加质押借款(v)	2,358,610,000	2,498,900,000
减：一年内到期的长期借款(附注七、45)		
抵押借款(i)	-743,180,000	-354,790,000
保证借款(ii)	-20,600,000	-155,090,000
抵押加保证借款(iii)	-5,935,616,019	-1,919,726,770
抵押加保证加质押借款(iv)	-2,638,652,000	-1,133,500,000
保证加质押借款(v)	-190,750,000	-1,509,900,000
合计	34,494,628,625	23,669,253,118

长期借款分类的说明：

(i) 于 2019 年 06 月 30 日，抵押借款 2,531,750,000 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，743,180,000 元为一年内到期的长期借款。

(ii) 于 2019 年 06 月 30 日，保证借款 1,054,100,000 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，20,600,000 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 06 月 30 日，抵押加保证借款 24,001,114,694 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(6)(11)(12))，利息每月或每季度支付一次。其中，5,935,616,019 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 06 月 30 日，抵押加保证加质押借款 14,077,851,950 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，同时由本公司提供保

证，部分子公司股权进行质押，利息每月或每季度支付一次。其中，2,638,652,000 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 06 月 30 日，质押加保证借款 2,358,610,000 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。利息每季度支付一次。其中，190,750,000 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 06 月 30 日，长期借款的利率区间为 4.10%到 10.54%(2018 年 12 月 31 日：4.51%到 10.54%)。

## 48、应付债券

### (1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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)(ii)	-	1,185,000,000
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(iii)	1,998,864,836	1,994,324,179
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(iv)	499,158,041	498,979,447
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(v)	2,498,648,326	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)	1,356,178,837	1,351,216,875
2017 年资产支持票据(xi)	2,100,000,000	2,100,000,000
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xii)	800,000,000	800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(xiii)	2,038,703,137	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)	1,351,766,040	1,346,324,808
2018 年美元债-吾悦五期(xvi)	2,018,392,918	2,003,056,094
2018 年美元债-吾悦六期(xvii)	1,341,083,641	1,337,718,968
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xviii)	594,667,844	593,550,219
2018 年中期票据(第二期)(xix)	900,000,000	900,000,000
2018 年中期票据(第三期)(xx)	1,100,000,000	1,100,000,000
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xxi)	2,136,709,400	2,133,666,350
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxii)	1,196,463,919	1,195,775,555
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xxiii)	700,000,000	700,000,000
2019 年中期票据(第一期)(xxiv)	1,000,000,000	-
2019 年资产支持票据(xxv)	1,480,000,000	-
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvi)	1,094,739,535	-
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxvii)	993,131,030	-
2019 年美元债-吾悦八期(xxviii)	2,029,099,731	-
其中：一年内到期	-9,497,513,162	-5,675,655,350
合计	28,325,812,073	26,685,368,327



## (2) 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	币种	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	2015/11/3	3+2年	3,000,000,000	人民币	1,095,718,000					1,095,718,000
2016年公司债券(第一期)(品种一)(ii)	100	2016/3/29	2+1年	1,850,000,000	人民币	1,185,000,000				1,185,000,000	0
2016年公司债券(第二期)(非公开发行)(iii)	100	2016/8/15	3+2年	2,000,000,000	人民币	1,994,324,179			4,540,657		1,998,864,836
2016年公司债券(第三期)(非公开发行)(iv)	100	2016/9/12	5+2年	500,000,000	人民币	498,979,447			178,594		499,158,041
2016年公司债券(第四期)(非公开发行)(v)	100	2016/10/17	3+2年	2,500,000,000	人民币	2,496,331,171			2,317,155		2,498,648,326
2017年中期票据(第一期)(vi)	100	2017/3/14	3+2年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000					1,500,000,000
2017年中期票据(第二期)(vii)	100	2017/4/13	3+2年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000					1,500,000,000
2017年定向融资工具(非公开发行)(xiii)	100	2017/5/16	3+2年	2,000,000,000	人民币	2,000,000,000					2,000,000,000
2017年中期票据(第三期)(ix)	100	2017/7/12	3+2年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000					1,500,000,000
2017年美元债(x)	100	2017/8/8	5年	200,000,000	美元	1,351,216,875			4,961,962		1,356,178,837
2017年资产支持票据(xi)	100	2017/10/18	3+3+3+3+3年	2,100,000,000	人民币	2,100,000,000					2,100,000,000
2018年定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xii)	100	2018/3/23	3+2年	800,000,000	人民币	800,000,000					800,000,000
2018年美元债-吾悦三期(xiii)	100	2018/4/23	3年	300,000,000	美元	2,029,362,011			9,341,126		2,038,703,137
2018年定向债务融资工具(第二期)(非公开发行)(xiv)	100	2018/4/26	3+2年	1,000,000,000	人民币	1,000,000,000					1,000,000,000
2018年美元债-吾悦四期(xv)	100	2018/6/1	3年	200,000,000	美元	1,346,324,808			5,441,232		1,351,766,040
2018年美元债-吾悦五期(xvi)	100	2018/5/23	3年	300,000,000	美元	2,003,056,094			15,336,824		2,018,392,918
2018年美元债-吾悦六期(xvii)	100	2018/6/20	3.75年	200,000,000	美元	1,337,718,968			3,364,673		1,341,083,641
2018年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xviii)	100	2018/8/20	2+1年	600,000,000	人民币	593,550,219			1,117,625		594,667,844
2018年中期票据(第二期)(xix)	100	2018/9/17	2+1年	900,000,000	人民币	900,000,000					900,000,000
2018年中期票据(第三期)(xx)	100	2018/10/15	2+1年	1,100,000,000	人民币	1,100,000,000					1,100,000,000

2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xxi)	100	2018/10/29	2+2 年	2,160,000,000	人民币	2,133,666,350			3,043,050		2,136,709,400
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxii)	100	2018/11/7	1+1+1 年	1,200,000,000	人民币	1,195,775,555			688,364		1,196,463,919
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xxiii)	100	2018/12/17	2 年	700,000,000	人民币	700,000,000					700,000,000
2019 年中期票据(第一期)(xxiv)	100	2019/1/7	2+1 年	1,000,000,000	人民币	0	1,000,000,000				1,000,000,000
2019 年资产支持票据(xxv)	100	2019/1/23	2 年	1,480,000,000	人民币	0	1,480,000,000				1,480,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvi)	100	2019/3/20	2+2 年	1,100,000,000	人民币	0	1,100,000,000		-5,260,465		1,094,739,535
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxvii)	100	2019/3/20	3+2 年	1,000,000,000	人民币	0	1,000,000,000		-6,868,970		993,131,030
2019 年美元债-吾悦八期(xxviii)	100	2019/5/20	3 年	300,000,000	美元	0	2,069,640,000		-40,540,269		2,029,099,731
其中: 一年内到期						-5,675,655,350					-9,497,513,162
合计				32,990,000,000		26,685,368,327	6,649,640,000		-2,338,442	1,185,000,000	28,325,812,073

## (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

#### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

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日公开发行人公司债券，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%，于2018年11月赎回本金1,904,282,000元。

(ii)经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准，本公司于2016年3月29日非公开发行人公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)；本期债券分为两个品种，品种一简称“16新城01”，发行总额18.5亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.44%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为6.70%，在债券存续期后1年固定不变。本公司于2018年3月赎回该债券品种一本金665,000,000元，于2019年3月该债券品种一全部到期赎回。品种二简称“16新城02”，发行总额11.5亿元，债券期限为3年，附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.76%，在债券存续期内前1年固定不变；在债券存续期的第1年末，本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前1年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为5.76%，在债券存续期第2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第2年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为6.70%，在债券存续期最后1年固定不变。品种二考虑到附第1年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权，本集团将其作为其他流动负债核算。本公司于2017年3月赎回该债券品种二本金65,000,000元，于2018年3月赎回该债券品种二本金245,000,000元，未赎回部分840,000,000元于2018年12月31日在其他流动负债中核算(附注七(27))。

(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日非公开发行人公司债券，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。

(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。

(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”,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。

(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”,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。

(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。

(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”,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。

(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,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,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。此债券采用单利计息,每年付息一次。

(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。

(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 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年,票面年利率为 7.125%,采取单利按半年派息,不计复利,由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(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 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。

(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,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。

(xix) 本公司于 2018 年 9 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216 号)项下的首期发行, 债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据, 简称“18 新城控股 MTN002”, 发行总额 9 亿元, 债券期限 3 年, 附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息, 每年付息一次。票面年利率为 7.39%, 在债券存续期内前 2 年固定不变; 在债券存续期的第 2 年末, 如本公司行使调整票面利率选择权, 未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点, 在债券存续期后 1 年固定不变。

(xx) 本公司于 2018 年 10 月 15 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216 号)项下的发行, 债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据, 简称“18 新城控股 MTN003”, 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。

(xxi) 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 日公开发行人公司债券, 债券名称 2018 年公开发行公司债券(第一期), 简称“18 新控 05”, 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。

(xxii) 经上海证券交易所上证函[2018]552 核准, 本公司于 2018 年 11 月 7 日非公开发行公司债券, 债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期), 简称“18 新控 02”, 发行总额 12 亿元, 债券期限为 3 年, 在存续期内的第 1 年末及第 2 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权, 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 1 年固定不变; 在债券存续期的第 2 年末及第 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 1 年票面利率加上调整基点, 在债券存续期后 1 年固定不变。

(xxiii) 本公司于 2018 年 12 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第三期非公开定向发行, 债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具, 简称“18 新城控股 PPN003”, 发行总额 7 亿元, 债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息, 票面利率为 7%, 在债券存续期内固定不变。

(xxiv) 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)项下的首期发行, 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”, 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。

(xxv) 本公司于 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, 此债券采用单利计息, 每半年付息一次。

(xxvi) 本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，简称“19 新城 01”，发行金额 11 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 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) 本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，简称“19 新城 02”，发行金额 10 亿元，5 年期固定利率，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 5.9%，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 2 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 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息。

#### 49、长期应付款

##### 项目列示

适用  不适用

##### 长期应付款

适用  不适用

##### 专项应付款

适用  不适用

#### 50、长期应付职工薪酬

适用  不适用

#### 51、预计负债

适用  不适用

#### 52、递延收益

递延收益情况

适用  不适用

涉及政府补助的项目：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 53、其他非流动负债

适用  不适用

**54、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						2,245,984,186
境内上市有限售条件人民币普通股	10,740,000						10,740,000
股份总数	2,256,724,186						2,256,724,186

**55、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
永续票据	1,000,000,000			1,000,000,000

本公司于 2018 年 12 月 29 日发行 2018 年度第一期中期票据(以下称“中期票据”), 发行总额为人民币 1,000,000,000 元。根据该中期票据的发行条款, 本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利, 并无偿还本金或支付任何利息的合约义务, 中期票据的初始年利率为 7%, 每 3 年重置一次, 票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 除非发生强制付息事件, 中期票据的每个付息日, 本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付, 且不受任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第 3 个和其后每个付息日, 本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义, 因而计入其他权益工具, 相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明, 以及相关会计处理的依据:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用



**56、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
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划	119,766,309			119,766,309
- 资本公积转增股(附注三)	-512,419,428			-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司限制性股票激励计划(i)	117,076,224	5,530,810		122,607,034
- 本公司限制性股票激励计划(i)	213,816,000			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	-3,490,375		-166,334,207
合计	2,638,858,173	2,040,435		2,640,898,608

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(i) 于 2016 年 11 月，根据附注三所提及的本公司第一期限限制性股票激励计划首次授予议案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。于 2019 年 1-6 月，本集团针对该股份支付确认相关费用 5,530,810 元(2018 年 1-6 月：15,099,709 元)，并相应调增资本公积。

**57、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
限制性股份及其他应付款余额	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		361,781,663

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于 2019 年 1-6 月，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。截止 2019 年 6 月 30 日，本公司累计回购公司股份 11,663,647 股，累计支付对价人民币 299,919,263 元。

## 58、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					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	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				
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	-3,502,464				-3,502,464		346,604,051	
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	-3,502,464				-3,502,464		-315,311,201	
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	-3,502,464				-3,502,464		346,604,051	

**59、专项储备**

□适用 √不适用

**60、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			509,322,437
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	509,322,437			509,322,437

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2019年度上半年，本公司未提取盈余公积。

**61、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	2,592,460,805	2,538,328,487
加：股权激励回购调整		-363,000
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,367,590,809	1,828,481,191
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	23,174,979,201	16,438,072,317

**62、营业收入和营业成本****(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,193,897,665	10,123,799,771	15,454,996,251	9,483,263,240
其他业务	869,665,306	546,033,730	302,541,046	230,931,383
合计	17,063,562,971	10,669,833,501	15,757,537,297	9,714,194,623

**(2) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

## (3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5) 主营业务收入和主营业务成本按性质分析

单位：元 币种：人民币

项目	本期		上期	
	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	14,483,650,229	9,593,596,450	14,608,097,000	9,262,374,527
商业物业出租及管理收入	1,710,247,436	530,203,321	846,899,251	220,888,713
合计	16,193,897,665	10,123,799,771	15,454,996,251	9,483,263,240

## (6) 其他业务收入和其他业务成本按性质分析

单位：元 币种：人民币

项目	本期		上期	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目管理费	235,978,360	218,508,669		
酒店运营收入	60,187,442	28,570,321	61,811,689	29,742,570
设计咨询收入	113,229,454	62,564,335		
其他	460,270,050	236,390,405	240,729,357	201,188,813
合计	869,665,306	546,033,730	302,541,046	230,931,383

## (7) 营业收入分解

单位：元 币种：人民币

	本期
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	
- 房地产物业销售收入	14,483,650,229
在某一时段内确认	
- 商业物业出租及管理收入	1,710,247,436
小计	16,193,897,665
其他业务收入	
其中：在某一时点确认	
- 酒店运营收入	60,187,442
- 其他	156,986,201
在某一时段内确认	
- 项目管理费	235,978,360
- 设计咨询收入	113,229,454
- 其他	303,283,849
小计	869,665,306
合计	17,063,562,971

**63、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
营业税	附注六		4,785,356
城市维护建设税	附注六	45,682,202	41,653,801
教育费附加	附注六	27,395,070	30,734,168
房产税	附注六	127,704,024	69,763,561
土地使用税	附注六	63,868,953	37,722,930
车船使用税	附注六	48,117	63,016
印花税	附注六	14,290,650	5,326,195
土地增值税	附注六	950,227,813	1,284,736,163
其他	附注六	18,147,845	2,601,165
合计		1,247,364,674	1,477,386,355

**64、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	484,893,099	229,038,826
职工薪酬	160,113,107	179,807,239
策划代理费	101,704,263	100,134,287
其他费用	209,850,418	87,234,394
合计	956,560,887	596,214,746

**65、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	755,128,269	673,717,625
办公费用	120,018,158	99,067,465
中介咨询费	127,759,545	104,458,245
差旅费用	111,284,540	88,900,106
其他费用	86,165,096	109,819,517
合计	1,200,355,608	1,075,962,958

**66、研发费用**

□适用 √不适用

**67、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	5,196,142,783	3,115,754,898
-借款及债券利息支出	2,738,052,526	1,560,535,861
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	2,458,090,257	1,555,219,037
减：已资本化的利息支出	-4,818,784,072	-2,868,664,806

利息费用	377,358,711	247,090,092
减：利息收入	-170,085,562	-58,529,605
汇兑损失	34,435,558	306,940,188
手续费	58,478,679	88,185,130
其他	5,455,691	0
合计	305,643,077	583,685,805

其他说明：

注：合同负债内含融资成分利息支出为公司根据《企业会计准则第14号——收入》将客户实际支付购房款至公司将房屋控制权转移给客户期间计算合同负债的重大融资成分，并按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定予以资本化，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。

## 68、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	5,808,724	2,507,478
合计	5,808,724	2,507,478

## 69、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	496,255,544	646,949,226
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	3,000,000	
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	58,270,283	
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		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		5,598,060
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		
处置子公司取得的投资收益/(损失)	-458,502	36,353,436
合营及联营企业转子公司投资收益		
其他		
合计	557,067,325	688,900,722

**70、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**71、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	599,871,303	653,276,934
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,190,423	
股权优先购买权公允价值变动收益	10,825,191	
合计	611,886,917	653,276,934

**72、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	-52,235,311	-166,148,922
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		-1,246,589
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-71,061	-342,261
合计	-52,306,372	-167,737,772

**73、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	-26,467,015	-13,170,510
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	-26,467,015	-13,170,510

**74、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	计入本年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得/(损失)	-43,192	-149,694	-43,192
合计	-43,192	-149,694	-43,192

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2018年度上半年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	20,958,596	20,958,596	1,100,000	1,100,000
违约金收入	17,417,154	17,417,154	12,676,304	12,676,304
其他	27,694,920	27,694,920	11,496,039	11,496,039
合计	66,070,670	66,070,670	25,272,343	25,272,343

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	与资产相关/与收益相关	上期发生金额	上与资产相关/与收益相关
政府奖励	20,958,596	与收益相关	200,000	与收益相关
税收奖励			900,000	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**76、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	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2018年度上半年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	1,609,500	1,609,500	13,336,000	13,336,000
赔偿、罚款、违约金及其他	22,606,751	22,606,751	11,631,938	11,631,938



合计	24,216,251	24,216,251	24,967,938	24,967,938
----	------------	------------	------------	------------

**77、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	953,784,748	1,165,050,642
递延所得税费用	-48,688,795	-288,408,703
合计	905,095,953	876,641,939

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	3,821,606,030	3,474,024,373
按法定/适用税率计算的所得税费用	955,401,508	868,506,093
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	-124,813,886	-172,510,937
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	66,804,296	52,381,859
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-750,243
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		143,796,376
以前年度所得税汇算清缴差异	7,704,035	-14,781,209
所得税费用	905,095,953	876,641,939

其他说明：

□适用 √不适用

**78、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	907,003,092	408,150,887
利息收入	170,085,562	58,529,605
其他	79,776,029	91,381,878
合计	1,156,864,683	558,062,370

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	1,090,561,830	964,663,245
支付保证金	3,985,200,290	2,950,014,342
其他	130,696,732	89,757,489

合计	5,206,458,852	4,004,435,076
----	---------------	---------------

**(3) 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	42,270,600,928	40,267,064,840
合计	42,270,600,928	40,267,064,840

**(4) 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	42,148,051,652	36,066,221,773
支付合作方款项	5,372,282,933	4,718,932,693
合计	47,520,334,585	40,785,154,466

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	3,211,861,254	6,640,406,809
收到少数股东款项	3,197,070,383	1,878,599,848
收到合作方往来款	5,839,550,267	3,442,698,302
收回借款保证金	115,000	69,735,565
合计	12,248,596,904	12,031,440,524

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	1,120,766,000	4,084,330,622
支付少数股东款项	5,427,746,033	3,666,613,071
回购库存股	149,960,300	
租赁负债	47,274,371	
合计	6,745,746,704	7,750,943,693

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,916,510,077	2,597,382,434
加：资产减值准备	26,467,015	13,170,510
信用减值准备	52,306,372	167,737,772
存货跌价准备转销	-3,962,972	-37,057,143
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	156,333,886	88,683,883
无形资产摊销	34,894,731	10,856,261
长期待摊费用摊销	37,641,773	10,901,286
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）	43,192	149,694
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）	-611,886,917	-653,276,934
财务费用（收益以“－”号填列）	436,070,444	577,425,859
投资损失（收益以“－”号填列）	-557,067,325	-688,900,722
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-705,690,184	-698,460,857
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	657,001,389	410,052,154
存货的减少（增加以“－”号填列）	-60,128,087,783	-30,497,829,879
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-15,595,957,754	-3,507,371,120
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	66,578,791,525	23,055,607,185
股份支付	5,530,810	15,099,709
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,701,061,721	-9,135,829,908
<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	39,954,739,602	23,170,306,318
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	-53,989,246	2,889,413,860

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额
一、现金	39,954,739,602
其中：库存现金	768,194
可随时用于支付的银行存款	39,953,971,408
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	39,954,739,602
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

项目	2018年6月30日
一、现金	23,170,306,318
其中：库存现金	1,736,561
可随时用于支付的银行存款	23,168,569,757
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	23,170,306,318
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	

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,686,983,532	用于各类保证金和借款质押
存货	87,050,534,411	用于借款抵押
长期股权投资	2,418,294,754	用于借款质押
固定资产	938,361,979	用于借款抵押
其他非流动资产	280,000,000	用于借款抵押
投资性房地产	14,449,000,000	用于借款抵押
合计	110,823,174,676	/

**82、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	208,862,658	6.8747	1,435,868,115
欧元			
港币	1,705,155	0.8787	1,498,320
应付债券			
美元	1,474,278,777	6.8747	10,135,224,308
其他流动负债			
美元	298,999,530	6.8747	2,055,532,069
其他应付款			
美元	460,636,168	6.8747	3,166,735,464

其他说明：

单位：元

项目	上期余额		
	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	159,076,951	6.8632	1,091,776,929
欧元			
港币	2,730,473	0.8762	2,392,440
应付债券			
美元	1,175,498,129	6.8632	8,067,678,757
其他流动负债			
美元	299,863,183	6.8632	2,058,020,999
其他应付款			
美元	323,825,751	6.8632	2,222,480,891

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

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

□适用 √不适用

**83、套期**

□适用 √不适用

**84、政府补助****1. 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、处置子公司**

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

其他说明：

□适用 √不适用

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

**5、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

本期新增的子公司清单如下：

序号	子公司名称
1	天津新城亿恒房地产开发有限公司
2	青岛亿臻房地产开发有限公司
3	昆明新城亿博房地产开发有限公司
4	德阳新城亿博房地产开发有限公司
5	天津新城悦恒房地产开发有限公司
6	常州悦诚企业管理咨询有限公司

7	常州新城悦佳房地产开发有限公司
8	长沙悦博房地产开发有限公司
9	包头市吾悦商业管理有限公司
10	包头万博商业管理有限公司
11	襄阳新城吾悦商业管理有限公司
12	随州新城悦博房地产开发有限公司
13	滁州新城悦博房地产开发有限公司
14	泰安新城悦盛房地产开发有限公司
15	江西悦鸿房地产开发有限公司
16	温州悦锦企业管理有限公司
17	天津新城悦宏房地产开发有限公司
18	天津新城悦盛房地产开发有限公司
19	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司
20	上饶市悦盛房地产开发有限公司
21	郑州舜杰新城房地产开发有限公司
22	天津新城悦弘房地产开发有限公司
23	兴化新城吾悦商业管理有限公司
24	昭通吾悦商业管理有限公司
25	湖南悦泽房地产开发有限公司
26	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司
27	徐州新城吾悦商业管理有限公司
28	平湖悦佳房地产开发有限公司
29	天津新城悦郡房地产开发有限公司
30	东台市新城悦盛房地产开发有限公司
31	射阳吾悦商业管理有限公司
32	天津新城悦尚房地产开发有限公司
33	天津新城悦兴房地产开发有限公司
34	徐州新城弘阳房地产开发有限公司
35	涟水新城悦盛房地产开发有限公司
36	平湖悦郡实业有限公司
37	贵阳新城商业管理有限公司
38	长沙悦拓房地产开发有限公司
39	六安吾悦商业管理有限公司
40	宿州新城金悦房地产开发有限公司
41	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司
42	太原新城悦拓房地产开发有限公司
43	泰安新城悦泰房地产开发有限公司
44	唐山新城丰荣房地产开发有限公司
45	天津新城悦锦房地产开发有限公司
46	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司
47	常熟新城悦欣房地产开发有限公司
48	合肥新城悦弘房地产开发有限公司
49	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司
50	宁波悦隆房地产开发有限公司
51	天津新城悦隆房地产开发有限公司
52	西宁新城吾悦商业管理有限公司
53	荥阳新城吾悦商业管理有限公司

54	北海吾悦商业管理有限公司
55	常州新城悦兴房地产开发有限公司
56	天津新城悦荣房地产开发有限公司
57	镇江悦璟房地产开发有限公司
58	德阳新城吾悦商业管理有限公司
59	长沙新城吾悦商业管理有限公司
60	湖州新城吾悦商业管理有限公司
61	温州新城吾悦商业管理有限公司
62	常州新城悦尚房地产开发有限公司
63	杭州新城悦宏房地产开发有限公司
64	巩义市悦宸置业有限公司
65	巩义市悦晟置业有限公司
66	天津新城悦鼎房地产开发有限公司
67	烟台悦璟房地产开发有限公司
68	商丘悦恒房地产开发有限公司
69	杭州悦璟房地产咨询有限公司
70	许昌金宏房地产有限公司
71	郑州悦旭房地产开发有限公司
72	哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司
73	平湖悦顺实业有限公司
74	贵港吾悦商业管理有限公司
75	四川悦焯房地产开发有限公司
76	青岛悦宸房地产开发有限公司
77	青岛悦茂房地产开发有限公司
78	郑州悦璞房地产开发有限公司
79	郑州悦韵房地产开发有限公司
80	济宁新城悦盛置业有限公司
81	临沂悦盛房地产开发有限公司
82	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司
83	重庆悦璟房地产开发有限公司
84	亳州悦通房地产开发有限公司
85	成都悦熠英赫置业有限公司
86	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司
87	天津新城悦达房地产开发有限公司
88	遵义吾悦商业管理有限公司
89	温岭新城悦盛房地产开发有限公司
90	芜湖悦顺房地产有限公司
91	宁乡市悦宏房地产开发有限公司
92	襄阳新城悦隆房地产开发有限公司
93	海盐新城吾悦商业管理有限公司
94	随州新城吾悦商业管理有限公司
95	潍坊悦盛商业管理有限公司
96	太原新城吾悦商业管理有限公司
97	天长市新城悦兴房地产开发有限公司
98	青岛悦锦房地产开发有限公司
99	宜兴悦郡房地产开发有限公司
100	昆明悦宸房地产开发有限公司



101	内江新城悦盛房地产开发有限公司
102	泰安悦盛贸易有限公司
103	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司
104	合肥新城创晟房地产有限公司
105	上海迪裕商业经营管理有限公司
106	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司

本期注销的子公司清单如下：

序号	子公司名称
1	永清县新城房地产开发有限公司
2	杭州松睿实业有限公司

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	95.76		同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	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		95.95	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	95.95		设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	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
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	97.45		设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		96.30	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	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	99.58		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		95.76	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		95.76	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	99.01		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		95.95	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
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.18	设立

常州新城金郡房地产有限公司	常州	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		95.76	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	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		95.95	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		95.95	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
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
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	金坛	房地产开发	97.88		设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		99.88	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发		99.01	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发	50.00	49.51	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	常州	酒店管理		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	常州	建筑设计		95.76	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	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		95.95	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		99.01	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		95.95	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	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		99.50	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		99.50	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		99.01	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	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		95.95	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		99.01	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		76.76	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01		设立
香港汇盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01		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		95.95	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		95.95	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	金坛	房地产开发		100.00	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	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
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
杭州松睿实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	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		95.95	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		95.95	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.01	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		99.01	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		77.43	非同一控制下的企业合并
江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	常州	房地产开发		74.15	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理		77.43	非同一控制下的企业合并
常州金东方品质生活服务有限公司	常州	常州	预包装食品的批发与零售		44.69	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	苏州	房地产信息咨询		99.01	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	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
深圳市新域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		50.50	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
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	上海	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		95.95	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		99.01	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		99.01	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
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		95.87	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	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

北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		97.56	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	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
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		99.00	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	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
上海蓝恒企业管理有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		设立
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
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		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
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创锦发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创贤发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
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		50.50	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	南京	房地产开发		99.01	资产购买
济南荣建置业有限公司	济南	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		100.00	设立
青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	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		97.56	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		95.24	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	长沙	长沙	房地产开发		49.94	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	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		99.01	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		99.01	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	湖北	湖北	房地产开发		95.24	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	平湖	房地产开发		95.95	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	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	佛山	佛山	房地产开发		47.62	设立
中山市国和房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		76.19	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	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		95.24	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		95.76	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		95.76	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	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		95.24	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		99.01	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		99.01	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	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		99.88	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	苏州	苏州	房地产开发		49.51	非同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		33.66	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		99.01	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		89.89	资产购买
东莞市星城际投资有限公司	东莞	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	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		95.95	设立
启东碧和房地产开发有限公司	启东	启东	房地产开发		33.84	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发		79.89	设立
青岛创盛房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
青岛富铭房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
济南和怡昌置业有限公司	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		95.24	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		48.57	设立
成都万新置业有限公司	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		69.31	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		95.95	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	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
仙居景盛供应链管理有限公司	仙居	仙居	供应链管理		99.01	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	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
常州泽盛供应链管理有限公司	常州	常州	供应链管理		99.01	设立
杭州万照置业有限公司	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	南京	南京	房地产开发		32.60	资产购买
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	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		95.87	设立
镇江新城亿烨房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		48.89	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		79.25	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		95.55	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		76.70	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产开发		99.01	设立
张家港志成房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产开发		31.04	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		99.01	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发		50.50	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		77.57	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	苏州	咨询服务		100.00	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	如皋	如皋	房地产开发		28.73	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		69.31	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发		50.50	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		77.91	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		84.27	资产购买
丽水新城亿宸房地产开发有限公司	丽水	丽水	房地产开发		90.91	设立
常州君德投资有限公司	常州	常州	投资公司		71.82	资产购买
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		95.76	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		95.76	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		82.51	设立

沭阳碧新房地产开发有限公司	沭阳	沭阳	房地产开发		47.94	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发		57.52	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发		77.65	设立
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		95.87	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		57.52	设立
平湖创域房地产有限公司	平湖	平湖	房地产开发		95.95	设立
上海钦波置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
杭州亿盛房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发		76.95	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	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	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		51.00	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	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
宁波亿兴企业管理有限责任公司	宁波	宁波	商业经营管理		97.56	设立
衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	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	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	青岛	青岛	房地产开发		49.51	非同一控制下的企业合并
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
青岛新城亿泽房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	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		99.01	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		79.21	资产购买
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		49.51	非同一控制下的企业合并
青岛亿越房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
青岛卓越东郡置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		49.51	非同一控制下的企业合并
山东宝泰置业有限公司	莱芜	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		99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发		69.31	设立
潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发		80.01	设立
潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发		99.01	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发		99.01	设立
潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发		69.31	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		99.01	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		69.31	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		69.31	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	淄博	房地产开发		69.31	设立
日照亿鼎房地产开发有限公司	日照	日照	房地产开发		99.01	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		80.20	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		50.94	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		69.92	设立
株洲欣盛万博置业有限公司	株洲	株洲	房地产开发		49.94	设立
北京新城金郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
天津国能滨海置业有限公司	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	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		99.31	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	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	中山	中山	房地产开发		43.72	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山	中山	投资公司		85.72	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	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		95.76	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		95.76	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产开发		95.76	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	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		95.24	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		95.24	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		61.91	设立
西安威铭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		95.24	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		57.14	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		48.57	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		69.76	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	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	许昌	许昌	房地产开发		32.38	非同一控制下的企业合并
衡水亿郡房地产开发有限公司	衡水	衡水	房地产开发		100.00	设立
承德新城亿隆房地产开发有限公司	承德	承德	房地产开发		100.00	设立
沧州新城亿隆房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发		100.00	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发		69.31	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	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		100.00	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		75.53	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		100.00	设立
青岛玺樾万邦商贸有限公司	青岛	青岛	建材销售		99.01	设立
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	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
仙居泽盛供应链管理有限公司	仙居	仙居	供应链管理		99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	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		100.00	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		100.00	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		80.20	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发		95.95	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	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		95.76	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		95.95	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		100.00	设立
香港柏轩发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港柏瑞发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	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
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		54.62	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
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
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
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
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州	常州	管理咨询	100.00		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

长沙悦博房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		99.01	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
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
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
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
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
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
高邮市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
温州悦锦企业管理有限公司	温州	温州	企业管理咨询		90.91	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		99.31	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		99.01	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
上饶市悦盛房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产开发		99.01	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		85.72	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		80.44	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	泰州	泰州	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
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
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
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
平湖悦佳房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		95.95	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		99.01	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		80.20	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	盐城	盐城	商业经营管理		100.00	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		98.03	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
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		57.53	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产开发		80.20	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		59.95	设立
贵阳新城商业管理有限公司	贵阳	贵阳	商业经营管理		100.00	设立

长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		59.93	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
宿州新城金悦房地产开发有限公司	宿州	宿州	房地产开发		95.88	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		95.76	设立
太原新城悦拓房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		99.01	设立
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产开发		99.01	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		50.65	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
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	西咸新区	西咸新区	房地产开发		99.76	设立
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.90	设立
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		77.57	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
宁波悦隆房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		97.56	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		95.87	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
荥阳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
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
常州新城悦兴房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	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		95.87	设立
镇江悦璟房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		95.88	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
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
常州金坛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
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
慈溪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
丹阳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
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
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
晋江吾悦商业管理有限公司	泉州	泉州	商业经营管理		100.00	设立
句容吾悦商业管理有限公司	镇江	镇江	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

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
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
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
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
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
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	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	南通	南通	商业经营管理		100.00	设立
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
如皋新城吾悦商业管理有限公司	南通	南通	商业经营管理		100.00	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	温州	温州	商业经营管理		100.00	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
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴	绍兴	商业经营管理		100.00	设立
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
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
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
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
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商业经营管理		100.00	设立
仙居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
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
义乌新城吾悦商业管理有限公司	金华	金华	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	苏州	苏州	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
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙	长沙	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
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
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
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
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		96.54	设立
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.93	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		95.24	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		95.24	设立

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
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
商丘悦恒房地产开发有限公司	商丘	商丘	房地产开发		77.66	设立
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
许昌金宏房地产有限公司	许昌	许昌	房地产开发		48.57	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		95.72	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
平湖悦顺实业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		95.95	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
四川悦焯房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		95.24	设立
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.96	设立
青岛悦茂房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.92	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
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
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
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
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		99.01	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
亳州悦通房地产开发有限公司	亳州	亳州	房地产开发		48.89	设立
成都悦熠英赫置业有限公司	成都	成都	房地产开发		61.91	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
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
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
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发		90.91	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
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		99.01	设立
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		95.24	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商业经营管理		100.00	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
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
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原	太原	商业经营管理		100.00	设立



天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州	滁州	房地产开发	100.00		设立
青岛悦锦房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		48.98	设立
宜兴悦郡房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		69.92	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
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	建材销售		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
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	资产购买
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100.00	资产购买
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	资产购买

**(2) 重要的非全资子公司**

适用 不适用

**(3) 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(4) 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

**(5) 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、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

□适用 √不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(1) 重要的合营企业或联营企业**

□适用 √不适用

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

□适用 √不适用

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	13,591,018,320	12,520,105,574
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	127,450,532	532,391,898
--其他综合收益	0	0
--综合收益总额	127,450,532	532,391,898
联营企业：		
投资账面价值合计	6,727,529,012	6,288,448,909
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	318,805,012	113,789,957
--其他综合收益	0	0
--综合收益总额	318,805,012	113,789,957

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

本报告期内，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。本集团认为这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这些超额亏损。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、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

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

## (1) 市场风险

## (a) 外汇风险

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

单位：元

	期末余额			期初余额		
	美元项目	其他外币项目	合计	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -						
货币资金	1,435,868,115	1,498,331	1,437,366,446	1,091,776,929	2,392,440	1,094,169,369
外币金融负债 -						
其他应付款	3,166,735,462		3,166,735,462	2,222,480,891		2,222,480,891

于 2019 年 6 月 30 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 1-6 月将会增加或减少净利润金额为 129,702,676 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 6 月 30 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 31,702,106,644 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 6 月 30 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 158,510,533 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（附注七、18）而形成。该其他非流动金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

## (2) 信用风险

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

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

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

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

于2019年6月30日，本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口，资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额25,520,116,175元。

于2019年6月30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) 流动风险

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

单位:元 币种:人民币

	期末余额				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	607,520,304				607,520,304
应付款项	90,589,958,922				90,589,958,922
长期借款	2,231,162,476	20,760,725,752	15,603,864,222	158,148,834	38,753,901,284
应付债券	1,834,119,574	21,973,233,200	8,016,902,675		31,824,255,449
一年内到期的非流动负债	19,686,840,937				19,686,840,937
其他流动负债	6,560,286,905				6,560,286,905
合计	121,509,889,118	42,733,958,952	23,620,766,897	158,148,834	188,022,763,801

单位:元 币种:人民币

	期初余额				
	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
合计	98,842,530,135	34,159,662,244	20,451,982,361	60,203,887	153,514,378,627

## 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

单位:元 币种:人民币

	期末余额				
	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	6,548,294,857	5,456,576,240	13,515,245,078		25,520,116,175
向小业主提供的担保	25,806,903,887	28,220,329,825			54,027,233,712
合计	32,355,198,744	33,676,906,065	13,515,245,078		79,547,349,887

单位:元 币种:人民币

	期初余额				
	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
合计	12,563,095,682	46,062,601,179	7,608,269,856		66,233,966,717

## 十一、公允价值的披露

## 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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
(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			51,106,242,082	51,106,242,082
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			34,087,242,082	34,087,242,082
5. 开发中的物业			17,019,000,000	17,019,000,000
(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				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			503,239,262	503,239,262
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			51,609,481,344	51,609,481,344
(七) 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				
（八）衍生金融负债				
远期外汇合同			6,660,434	6,660,434
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			<b>6,660,434</b>	<b>6,660,434</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

## 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

## 第三层次资产变动

单位：元 币种：人民币

	期初余额	会计政策变更	调整后期初余额	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		期末余额	期末仍持有的资产计入本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(a)	计入其他综合收益的利得或损失		
金融资产												
交易性金融资产—												
股权优先购买权	139,174,809		139,174,809					-139,174,809	0		0	0
可供出售金融资产—			0									0
权益工具	0		0								0	0
其他非流动金融资产—			0									0
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	97,500,000							503,239,262	0
金融资产合计	544,914,071	0	544,914,071	97,500,000	0	0	0	-139,174,809	0	0	503,239,262	0
投资性房地产—												0
已完工的物业	31,839,000,000		31,839,000,000	732,000,000	1,117,242,082		0	0	399,000,000		34,087,242,082	399,000,000
开发中的物业	8,919,000,000		8,919,000,000	7,198,128,697	701,000,000		0	0	200,871,303		17,019,000,000	200,871,303
资产合计	41,302,914,071		41,302,914,071	8,027,628,697	1,818,242,082	0	0	-139,174,809	599,871,303	0	51,609,481,344	599,871,303
金融负债—			0									0
远期外汇合同	7,850,857		7,850,857	0					-1,190,423		6,660,434	1,190,423
负债合计	7,850,857	0	7,850,857	0			0	0	-1,190,423	0	6,660,434	1,190,423

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

单位:元 币种:人民币

	期末公允价值	估值技术	输入值				期初公允价值	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			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	0					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	0.10	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	503,239,262	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察	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	34,087,242,082	投资法	租期收益率	4.5%-6.5%	负相关	不可观察	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%-7.0%	正相关	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 11 元/平方米至每月 676 元/平方米	正相关	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	17,019,000,000	投资法	复归收益率	6%-6.5%	负相关	不可观察	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 13 元/平方米至 474 元/平方米	正相关	不可观察			市场单位租金	每月 12 元/平方米至每月 296 元/平方米	正相关	不可观察	
			至完工的预计建设成本	77,874,309 至 871,613,369	负相关	不可观察			至完工的预计建设成本	200,708,223 元至 828,596,427 元	负相关	不可观察	
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	9%-25%	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	



**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

**十二、关联方及关联交易**

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.06	61.06

本企业的母公司情况的说明

母公司注册资本及其变化

公司名称	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
富域发展集团有限公司	301,800,000			301,800,000

本企业最终控制方是王振华先生。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注九。

**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
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
佛山鼎域房地产有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京新城万博房地产开发有限公司	合营企业
南京新城广阅房地产有限公司	合营企业
南京明弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓房地产开发有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业
常州新城宏业房地产有限公司	合营企业
常州新城紫东房地产发展有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
常熟亿璟房地产有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
广州鼎鸿房地产有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
成都兴青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
成都市美曜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
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡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
杭州滨通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
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
河南舜杰置业有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	合营企业
简阳市京新房地产开发有限公司	合营企业
简阳荣盛均益投资开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
苏州嘉众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
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州丰盛房地产开发有限公司	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
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
重庆美城金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
金华锦海置业有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
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
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
上海万之城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
上海新钥投资有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海权坤投资有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏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
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥碧城联合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
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业

太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
海门市鼎熹置业有限公司	联营企业
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳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
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
天津新城悦茂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
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
大理亿泽房地产开发有限公司	联营企业
张家港市广鑫汇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
北京悦创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
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营企业
长沙湘粮万博置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业

长沙梦茂置业有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
苏州悦顺房地产开发有限公司	合营企业
惠州嘉鸿名城实业有限公司	合营企业
杭州聚厉企业管理有限公司	联营企业
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业

其他说明

□适用 √不适用

合营或联营企业名称	主要经营地及注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
				直接	间接
上海佳朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海斐捷企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海新城旭地房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%
上海碧沚投资管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	23%
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	中山	投资咨询	是	0%	33%
中证新城投资管理有限公司	嘉兴	投资管理	是	0%	50%
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	50%
佛山鼎域房地产有限公司	佛山	房地产开发	是	0%	70%
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	70%
南京新城广阔房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%
南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%
南通暄玺房地产有限公司	南通	房地产开发	是	0%	25%
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	是	0%	70%
嘉善尚湾房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	49%
嘉善盛泰置业有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	22%
四川万合鑫城置业有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	33%
天津俊安房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	90%
天津市淀兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	80%
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原	房地产开发	是	0%	75%
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	50%
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	80%
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	67%
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	是	0%	77%
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%
常熟中置房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	65%
常熟亿璟房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	50%

常熟市新碧房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	33%
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	房地产开发	是	0%	50%
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	50%
成都兴青房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	60%
成都嘉牧置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	34%
成都市美曜房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	30%
成都融辉桥宇置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	50%
日照亿昶房地产开发有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	是	0%	70%
杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%
杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	20%
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	14%
永清县新城房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	90%
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%
河南舜杰置业有限公司	郑州	房地产开发	是	0%	49%
淮安新碧房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	是	0%	34%
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	25%
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	33%
瑞安市鸿熹置业有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	36%
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
简阳荣盛均益投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	49%
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	33%
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	60%
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州盛玺房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	10%
苏州睿致房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	65%
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	是	0%	33%
莒县悦隽置业有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	49%
邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
邳州锦道房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
重庆柯爵企业管理有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	55%
重庆盛牧房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	50%
重庆美城金房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	35%
重庆首铭房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	34%
金华锦海置业有限公司	金华	房地产开发	是	0%	35%
镇江亿腾房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	20%
镇江广丰房地产有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	25%
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	33%
长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	50%
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	33%
黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	房地产开发	是	0%	33%

上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海任素数码科技有限公司	上海	科技服务	是	0%	20%
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海曼翊企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
东台市新碧房地产开发有限公司	东台	房地产开发	是	0%	25%
乐清市梁荣置业有限公司	乐清	房地产开发	是	0%	25%
南京锐昱房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	25%
南通卓苏房地产开发有限公司	南通	房地产开发	是	0%	13%
台州德新园置业有限公司	台州	房地产开发	是	0%	27%
合肥新城创域房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	33%
合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	20%
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	45%
嘉兴佳钺企业管理有限公司	嘉兴	房地产开发	是	0%	49%
嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	50%
太仓新博房地产经纪有限公司	太仓	房地产开发	是	0%	49%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	宁波	房地产开发	是	0%	33%
常州东南经济开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	0%
常州亿泰房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州亿隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州凯拓房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州晟铭房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州绿都房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常熟金俊房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	49%
平阳世盈房地产开发有限公司	平阳	房地产开发	是	0%	34%
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	13%
张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	31%
扬州启辉置业有限公司	扬州	房地产开发	是	0%	12%
新昌县富高置业有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	40%
无锡市晨业房地产有限公司	无锡	房地产开发	是	0%	25%
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	常州	房地产开发	是	0%	51%
江阴市合诚房地产开发有限公司	江阴	房地产开发	是	0%	20%
济南世茂新纪元置业有限公司	济南	房地产开发	是	0%	25%
海门市鼎熹置业有限公司	海门	房地产开发	是	0%	25%
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	珠海	股权投资	是	0%	30%
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	63%
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
苏州正丰置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州正信置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	16%
苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	20%
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
重庆业博实业有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	25%
重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	33%

金华新城亿佳房地产开发有限公司	金华	房地产开发	是	0%	33%
青岛双城房地产有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
青岛汇海通置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	40%
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	镇江	房屋建筑	是	0%	28%
天津新城悦茂房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	50%
温州新城亿博房地产开发有限公司	温州	房地产开发	是	0%	50%
绍兴保骏置地有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	25%
大理亿泽房地产开发有限公司	大理	房地产开发	是	0%	30%
张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	16%
南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	50%
北京悦创房地产开发有限公司	北京	房地产开发	是	0%	51%
长沙茂想置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	40%
长沙梦茂置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	40%
淄博华云创佳置业有限公司	淄博	房地产开发	是	0%	49%
阜阳中之环置业有限公司	阜阳	房地产开发	是	0%	50%
苏州悦顺房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	40%
惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州	房地产开发	是	0%	37%
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
九江市悦祥房地产开发有限公司	九江	房地产开发	是	0%	60%
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	80%
南通招鑫置业有限公司	南通	房地产开发	是	0%	49%
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	温州	房地产开发	是	0%	65%
杭州聚厉企业管理有限公司	杭州	咨询管理	是	0%	24%
长沙湘粮万博置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	20%

#### 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
西藏新城悦物业服务股份有限公司	股东的子公司
帕克（常州）智能科技有限公司	股东的子公司
江苏星轶影院管理有限公司	股东的子公司
海口星轶影视文化有限公司	股东的子公司
南宁贝思达影视文化有限公司	股东的子公司
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	股东的子公司
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	股东的子公司
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	股东的子公司
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	股东的子公司
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	股东的子公司
江苏星轶影院管理有限公司	股东的子公司
新城发展控股有限公司	股东的子公司
江苏云柜网络技术有限公司	股东的子公司
香港宏盛发展有限公司	股东的子公司
上海新城万圣企业管理有限公司	股东的子公司
来安金弘新房地产有限公司	其他
杭州滨宏房地产开发有限公司	其他
重庆亿尊投资有限公司	其他
北京谊诚置业有限公司	其他



南昌尧远企业管理有限公司	其他
北京景西房地产开发有限公司	其他
上海茂璟置业有限公司	其他
上海融政新置业有限公司	其他
宁波荣慈置业有限公司	其他
天津和益房地产开发有限公司	其他
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	其他
上海佘山乡村俱乐部有限公司	其他
泰兴市乾元房地产开发有限公司	其他
惠州市辰邦实业有限公司	其他
惠州中奕房地产开发有限公司	其他
惠州俊安实业有限公司	其他
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	其他
重庆天联置业有限责任公司	其他
青岛慧成置业有限公司	其他
青岛慧鼎置业有限公司	其他
云南通泽置业有限公司	其他
苏州欣福博纺织贸易有限公司	其他
青岛慧泰置业有限公司	其他
乐清昌悦置业有限公司	其他
杭州龙尚房地产开发有限公司	其他
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	其他
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	其他
常州市武进区金东方颐养中心	其他
常州金东方颐养药店有限公司	其他
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	其他
合肥新城创晟房地产有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1) 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	接受劳务	296,214,625	93,284,175
镇江威信模块建筑有限公司	接受劳务	57,757,278	
威信广厦模块住宅工业有限公司	采购商品	57,023,585	49,096,988
帕克(常州)智能科技有限公司	接受劳务	10,047,435	
江苏星轶影院管理有限公司	接受劳务	1,317,185	
海口星轶影视文化有限公司	接受劳务	19,830	
南宁贝思达影视文化有限公司	接受劳务	21,170	

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	提供劳务	54,166,055	
苏州聿盛房地产开发有限公司	提供劳务	53,636,935	

苏州丰盛房地产开发有限公司	销售商品	48,255,102	
嘉善盛泰置业有限公司	提供劳务	20,331,720	
张家港市祥盛房地产开发有限公司	提供劳务	20,080,353	
苏州金世纪房地产开发有限公司	提供劳务	17,563,060	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	提供劳务	17,562,359	
杭州滨宏房地产开发有限公司	提供劳务	12,127,101	
合肥新城创域房地产有限公司	提供劳务	11,112,647	7,720,377
常州亿隆房地产开发有限公司	提供劳务	10,304,966	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	提供劳务	9,887,921	
常州新城紫东房地产发展有限公司	销售商品	8,695,042	
江苏星轶影院管理有限公司	提供劳务	8,693,446	
常州新城创恒房地产开发有限公司	销售商品	7,757,197	
合肥碧城联合房地产开发有限公司	提供劳务	7,643,035	
上海睿涛房地产开发有限公司	提供劳务	7,450,405	
南通暄玺房地产有限公司	提供劳务	6,719,152	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	销售商品	6,581,837	
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	销售商品	5,152,204	
苏州灏溢房地产开发有限公司	提供劳务	4,583,185	
常州新城宏业房地产有限公司	提供劳务	4,349,510	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	销售商品	4,224,694	
海门市鼎熹置业有限公司	提供劳务	4,197,068	
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供劳务	4,186,003	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	提供劳务	3,472,238	
东台市新碧房地产开发有限公司	提供劳务	3,421,129	
南京新城亿欣房地产开发有限公司	提供劳务	3,375,582	
温州新城亿博房地产开发有限公司	提供劳务	3,349,394	
常州新城紫东房地产发展有限公司	提供劳务	3,235,515	
南通招鑫置业有限公司	提供劳务	3,218,338	
常熟亿璟房地产有限公司	提供劳务	2,943,043	
合肥盛卓房地产开发有限公司	提供劳务	2,897,664	2,599,583
南京新城万博房地产开发有限公司	提供劳务	2,794,308	
绍兴保骏置地有限公司	提供劳务	2,735,849	
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	提供劳务	2,688,652	
重庆亿臻房地产开发有限公司	提供劳务	2,603,421	
常州新城宏业房地产有限公司	销售商品	2,467,349	
成都兴青房地产开发有限公司	销售商品	2,056,183	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	提供劳务	1,807,330	
淮安新碧房地产开发有限公司	提供劳务	1,375,245	
江阴市合诚房地产开发有限公司	提供劳务	1,216,530	
苏州正信置业发展有限公司	提供劳务	1,175,290	
南通卓苏房地产开发有限公司	提供劳务	1,151,617	
常州亿泰房地产开发有限公司	提供劳务	1,117,243	
苏州盛玺房地产有限公司	提供劳务	863,113	
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	提供劳务	821,937	
来安金弘新房地产有限公司	提供劳务	665,195	
新昌县富高置业有限公司	提供劳务	623,000	
佛山鼎域房地产有限公司	销售商品	604,579	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	提供劳务	583,774	
常州市武进区金东方颐养中心	提供劳务	491,862	

上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	提供劳务	317,889	
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	提供劳务	277,155	
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	提供劳务	231,284	
苏州正丰置业发展有限公司	提供劳务	226,414	
宁波荣慈置业有限公司	提供劳务	215,094	
唐山郡成房地产开发有限公司	提供劳务	210,566	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	提供劳务	188,679	
泰兴市乾元房地产开发有限公司	销售商品	172,325	
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	销售商品	172,104	
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	提供劳务	166,108	
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	提供劳务	149,533	
温州新城亿博房地产开发有限公司	销售商品	149,397	
天津俊安房地产开发有限公司	提供劳务	42,028	
苏州嘉众房地产开发有限公司	提供劳务	1,783	2,167,273
杭州新城松郡房地产开发有限公司	提供劳务		19,238,491
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供劳务		2,921,321
南京明弘新房地产开发有限公司	提供劳务		2,900,943
青岛双城房地产有限公司	提供劳务		1,926,321
上海玺越房地产开发有限公司	提供劳务		4,780,094
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供劳务		36,379,201
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供劳务		17,930,755
扬州启辉置业有限公司	提供劳务		1,474,151
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	提供劳务		21,702,830
义乌吾悦房地产发展有限公司	提供劳务		10,756,698

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏星轶影院管理有限公司	投资性房地产	18,640,977	12,443,844
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	10,200,400	6,623,572
新城发展控股有限公司	投资性房地产	1,224,902	
西藏新城悦物业服务股份有限公司	投资性房地产	948,087	
江苏云柜网络技术有限公司	投资性房地产	653,281	
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	504,440	421,663
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	投资性房地产	328,489	
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	306,484	
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	投资性房地产	298,789	

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	27,397,832	24,774,774

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4) 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
苏州聿盛房地产开发有限公司	331,435	2016-10-21	2022-1-31	否
北京悦创房地产开发有限公司	193,800	2019-5-13	2022-5-13	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	172,000	2017-8-24	2020-8-23	否
佛山鼎域房地产有限公司	154,700	2017-8-25	2019-8-25	否
云南通泽置业有限公司	143,200	2019-1-15	2021-11-15	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	125,625	2017-12-20	2022-11-30	否
南京新城万博房地产开发有限公司	98,000	2017-8-29	2019-8-29	否
成都兴青房地产开发有限公司	89,000	2018-8-17	2020-4-28	否
上海嘉禹置业有限公司	80,631	2016-9-22	2019-9-22	否
上海融政新置业有限公司	77,000	2019-3-28	2022-3-28	否
天津俊安房地产开发有限公司	72,000	2018-5-25	2020-5-25	否
南京新城万博房地产开发有限公司	67,760	2018-9-26	2021-9-26	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	61,681	2018-9-21	2021-9-21	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	54,000	2019-6-5	2022-6-5	否
唐山郡成房地产开发有限公司	52,500	2018-6-8	2020-8-31	否

常熟金俊房地产开发有限公司	48,937	2018-10-17	2021-10-17	否
苏州聿盛房地产开发有限公司	45,500	2018-3-12	2022-1-31	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	40,150	2015-9-7	2020-8-18	否
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	39,285	2019-3-13	2021-12-12	否
广州鼎鸿房地产有限公司	34,305	2018-7-5	2022-7-5	否
常州亿泰房地产开发有限公司	33,046	2018-10-10	2020-9-28	否
天津新城宝郡房地产开发有限公司	31,500	2017-1-3	2020-7-2	否
绍兴豪湖房地产开发有限公司	31,066	2018-6-13	2021-6-13	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	29,700	2018-10-15	2020-10-14	否
南京新保弘房地产有限公司	28,900	2017-11-27	2020-11-26	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	26,400	2016-8-29	2020-1-1	否
成都融辉桥宇置业有限公司	26,095	2017-8-22	2021-11-21	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	26,000	2017-7-26	2019-7-31	否
日照亿昶房地产开发有限公司	22,869	2019-1-17	2020-1-17	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	22,500	2017-7-26	2021-1-8	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	20,000	2018-2-1	2021-2-1	否
长沙乾璟置业有限公司	17,500	2018-8-17	2021-8-17	否
莒县悦隼置业有限公司	17,048	2019-1-18	2020-1-18	否
镇江广丰房地产有限公司	16,250	2018-9-17	2021-9-13	否
青岛慧成置业有限公司	16,200	2018-7-5	2019-7-5	否
杭州滨宏房地产开发有限公司	16,000	2019-3-14	2021-6-14	否
嘉善荣安置业有限公司	14,700	2019-1-15	2022-1-16	否
宁波荣慈置业有限公司	14,665	2019-1-15	2021-6-30	否
常州凯拓房地产开发有限公司	13,436	2018-7-10	2021-10-10	否
合肥碧城联合房地产开发有限公司	12,690	2018-3-16	2021-3-16	否
乐清市梁荣置业有限公司	12,500	2019-4-2	2022-4-2	否
重庆天联置业有限责任公司	12,234	2018-7-9	2019-7-9	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	12,000	2018-2-11	2019-8-9	否
青岛双城房地产有限公司	11,550	2018-4-11	2021-4-10	否
新昌县富高置业有限公司	9,958	2018-9-19	2020-9-18	否
苏州百翔置业有限公司	8,340	2016-12-30	2019-12-31	否
重庆首铭房地产开发有限公司	8,070	2018-7-17	2019-7-17	否
镇江颐发房地产开发有限公司	7,838	2018-7-15	2021-7-15	否
成都融辉桥宇置业有限公司	6,393	2017-11-30	2020-11-30	否
成都市美曜房地产开发有限公司	6,297	2018-7-20	2021-7-5	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	6,000	2018-8-30	2019-8-30	否
镇江颐发房地产开发有限公司	5,610	2019-1-29	2021-1-20	否
重庆美城金房地产开发有限公司	5,250	2019-1-18	2022-1-17	否
上海睿涛房地产开发有限公司	5,063	2016-7-8	2019-7-7	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	5,052	2018-12-21	2021-12-12	否
简阳市京新房地产开发有限公司	4,550	2018-5-25	2021-5-24	否
淮安新碧房地产开发有限公司	4,080	2018-7-16	2021-7-16	否
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2,880	2019-5-30	2021-5-8	否
金华锦海置业有限公司	275	2019-3-17	2019-8-16	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

本集团提供股权质押：	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,769,350,000	2016-10-21	2022-01-31	否
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	2018-08-17	2020-04-28	否
广州鼎鸿房地产有限公司	343,050,000	2018-07-05	2022-07-05	否
常州亿泰房地产开发有限公司	330,460,000	2018-10-10	2020-09-28	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	297,000,000	2018-10-15	2020-10-14	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	616,810,000	2018-09-21	2021-09-21	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	485,000,000	2017-07-18	2019-07-18	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	401,500,000	2015-07-09	2020-08-18	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	120,000,000	2018-02-11	2019-08-09	否
常熟金俊房地产开发有限公司	489,370,000	2018-10-17	2021-10-17	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	50,520,000	2018-12-21	2021-12-12	否
温州新城亿博房地产开发有限公司	275,803,437	2019-06-28	2022-06-23	否
北京悦创房地产开发有限公司	100,866,946	2019-05-13	2021-05-12	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	94,650,886	2019-06-11	2022-06-05	否
重庆美城金房地产开发有限公司	68,222,668	2019-01-18	2022-01-17	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	39,173,762	2019-03-29	2020-06-29	否

#### (5) 关联方资金拆借

适用 不适用

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7) 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	15,950,000	16,800,000

#### (8) 其他关联交易

适用 不适用

关联方向本集团提供计息资金

单位：元 币种：人民币

关联方名称	本期	上期
富城发展集团有限公司	2,230,773,484	4,551,516,900
新城发展控股有限公司		1,264,650,000
香港宏盛发展有限公司	981,087,770	824,239,909

关联方向本集团提供资本金

单位：元 币种：人民币

关联方名称	本期	上期
-------	----	----

上海新城万圣企业管理有限公司	2,081,036,550	596,281,100
----------------	---------------	-------------

应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

关联方名称	本期	上期
富域发展集团有限公司	87,841,390	153,368,953
新城发展控股有限公司	43,910,557	39,728,553
香港宏盛发展有限公司	123,510,169	49,060,027

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款(附注七、6)	苏州金世纪房地产开发有限公司	5,307,274	53,073	267,363	2,674
应收账款(附注七、6)	上海佳朋房地产开发有限公司	4,870,189	48,702	124,402	1,244
应收账款(附注七、6)	上海佘山乡村俱乐部有限公司	784,400	7,844	76,940	769
应收账款(附注七、6)	唐山郡成房地产开发有限公司	380,986	3,810	10,600	106
应收账款(附注七、6)	惠州市辰邦实业有限公司	90,901	909	45,824	458
应收账款(附注七、6)	常州凯拓房地产开发有限公司	80,403	804	1,296,295	12,963
应收账款(附注七、6)	昆山德睿房地产开发有限公司	69,000	690		
应收账款(附注七、6)	常州晟铭房地产开发有限公司			788,608	7,886
应收账款(附注七、6)	佛山鼎域房地产有限公司			631,778	6,318
应收账款(附注七、6)	合肥新城创晟房地产有限公司			126,455	1,265
应收账款(附注七、6)	泰兴市乾元房地产开发有限公司			82,695	827
应收账款(附注七、6)	嘉善尚湾房地产开发有限公司			50,317	503
应收账款(附注七、6)	常州东南经济开发有限公司			4,577,099	45,771
其他应收款(附注七、9)	温州新城亿博房地产开发有限公司	4,434,020,951	44,340,210		
其他应收款(附注七、9)	苏州聿盛房地产开发有限公司	2,286,848,679	22,868,487	3,084,522,993	30,845,230
其他应收款(附注七、9)	常州新城宏业房地产有限公司	1,597,388,976	15,973,890	3,066,267,643	30,662,676
其他应收款(附注七、9)	惠州中奕房地产开发有限公司	1,445,157,127	14,451,571	1,480,359,331	14,803,593
其他应收款(附注七、9)	南京新保弘房地产有限公司	1,347,895,079	13,478,951	1,248,416,838	12,484,168
其他应收款(附注七、9)	苏州晟天房地产咨询有限公司	1,125,682,000	11,256,820	903,502,000	9,035,020
其他应收款(附注七、9)	南昌尧远企业管理有限公司	1,068,109,000	10,681,090		
其他应收款(附注七、9)	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	980,044,833	9,800,448		
其他应收款(附注七、9)	重庆亿臻房地产开发有限公司	919,442,945	9,194,429		
其他应收款(附注七、9)	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	799,346,000	7,993,460	390,071,000	3,900,710
其他应收款(附注七、9)	惠州俊安实业有限公司	718,230,746	7,182,307	662,781,775	6,627,818
其他应收款(附注七、9)	上海嘉禹置业有限公司	703,290,000	7,032,900	665,040,000	6,650,400
其他应收款(附注七、9)	天津新城宝郡房地产开发有限公司	699,832,565	6,998,326	563,691,238	5,636,912
其他应收款(附注七、9)	北京景西房地产开发有限公司	693,808,500	6,938,085		
其他应收款(附注七、9)	长沙茂想置业有限公司	618,675,012	6,186,750		
其他应收款(附注七、9)	北京悦创房地产开发有限公司	607,410,000	6,074,100		
其他应收款(附注七、9)	廊坊市海润达房地产开发有限公司	604,486,996	6,044,870	536,366,042	5,363,660
其他应收款(附注七、9)	南京新城亿欣房地产开发有限公司	599,645,258	5,996,453		
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	金华新城亿佳房地产开发有限公司	594,898,893	5,948,989	541,211,148	5,412,111
其他应收款(附注七、9)	重庆柯爵企业管理有限公司	590,524,857	5,905,249	487,524,857	4,875,249
其他应收款(附注七、9)	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	514,959,781	5,149,598	745,003,245	7,450,032
其他应收款(附注七、9)	长沙梦茂置业有限公司	436,104,548	4,361,045		
其他应收款(附注七、9)	河南舜杰置业有限公司	398,816,527	3,988,165	370,421,154	3,704,212
其他应收款(附注七、9)	成都兴青房地产开发有限公司	380,721,412	3,807,214	503,553,487	5,035,535

其他应收款(附注七、9)	佛山鼎域房地产有限公司	353,631,121	3,536,311	94,598,571	945,986
其他应收款(附注七、9)	上海碧洋投资管理有限公司	318,267,675	3,182,677	460,867,675	4,608,677
其他应收款(附注七、9)	平阳世盈房地产开发有限公司	295,891,885	2,958,919	275,408,552	2,754,086
其他应收款(附注七、9)	阜阳中之环置业有限公司	295,744,361	2,957,444		
其他应收款(附注七、9)	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	254,423,381	2,544,234	259,323,381	2,593,234
其他应收款(附注七、9)	重庆美城金房地产开发有限公司	225,051,473	2,250,515	168,102,678	1,681,027
其他应收款(附注七、9)	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
其他应收款(附注七、9)	苏州百翔置业有限公司	184,110,377	1,841,104	176,872,994	1,768,730
其他应收款(附注七、9)	常州亿泰房地产开发有限公司	173,957,791	1,739,578	301,839,201	3,018,392
其他应收款(附注七、9)	来安金弘新房地产有限公司	171,135,905	1,711,359	232,185,905	2,321,859
其他应收款(附注七、9)	苏州悦顺房地产开发有限公司	164,100,865	1,641,009		
其他应收款(附注七、9)	南通招鑫置业有限公司	160,991,529	1,609,915		
其他应收款(附注七、9)	惠州嘉鸿名城实业有限公司	160,780,286	1,607,803		
其他应收款(附注七、9)	天津新城悦茂房地产开发有限公司	153,621,715	1,536,217		
其他应收款(附注七、9)	淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	1,500,000		
其他应收款(附注七、9)	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	131,304,600	1,313,046		
其他应收款(附注七、9)	镇江广丰房地产有限公司	113,907,098	1,139,071	138,907,098	1,389,071
其他应收款(附注七、9)	杭州聚厉企业管理有限公司	114,720,000	1,147,200		
其他应收款(附注七、9)	成都嘉牧置业有限公司	104,181,994	1,041,820	82,954,803	829,548
其他应收款(附注七、9)	嘉兴佳钇企业管理有限公司	100,067,721	1,000,677	332,327,721	3,323,277
其他应收款(附注七、9)	九江市悦祥房地产开发有限公司	96,000,000	960,000		
其他应收款(附注七、9)	重庆业博实业有限公司	87,056,700	870,567	189,056,700	1,890,567
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	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(附注七、9)	嘉善盛泰置业有限公司	65,191,766	651,918	110,294,431	1,102,944
其他应收款(附注七、9)	威信广厦模块住宅工业有限公司	58,807,375	588,074	88,807,375	888,074
其他应收款(附注七、9)	乐清市梁荣置业有限公司	56,192,400	561,924	142,192,400	1,421,924
其他应收款(附注七、9)	宁波森尼企业管理咨询有限公司	55,095,268	550,953	124,708,568	1,247,086
其他应收款(附注七、9)	成都市美曜房地产开发有限公司	53,949,275	539,493	53,949,275	539,493
其他应收款(附注七、9)	新昌县富高置业有限公司	42,262,530	422,625	130,262,530	1,302,625
其他应收款(附注七、9)	邳州珍宝岛房地产有限公司	38,375,157	383,752	38,375,157	383,752
其他应收款(附注七、9)	苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	34,469,144	344,691		
其他应收款(附注七、9)	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	32,612,450	326,125	138,992,479	1,389,925
其他应收款(附注七、9)	重庆亿尊投资有限公司	24,002,200	240,022	64,450,606	644,506
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	17,289,000	172,890	1,786,000	17,860
其他应收款(附注七、9)	南京锐昱房地产开发有限公司	15,106,012	151,060	15,106,012	151,060
其他应收款(附注七、9)	黄冈市碧达房地产开发有限公司	12,031,305	120,313	97,831,305	978,313
其他应收款(附注七、9)	常州晟铭房地产开发有限公司	11,885,134	118,851	38,549,134	385,491
其他应收款(附注七、9)	珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	9,935,712	99,357	9,935,712	99,357
其他应收款(附注七、9)	武汉清能欣荣置业有限公司	6,965,000	69,650	13,930,000	139,300
其他应收款(附注七、9)	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	6,130,000	61,300	3,830,000	38,300
其他应收款(附注七、9)	苏州聿达德房地产咨询有限公司	6,005,000	60,050	3,805,000	38,050
其他应收款(附注七、9)	天津和益房地产开发有限公司	4,100,000	41,000		
其他应收款(附注七、9)	济南世茂新纪元置业有限公司	1,588,187	15,882	24,833,200	248,332
其他应收款(附注七、9)	太仓新博房地产经纪有限公司	1,240,000	12,400	480,000	4,800
其他应收款(附注七、9)	苏州欣福博纺织贸易有限公司	350,000	3,500		
其他应收款(附注七、9)	苏州欣煜达纺织贸易有限公司	100,000	1,000		
其他应收款(附注七、9)	乐清昌悦置业有限公司	735	7		
其他应收款(附注七、9)	合肥新城创晟房地产有限公司			761,709,918	7,617,099
其他应收款(附注七、9)	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司			709,862,700	7,098,627
其他应收款(附注七、9)	昆明新城亿崧房地产开发有限公司			613,853,040	6,138,530
其他应收款(附注七、9)	唐山郡成房地产开发有限公司			417,399,843	4,173,998
其他应收款(附注七、9)	嘉善骏盛房地产开发有限公司			202,390,981	2,023,910



其他应收款(附注七、9)	苏州嘉众房地产开发有限公司		197,473,747	1,974,737
其他应收款(附注七、9)	绍兴豪湖房地产开发有限公司		137,447,295	1,374,473
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	瑞安市鸿熹置业有限公司		116,566,000	1,165,660
其他应收款(附注七、9)	杭州昌益商务信息咨询有限公司		91,380,000	913,800
其他应收款(附注七、9)	镇江颐发房地产开发有限公司		87,046,680	870,467
其他应收款(附注七、9)	江阴市合诚房地产开发有限公司		82,842,420	828,424
其他应收款(附注七、9)	苏州盛玺房地产有限公司		70,600,000	706,000
其他应收款(附注七、9)	日照亿昶房地产开发有限公司		66,586,485	665,865
其他应收款(附注七、9)	重庆天联置业有限责任公司		62,179,358	621,794
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	重庆首铭房地产开发有限公司		48,886,476	488,865
其他应收款(附注七、9)	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(附注七、9)	东台市新碧房地产开发有限公司		36,000,000	360,000
其他应收款(附注七、9)	莒县悦隽置业有限公司		35,531,160	355,312
其他应收款(附注七、9)	常熟金俊房地产开发有限公司		21,522,270	215,223
其他应收款(附注七、9)	海门市鼎熹置业有限公司		16,552,211	165,522
其他应收款(附注七、9)	永清县新城房地产开发有限公司		260,100	2,601
其他应收款(附注七、9)	简阳荣盛均益投资开发有限公司		51,500	515
其他应收款(附注七、9)	惠州市辰邦实业有限公司		116,496,040	1,164,960

## (2) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海任素数码科技有限公司	255,812	
应付账款	威信广厦模块住宅工业有限公司	10,289,955	
预收账款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司		1,235,148
预收账款	江苏星轶影院管理有限公司		1,771,944
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	221,657,744	29,908,951
其他应付款(附注七、43)	香港宏盛发展有限公司	3,462,212,361	908,180,891
其他应付款(附注七、43)	常州新城创恒房地产开发有限公司	2,638,720,327	2,262,601,630
其他应付款(附注七、43)	常州东南经济开发有限公司	1,943,000,000	1,943,000,000
其他应付款(附注七、43)	云南通泽置业有限公司	1,677,393,501	
其他应付款(附注七、43)	上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,651,322,705	1,694,739,655
其他应付款(附注七、43)	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,499,370,313	805,894,765
其他应付款(附注七、43)	上海佳朋房地产开发有限公司	1,404,673,822	1,494,580,913
其他应付款(附注七、43)	长沙乾璟置业有限公司	1,336,871,283	1,460,871,283
其他应付款(附注七、43)	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,304,486,724	851,333,224
其他应付款(附注七、43)	广州鼎鸿房地产有限公司	1,103,229,316	272,224,316
其他应付款(附注七、43)	太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,086,153,056	2,372,567,200
其他应付款(附注七、43)	常州绿都房地产有限公司	1,052,747,047	1,014,000,000
其他应付款(附注七、43)	常州新城紫东房地产发展有限公司	1,012,390,143	1,364,055,362
其他应付款(附注七、43)	重庆盛牧房地产开发有限公司	977,595,362	1,076,803,493
其他应付款(附注七、43)	苏州晟铭房地产开发有限公司	961,650,745	1,342,456,401
其他应付款(附注七、43)	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	922,326,421	1,145,828,890
其他应付款(附注七、43)	青岛达铭房地产开发有限公司	912,219,818	862,294,876
其他应付款(附注七、43)	常州市武进区金东方颐养中心	899,224,841	945,704,841
其他应付款(附注七、43)	南京新城万博房地产开发有限公司	837,919,679	637,246,856
其他应付款(附注七、43)	天津俊安房地产开发有限公司	731,364,192	365,225,439
其他应付款(附注七、43)	上海融政新置业有限公司	668,866,294	
其他应付款(附注七、43)	苏州金世纪房地产开发有限公司	668,759,163	680,364,381
其他应付款(附注七、43)	常熟中置房地产有限公司	658,558,178	741,386,750

其他应付款(附注七、43)	富域发展集团有限公司	657,829,784	
其他应付款(附注七、43)	绍兴豪湖房地产开发有限公司	596,082,705	
其他应付款(附注七、43)	昆山德睿房地产开发有限公司	563,512,681	583,049,077
其他应付款(附注七、43)	合肥新城创域房地产有限公司	526,350,000	462,000,000
其他应付款(附注七、43)	张家港市祥盛房地产开发有限公司	500,275,545	458,900,000
其他应付款(附注七、43)	常州凯拓房地产开发有限公司	443,424,900	112,674,900
其他应付款(附注七、43)	四川万合鑫城置业有限公司	398,051,959	467,351,959
其他应付款(附注七、43)	成都融辉桥宇置业有限公司	348,095,414	381,658,739
其他应付款(附注七、43)	常熟市新碧房地产开发有限公司	347,386,462	393,586,462
其他应付款(附注七、43)	绍兴保骏置地有限公司	331,025,117	
其他应付款(附注七、43)	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	283,947,404	
其他应付款(附注七、43)	莒县悦隽置业有限公司	274,817,968	
其他应付款(附注七、43)	金华锦海置业有限公司	273,999,704	174,752,146
其他应付款(附注七、43)	泰兴市乾元房地产开发有限公司	271,144,804	180,886,084
其他应付款(附注七、43)	南京新城广阔房地产有限公司	249,433,129	339,971,869
其他应付款(附注七、43)	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	214,483,750	202,613,750
其他应付款(附注七、43)	日照亿昶房地产开发有限公司	213,918,515	
其他应付款(附注七、43)	青岛双城房地产有限公司	203,940,389	85,766,579
其他应付款(附注七、43)	杭州滨宏房地产开发有限公司	201,000,000	
其他应付款(附注七、43)	新城发展控股有限公司	193,534,000	1,314,300,000
其他应付款(附注七、43)	杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,103,276	192,500,000
其他应付款(附注七、43)	上海新城旭地房地产有限公司	187,434,850	187,434,850
其他应付款(附注七、43)	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	173,798,064	155,807,619
其他应付款(附注七、43)	苏州灏溢房地产开发有限公司	173,442,651	149,442,651
其他应付款(附注七、43)	重庆天联置业有限责任公司	171,697,355	
其他应付款(附注七、43)	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	167,063,724	
其他应付款(附注七、43)	上海斐捷企业管理有限公司	163,442,500	163,442,500
其他应付款(附注七、43)	常熟万中城房地产有限公司	163,363,000	163,363,000
其他应付款(附注七、43)	常熟亿璟房地产有限公司	155,799,920	29,035,072
其他应付款(附注七、43)	简阳市京新房地产开发有限公司	151,644,827	66,184,706
其他应付款(附注七、43)	海门市鼎熹置业有限公司	128,998,897	
其他应付款(附注七、43)	上海玺越房地产开发有限公司	128,795,000	131,595,000
其他应付款(附注七、43)	扬州启辉置业有限公司	121,047,651	
其他应付款(附注七、43)	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	120,000,000	
其他应付款(附注七、43)	上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000	117,000,000
其他应付款(附注七、43)	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000	109,200,000
其他应付款(附注七、43)	无锡市晨业房地产有限公司	98,819,808	49,819,808
其他应付款(附注七、43)	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(附注七、43)	合肥盛卓房地产开发有限公司	79,149,341	78,977,604
其他应付款(附注七、43)	嘉善骏盛房地产开发有限公司	75,109,019	
其他应付款(附注七、43)	镇江颐发房地产开发有限公司	74,126,712	
其他应付款(附注七、43)	常熟金俊房地产开发有限公司	74,062,030	
其他应付款(附注七、43)	淮安新碧房地产开发有限公司	71,799,083	43,051,378
其他应付款(附注七、43)	苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	
其他应付款(附注七、43)	杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	65,375,000
其他应付款(附注七、43)	苏州嘉众房地产开发有限公司	61,766,501	
其他应付款(附注七、43)	青岛汇海通置业有限公司	61,600,000	55,600,000
其他应付款(附注七、43)	重庆首铭房地产开发有限公司	54,276,576	
其他应付款(附注七、43)	上海松铭房地产开发有限公司	51,200,000	51,200,000
其他应付款(附注七、43)	惠州市辰邦实业有限公司	44,889,470	
其他应付款(附注七、43)	南京明弘新房地产开发有限公司	44,475,928	54,413,658
其他应付款(附注七、43)	嘉善尚湾房地产开发有限公司	39,690,000	20,090,000
其他应付款(附注七、43)	瑞安市鸿熹置业有限公司	38,000,000	
其他应付款(附注七、43)	常州亿隆房地产开发有限公司	36,978,442	13,520,227
其他应付款(附注七、43)	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	35,000,000	35,000,000
其他应付款(附注七、43)	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(附注七、43)	台州德新园置业有限公司	32,228,141	16,673,378
其他应付款(附注七、43)	南通卓苏房地产开发有限公司	29,779,286	59,557,215
其他应付款(附注七、43)	苏州正信置业发展有限公司	29,722,702	30,112,000
其他应付款(附注七、43)	南通暄玺房地产有限公司	23,659,229	25,000,047
其他应付款(附注七、43)	苏州正丰置业发展有限公司	23,199,916	7,372,916
其他应付款(附注七、43)	唐山郡成房地产开发有限公司	22,196,724	
其他应付款(附注七、43)	江阴市合诚房地产开发有限公司	19,157,580	
其他应付款(附注七、43)	合肥碧城联合房地产开发有限公司	16,620,612	
其他应付款(附注七、43)	苏州睿致房地产开发有限公司	13,682,858	6,185,858
其他应付款(附注七、43)	东台市新碧房地产开发有限公司	12,373,603	
其他应付款(附注七、43)	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	7,578,747	8,450,000
其他应付款(附注七、43)	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	6,600,000	6,600,000
其他应付款(附注七、43)	中证新城投资管理有限公司	3,750,000	3,750,000
其他应付款(附注七、43)	常州金东方颐养药店有限公司	1,210,000	1,510,000
其他应付款(附注七、43)	杭州昌益商务信息咨询有限公司	400,000	
其他应付款(附注七、43)	上海任素数码科技有限公司	150,000	
其他应付款(附注七、43)	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司		1,780,376,074
其他应付款(附注七、43)	扬州启辉置业有限公司		121,047,651
其他应付款(附注七、43)	重庆亿臻房地产开发有限公司		108,700,311
其他应付款(附注七、43)	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)		18,000,000
其他应付款(附注七、43)	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司		337,300
其他应付款(附注七、43)	江苏星轶影院管理有限公司		1,500

于2019年06月30日,应付香港宏盛发展有限公司、富域发展集团有限公司和新城发展控股有限公司款项为计息款项,2019年1-6月加权平均利率约为8.00%(2018年1-6月:8.00%)。

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

#### 7、关联方承诺

适用 不适用

#### 8、其他

适用 不适用

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

适用 不适用

(2) 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

适用 不适用

(2) 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4) 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

## 十七、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 6 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

单位：元 币种：人民币

	本期	上期
资产负债比率	46.44%	37.42%

## 十八、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

适用 不适用

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (3) 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

#### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

#### (6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7) 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

**2、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	83,565,361,276	71,653,076,191
合计	83,565,361,276	71,653,076,191

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利**

□适用 √不适用

**(1) 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(2) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	46,117,931,095
1年以内小计	46,117,931,095
1至2年	37,418,190,533
2至3年	873,334,206
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	
合计	84,409,455,834

## (2) 按款项性质分类

√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	83,968,721,787	72,266,621,024
其他	440,734,047	110,223,613
减：坏账准备	-844,094,558	-723,768,446
合计	83,565,361,276	71,653,076,191

## (3) 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	120,326,112			120,326,112
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	844,094,558			844,094,558



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
本期新增	12,032,611,197	120,326,112			120,326,112
本期转回					
本期转销					
其中：本期核销					
终止确认					
转入第三阶段					
转回第一阶段					
其他					
2019年6月30日	84,409,455,834	844,094,558			844,094,558

(i) 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

	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备
组合计提：			
应收关联方	83,968,721,787	1%	839,687,218
其他	440,734,047	1%	4,407,340
	84,409,455,834		844,094,558

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4) 坏账准备的情况

适用 不适用

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	
坏账准备	723,768,446	120,326,112			844,094,558
合计	723,768,446	120,326,112			844,094,558

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

## (6) 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	6,462,549,704	三年以内	8	64,625,497
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,624,754,524	三年以内	7	56,247,545
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
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	3,239,402,139	一年以内	4	32,394,021
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,011,538,256	三年以内	2	20,115,383
合计	/	21,560,924,623	/	26	215,609,246

## (7) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9) 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

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,778,580,262		5,778,580,262	6,467,280,262		6,467,280,262
对联营、合营企业投资	58,102,954		58,102,954	58,050,530		58,050,530
对子公司员工的股权激励	65,688,174		65,688,174	62,726,741		62,726,741
合计	5,902,371,390		5,902,371,390	6,588,057,533		6,588,057,533

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	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		

句容万博房地产开发 有限公司	500,000,000			500,000,000		
无锡新城万嘉置 业有限公司	420,000,000			420,000,000		
杭州新城鼎宏房 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		
常州新龙创置房 地产开发有限公司	500,537,285		384,000,000	116,537,285		
常州新城万嘉建 筑设计事务所	1,200,000	105,300,000		106,500,000		
杭州新城创盛房 地产开发有限公司	100,000,000			100,000,000		
济南新城创置房 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		
上海新城万嘉房 地产有限公司	41,000,000		31,000,000	10,000,000		
上海橙崧公寓管 理有限公司	10,000,000			10,000,000		
上海东郡房地产 开发有限公司	10,000,000			10,000,000		
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		
常州万嘉置业咨 询有限公司	1,000,000			1,000,000		
常州悦诚企业管 理咨询有限公司		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		
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000			500,000		
常州新城科达投资咨询有限公司	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	106,300,000	795,000,000	5,778,580,262		

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	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											
上海松铭房地产开发有限公司	58,050,530			52,424						58,102,954	
小计	58,050,530			52,424						58,102,954	
二、联营企业											
小计											
合计	58,050,530			52,424						58,102,954	

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			258,145	1,141,310
其他业务	559,181,039	517,784,890	132,498,038	122,683,368
合计	559,181,039	517,784,890	132,756,183	123,824,678

## (2) 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

## (3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

主营业务收入和主营业务成本：

	本期发生额		上期发生额	
	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)			258,145	1,141,310

(i) 物业销售

	本期发生额		上期发生额	
	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			258,145	1,141,310

其他业务收入和其他业务成本：

	本期发生额		上期发生额	
	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	559,181,039	517,784,890	132,756,183	122,683,368

	本期发生额
在某一时段内确认	
-项目服务费	559,181,039

## 5、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	52,424	35,613,338
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		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
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	950,245,639	
合计	950,110,661	35,613,338

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十九、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-43,192	
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）	26,767,320	
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	73,285,897	
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	599,871,303	
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	20,895,823	
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	15,799,571	
合营企业转子公司投资收益		
处置子公司的投资收益	-458,502	
少数股东权益影响额	-15,764,687	
所得税影响额	-179,329,662	
合计	541,023,871	

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**

本期

单位：元 币种：人民币

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每 股收益	稀释每 股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.34	1.16	1.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.60	0.92	0.91

**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

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人签名的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报表
	报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：王晓松

董事会批准报送日期：2019年8月23日

### 修订信息

适用 不适用