

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

财务报表审计报告



防 伪 编 码: 31000007202140396D

被审计单位名称: 新城控股集团股份有限公司

审 计 期 间: 2020

报 告 文 号: 普华永道中天审字(2021)第10055号

签字注册会计师: 陈玲

注 师 编 号: 310000010039

签字注册会计师: 王凯

注 师 编 号: 310000070083

事 务 所 名 称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

事 务 所 电 话: 021-23238888

事 务 所 地 址: 上海市黄浦区湖滨路202号普华永道中心11楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙） 财务报表审计报告

报 告 文 号：普华永道中天审字[2021]第10055号

客 户 名 称：

报 备 时 间：2021-03-15 16:37:31



0212021030000071

报告文号：普华永道中天审字[2021]第10055号

新城控股集团股份有限公司 财务报表审计报告

事务所名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：021-23238888

传 真：021-23238800

通 讯 地 址：上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼

电 子 邮 件：kyle.k.wang@cn.pwc.com

事务所网址：www.pwccn.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

页码

审计报告

1 – 7

2020 年度财务报表

• 合并资产负债表	1 – 2
• 公司资产负债表	3 – 4
• 合并利润表	5 – 6
• 公司利润表	7
• 合并现金流量表	8 – 9
• 公司现金流量表	10
• 合并股东权益变动表	11 – 12
• 公司股东权益变动表	13 – 14
• 财务报表附注	15 – 265

补充资料

i – ii



审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第一页, 共七页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表, 包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了新城控股 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第二页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 投资性房地产的公允价值 请参阅财务报表附注二(14)、附注二(33)、附注十三所述的会计政策和附注四(11)的合并财务报表项目附注。 截至 2020 年 12 月 31 日, 新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 88,291,500,000 元; 同时, 新城控股于 2020 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 2,572,033,138 元。 新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断, 包括估值方法的选择, 参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。 由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大, 且公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致投资性房地产的公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。	与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括: (1) 了解管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平, 如复杂性、主观性等评估重大错报的固有风险。 (2) 对与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。 (3) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。 (4) 评价所采用的估值方法的合理性。 (5) 对于评估中使用的实际租金, 我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。 (6) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数, 我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较; 并就差异询问评估师以评价其合理性。 (7) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本, 我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。 根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与投资性房地产的公允价值相关的重大错报。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第三页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类 请参阅财务报表附注二(8)、二(13)所述的会计政策、附注四(10)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。 新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2020 年 12 月 31 日, 新城控股长期股权投资账面价值为人民币 22,326,192,451 元; 同时少数股东权益账面价值为人民币 31,547,677,109 元。 新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司, 则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表; 而若为合营企业或联营企业, 则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资按照权益法进行核算, 并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。 由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断, 同时不同的分类影响合并范围, 从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此, 我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。	与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括: (1) 了解、评估并测试了新城控股与子公司, 合营企业和联营企业分类相关的内部控制。 (2) 以抽样方式查阅与投资相关的法律文件, 包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件, 特别关注与治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。 (3) 在涉及收购和处置的情况下, 就支付和收取的对价的合理性进行评价。 (4) 当法律文件或交易安排发生后续变更时, 重点评估该等变更是否影响初始判断。 (5) 以抽样方式书面或电话就治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。 (6) 检查并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。 根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第四页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(三) 存货跌价损失准备 请参阅财务报表附注二(12)所述的会计政策和附注四(7)的合并财务报表项目附注。 截至 2020 年 12 月 31 日, 新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币 270,579,801,629 元, 其中: 账面余额人民币 272,912,993,566 元, 存货跌价损失准备人民币 2,333,191,937 元。 当存货成本高于其可变现净值时, 新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计, 包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。 由于存货的金额重大, 而可变现净值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 因此我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。	与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括: (1) 了解管理层与存货跌价损失准备相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。 (2) 对与存货跌价损失准备估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。 (3) 以抽样的方式就新城控股以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较, 并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。 (4) 对于新城控股计算截至 2020 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数以抽样的方式执行如下程序: • 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较; • 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较; • 对于待投入开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。 根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与存货跌价损失准备相关的重大错报。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第五页, 共七页)

四、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2020 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第六页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2021)第 10055 号
(第七页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市
2021年3月25日

注册会计师


陈 玲 (项目合伙人)

注册会计师


王 凯

新城控股集团股份有限公司

2020年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	62,423,603,987	63,941,228,944
交易性金融资产	四(2)	89,609,411	274,860,000
应收票据	四(3)	33,291,749	39,883,034
应收账款	四(4)	349,048,406	466,730,398
预付款项	四(6)	13,366,327,427	1,275,952,104
其他应收款	四(5)	46,596,518,655	46,504,553,851
存货	四(7)	270,579,801,629	231,258,796,872
其他流动资产	四(8)	24,427,824,008	23,990,061,487
流动资产合计		417,866,025,272	367,752,066,690
非流动资产			
长期股权投资	四(10)	22,326,192,451	18,888,638,008
其他非流动金融资产	四(9)	220,696,657	305,139,262
投资性房地产	四(11)	88,291,500,000	68,221,000,000
固定资产	四(12)	1,645,865,029	1,989,248,687
在建工程	四(13)	580,250,291	-
使用权资产	四(14)	727,967,817	188,641,781
无形资产	四(15)	1,019,806,456	514,436,444
长期待摊费用	四(16)	54,287,722	88,706,384
递延所得税资产	四(17)	4,652,994,765	3,794,955,664
其他非流动资产	四(18)	367,247,647	367,247,647
非流动资产合计		119,886,808,835	94,358,013,877
资产总计		537,752,834,107	462,110,080,567

新城控股集团股份有限公司

2020年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款	四(20)	449,700,000	670,000,000
应付票据	四(21)	6,785,407,270	4,267,825,122
应付账款	四(22)	51,042,734,755	34,775,481,057
预收款项	四(24)	589,889,955	561,426,406
合同负债	四(23)	202,196,750,417	197,667,554,333
应付职工薪酬	四(25)	1,888,794,819	1,792,640,303
应交税费	四(26)	16,867,445,359	9,551,036,223
其他应付款	四(27)	56,685,563,089	67,300,479,313
一年内到期的非流动负债	四(28)	20,281,894,866	23,739,585,569
其他流动负债	四(29)	20,803,770,953	11,902,533,368
流动负债合计		377,591,951,483	352,228,561,694
非流动负债			
长期借款	四(30)	43,623,253,800	24,368,777,554
应付债券	四(31)	24,139,930,919	19,104,549,033
租赁负债	四(32)	653,611,747	58,281,659
长期应付款	四(33)	4,000,000,000	-
递延所得税负债	四(17)	5,605,617,193	4,414,600,435
非流动负债合计		78,022,413,659	47,946,208,681
负债合计		455,614,365,142	400,174,770,375
股东权益			
股本	一、四(34)(a)	2,255,737,186	2,256,724,186
资本公积	四(34)(b)	2,334,033,867	2,678,346,728
减:库存股	四(34)(c)	(160,080,368)	(299,919,263)
其他综合收益	四(35)	1,065,137,317	116,389,114
盈余公积	四(36)	1,127,868,593	1,047,590,934
未分配利润	四(37)	43,968,095,261	32,628,277,970
归属于母公司股东权益合计		50,590,791,856	38,427,409,669
少数股东权益		31,547,677,109	23,507,900,523
股东权益合计		82,138,468,965	61,935,310,192
负债及股东权益总计		537,752,834,107	462,110,080,567

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬



(Handwritten signature of Wang Xiaosong)

(Handwritten signature of Wang Xiaosong)



(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2020 年 12 月 31 日公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金		4,814,378,373	5,565,640,973
预付款项		87,106,508	71,624,640
其他应收款	十五(1)	88,076,749,237	79,607,843,735
存货		12,536,506	13,279,942
其他流动资产		43,388,952	68,469,207
流动资产合计		93,034,159,576	85,326,858,497
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	6,509,636,071	6,169,631,261
其他非流动金融资产		50,000,000	130,000,000
固定资产		270,833,291	287,906,548
无形资产		7,934,248	16,549,349
长期待摊费用		323,754	464,207
递延所得税资产		748,704,022	586,180,270
非流动资产合计		7,587,431,386	7,190,731,635
资产总计		100,621,590,962	92,517,590,132

新城控股集团股份有限公司

2020年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付账款		35,535,568	8,003,169
预收款项		-	10,000
应付职工薪酬		365,944,832	309,296,534
应交税费		268,886,728	113,111,066
其他应付款	十五(3)	69,318,270,552	58,484,051,359
一年内到期的非流动负债		6,804,108,414	13,031,326,707
其他流动负债		3,273,000,000	4,242,177,683
流动负债合计		80,065,746,094	76,187,976,518
非流动负债			
应付债券		8,646,426,127	6,388,518,134
长期应付款		1,700,000,000	-
递延所得税负债		2,700,000	2,700,000
非流动负债合计		10,349,126,127	6,391,218,134
负债合计		90,414,872,221	82,579,194,652
股东权益			
股本	一、四(34)	2,255,737,186	2,256,724,186
资本公积		775,591,987	681,963,245
减:库存股	四(34)	(160,080,368)	(299,919,263)
盈余公积		1,127,868,593	1,047,590,934
未分配利润		6,207,601,343	6,252,036,378
股东权益合计		10,206,718,741	9,938,395,480
负债及股东权益总计		100,621,590,962	92,517,590,132

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人: 王晓松



主管会计工作的负责人: 王晓松

管有冬



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2020 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	四(38)	145,475,225,497	85,847,041,435
减：营业成本	四(38)	(111,291,585,246)	(57,822,369,957)
税金及附加	四(39)	(5,669,271,646)	(5,605,312,238)
销售费用	四(40)	(5,490,828,306)	(4,371,936,738)
管理费用	四(41)	(4,018,704,973)	(3,819,873,590)
财务费用	四(42)	(969,950,194)	(891,986,653)
其中：利息费用		(1,300,136,439)	(1,080,072,839)
利息收入		512,191,697	455,410,052
资产减值损失	四(44)	(1,597,020,826)	(939,656,783)
信用减值损失	四(45)	(156,363,638)	(141,512,777)
加：其他收益	四(49)	132,270,856	55,454,435
投资收益	四(48)	3,081,049,788	2,690,145,964
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,887,406,731	1,877,165,955
公允价值变动收益	四(46)	2,523,893,708	2,647,051,784
资产处置(损失)/收益	四(47)	(252,157)	550,835
二、营业利润		22,018,462,863	17,647,595,717
加：营业外收入	四(50)	290,348,331	257,207,022
减：营业外支出	四(51)	(72,102,993)	(91,808,035)
三、利润总额		22,236,708,201	17,812,994,704
减：所得税费用	四(52)	(5,770,982,045)	(4,483,092,100)
四、净利润		16,465,726,156	13,329,902,604
按经营持续性分类			
持续经营净利润		16,465,726,156	13,329,902,604
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		15,255,799,066	12,654,028,071
少数股东损益		1,209,927,090	675,874,533

新城控股集团股份有限公司

2020 年度合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
五、其他综合收益的税后净额	四(35)	948,748,203	(233,717,401)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
— 外币财务报表折算差额		948,748,203	(233,717,401)
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		-	-
六、综合收益总额		17,414,474,359	13,096,185,203
归属于母公司股东的综合收益总额		16,204,547,269	12,420,310,670
归属于少数股东的综合收益总额		1,209,927,090	675,874,533
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(53)(a)	6.79	5.62
稀释每股收益(人民币元)	四(53)(b)	6.78	5.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。




企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松





会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2020年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十五(4)	2,080,706,126	1,550,563,769
减：营业成本	十五(4)	(1,927,331,457)	(1,435,731,862)
税金及附加		(7,964,022)	(14,702,806)
销售费用		(13,611,724)	(2,589,600)
管理费用		(419,375,656)	(618,991,436)
财务费用		(1,807,267,283)	(1,827,898,091)
其中：利息费用		(1,833,770,890)	(1,877,476,781)
利息收入		74,375,759	84,367,842
信用减值损失	十五(1)	(392,138,667)	(80,351,188)
加：其他收益		69,191,742	18,840,889
投资收益	十五(5)	6,056,329,469	7,641,644,556
其中：对联营企业和合营企业 的投资损失		(270,630)	(51,341)
公允价值变动收益		-	18,676,048
资产处置损失		(164,612)	(66,896)
二、营业利润		3,638,373,916	5,249,393,383
加：营业外收入		85,484,769	43,614,322
减：营业外支出		(14,835,697)	(3,767,414)
三、利润总额		3,709,022,988	5,289,240,291
减：所得税费用		162,523,752	93,444,679
四、净利润		3,871,546,740	5,382,684,970
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		3,871,546,740	5,382,684,970

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人：王晓松



主管会计工作的负责人：王晓松

管有冬

会计机构负责人：管有冬



新城控股集团股份有限公司

2020 年度合并现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		152,694,840,322	166,618,226,198
收到其他与经营活动有关的现金	四(54)(a)	4,165,095,491	3,633,827,550
经营活动现金流入小计		156,859,935,813	170,252,053,748
购买商品、接受劳务支付的现金		(126,189,037,856)	(96,714,944,356)
支付给职工以及为职工支付的现金		(8,207,694,986)	(6,950,660,838)
支付的各项税费		(16,093,752,788)	(15,992,067,195)
支付其他与经营活动有关的现金	四(54)(b)	(5,987,581,850)	(7,014,199,615)
经营活动现金流出小计		(156,478,067,480)	(126,671,872,004)
经营活动产生的现金流量净额	四(55)(a)	381,868,333	43,580,181,744
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,338,592,670	948,000,000
取得投资收益所收到的现金		3,266,125,871	1,977,729,544
处置固定资产收到的现金净额		41,273,962	11,760,917
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(55)(b)(ii)	561,805,303	1,853,012,082
收到其他与投资活动有关的现金	四(54)(c)	94,075,383,316	92,734,279,740
投资活动现金流入小计		102,283,181,122	97,524,782,283
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(20,441,519,316)	(17,547,901,650)
投资支付的现金		(9,070,762,193)	(2,467,049,985)
支付其他与投资活动有关的现金	四(54)(d)	(88,741,104,244)	(86,536,794,120)
投资活动现金流出小计		(118,253,385,753)	(106,551,745,755)
投资活动使用的现金流量净额		(15,970,204,631)	(9,026,963,472)

新城控股集团股份有限公司

2020年度合并现金流量表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,138,377,518	9,451,937,576
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,138,377,518	9,451,937,576
取得借款收到的现金		49,744,770,140	29,044,618,514
发行债券收到的现金		17,437,808,635	12,182,297,804
收到其他与筹资活动有关的现金	四(54)(e)	32,685,993,095	30,934,158,116
筹资活动现金流入小计		114,006,949,388	81,613,012,010
偿还债务支付的现金		(49,413,000,328)	(45,721,406,489)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(11,154,260,316)	(9,188,754,965)
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		(1,019,966,416)	(225,233,842)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(54)(f)	(38,721,793,905)	(42,219,378,848)
筹资活动现金流出小计		(99,289,054,549)	(97,129,540,302)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		14,717,894,839	(15,516,528,292)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(165,460,968)	35,564,770
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加:年初现金及现金等价物余额	四(55)(a)	(1,035,902,427)	19,072,254,750
		59,080,983,598	40,008,728,848
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(55)(c)	58,045,081,171	59,080,983,598

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人: 王晓松



主管会计工作的负责人: 王晓松

管有冬



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2020 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,121,184,451	1,214,065,585
收到其他与经营活动有关的现金		6,424,573,435	1,314,741,944
经营活动现金流入小计		7,545,757,886	2,528,807,529
购买商品、接受劳务支付的现金		(129,761,064)	(86,402,336)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,486,898,273)	(1,358,566,342)
支付的各项税费		(98,414,895)	(116,739,222)
支付其他与经营活动有关的现金		(7,540,439,552)	(5,863,098,554)
经营活动现金流出小计		(9,255,513,784)	(7,424,806,454)
经营活动使用的现金流量净额		(1,709,755,898)	(4,895,998,925)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		29,622,940,989	33,903,718,000
取得投资收益所收到的现金		6,057,133,847	7,641,883,299
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,362	57,335
收到其他与投资活动有关的现金		131,589,450,395	19,549,190,488
投资活动现金流入小计		167,269,653,593	61,094,849,122
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(702,803)	(2,002,400)
投资支付的现金		(32,811,352,639)	(30,245,018,000)
支付其他与投资活动有关的现金		(123,834,193,284)	(20,718,450,125)
投资活动现金流出小计		(156,646,248,726)	(50,965,470,525)
投资活动产生的现金流量净额		10,623,404,867	10,129,378,597
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		7,114,600,000	6,380,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		7,133,553,476	12,970,869,673
筹资活动现金流入小计		14,248,153,476	19,350,869,673
偿还债务支付的现金		(12,039,718,000)	(10,725,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(5,685,928,879)	(5,323,664,573)
支付其他与筹资活动有关的现金		(4,440,000,000)	(10,126,377,690)
筹资活动现金流出小计		(22,165,646,879)	(26,175,042,263)
筹资活动使用的现金流量净额		(7,917,493,403)	(6,824,172,590)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额			
加：年初现金及现金等价物余额		996,155,566	(1,590,792,918)
		2,983,640,973	4,574,433,891
六、年末现金及现金等价物余额			
	十五(6)	3,979,796,539	2,983,640,973

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：王晓松

主管会计工作的负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬



(Signature of Wang Xiaosong)

(Signature of Wang Xiaosong)



(Signature of Guan Youdong)



2020 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本 (附注一)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
2019 年 1 月 1 日年初余额	2,256,724,186	1,000,000,000	2,638,858,173	(211,821,363)	350,106,515	509,322,437	23,950,109,205	30,493,299,153
2019 年度增减变动额								
综合收益总额	-	-	-	-	(233,717,401)	-	12,654,028,071	12,654,028,071
- 净利润	-	-	-	-	(233,717,401)	-	12,654,028,071	12,654,028,071
- 其他综合收益	-	-	-	-	(233,717,401)	-	-	(233,717,401)
综合收益总额合计	-	-	-	-	(233,717,401)	-	12,654,028,071	12,654,028,071
股东投入和减少资本	-	-	-	-	(233,717,401)	-	12,420,310,670	12,420,310,670
- 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
- 其他权益工具持有者减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
- 收购子公司	-	(1,000,000,000)	-	-	-	-	-	-
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-
- 股权激励解禁	-	-	-	-	-	-	-	-
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	37,294,718	-	-	-	-	-
- 与少数股东的交易	-	-	2,193,837	-	-	-	-	-
- 股份回购	-	-	-	(149,960,300)	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	538,268,497	(538,268,497)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(3,367,590,809)	(3,367,590,809)
- 对其他权益工具持有者的分配	-	-	-	-	-	-	(70,000,000)	(70,000,000)
2019 年 12 月 31 日年末余额	2,256,724,186	-	2,678,346,728	(299,919,263)	116,389,114	1,047,590,934	32,628,277,970	38,427,409,669
							23,507,900,523	61,935,310,192

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

王松

主管会计工作的负责人

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬

2020 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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

新城控股集团股份有限公司

2020年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020年1月1日年初余额	2,256,724,186	-	681,963,245	(299,919,263)	1,047,590,934	6,252,036,378	9,938,395,480
2020年度增减变动额							
综合收益总额	-	-	-	-	-	3,871,546,740	3,871,546,740
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	3,871,546,740	3,871,546,740
股东投入和减少资本							
- 支付限制性股票分红	-	-	-	-	-	-	-
- 离职员工限制性股票回购注销	(987,000)	-	(22,714,839)	19,101,200	-	-	19,101,200
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	164,889,837	23,701,839	-	-	-
- 股权激励解禁	-	-	(48,546,256)	-	-	-	164,889,837
利润分配							
- 提取盈余公积	-	-	-	80,277,659	-	(80,277,659)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	(3,835,704,116)	(3,835,704,116)
2020年12月31日年末余额	2,255,737,186	-	775,591,987	(160,080,368)	1,127,868,593	6,207,601,343	10,206,718,741

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人: 王晓松



主管会计工作的负责人: 王晓松

管有冬

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

	股份数	股权比例
富域发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

于 2020 年 5 月 8 日，本公司召开第二届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于向 2019 年股票期权与限制性股票激励计划激励对象授予预留部分权益的议案》，根据《上市公司股权激励管理办法》、《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》的有关规定，以及公司 2019 年第二次临时股东大会的授权，同意确认本次授予的授予日为 2020 年 5 月 8 日，向符合条件的 2 名激励对象授予共计 51 万份股票期权，行权价格为人民币 31.97 元/股，向符合条件的 2 名激励对象以本公司持有的库存股授予共计 86.7 万股限制性股票，授予价格为人民币 15.98 元/股。

由于本公司原授予 98.7 万股限制性股票的 3 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2020 年 11 月 25 日，本公司按授予价格扣除已享有的现金分红(人民币 1.7 元/股)后每股人民币 12.00 元的价格完成上述 3 名激励对象已获授但尚未解锁的 98.7 万股限制性股票的回购，并予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,255,737,186。

于 2020 年 12 月 9 日，本公司召开第二届董事会三十三次会议和第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，对 2019 限制性股票的 34 名激励对象的 404.08 万股限制性股票在第一个解除限售期办理解锁，并于 2020 年 12 月 31 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2020 年 12 月 31 日。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象(34 名)	6,208,200	0.27%
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	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	733,301,339	32.51%
- 本公司持有的库存股	427,647	0.02%
	<u>2,255,737,186</u>	<u>100.00%</u>

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2020 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

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

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 3 月 25 日批准报出。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(12))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、应收款项的预期信用损失的计量(附注二(11))、固定资产折旧、无形资产和使用权资产摊销(附注二(15)(18)(29))、收入的确认时点和计量(附注二(24))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(33)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

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

(5) 记账本位币

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

本集团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。本集团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

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

(7) 资产收购

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

(8) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现损益在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净损益；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净损益和少数股东损益之间分配抵销。

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

(9) 现金及现金等价物

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

(10) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用平均汇率折算。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，采用平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。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，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

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

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债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，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

(d) 衍生金融工具

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(d) 衍生金融工具(续)

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

(e) 金融工具的公允价值确定

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

(12) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，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，以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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

(14) 投资性房地产

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 在建工程

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

(17) 借款费用

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

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

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

(18) 无形资产

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

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

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

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

(19) 长期待摊费用

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。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商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(23) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

(24) 收入确认

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认(续)

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

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

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

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

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

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 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。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认(续)

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(附注二(11))；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项下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产物业销售

房地产销售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实际提供的服务的产出指标确定履约进度。

(25) 合同取得成本

为取得合同发生的增量成本，是指本集团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减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 政府补助

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

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

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

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

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

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(28) 股份支付

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划及限制性股票计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入当期损益，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，并以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付，本集团不确认成本或费用，除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时，如果修改增加了所授予权益工具的公允价值，本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团按照修改后的可行权条件核算；如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件，核算时不予以考虑，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具，则于取消日作为加速行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。

如果本集团需要按事先约定的回购价格回购未解锁而失效或作废的限制性股票，本集团按照限制性股票的数量以及相应的回购价格确认负债及库存股。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 股份支付(续)

对于本集团授予的限制性股票的股权激励计划，向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，本集团根据收到职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时，就回购义务确认负债（作收购库存股处理）。

现金股利可撤销的限制性股票，等待期内，本集团在核算应分配给限制性股票持有者的现金股利时，合理估计未来解锁条件的满足情况。对于预计未来可解锁限制性股票持有者，本集团应分配给限制性股票持有者的现金股利作为利润分配进行会计处理；同时，按分配的现金股利金额，相应减少回购义务负债和相关库存股金额。

(29) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 租赁(续)

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：**(1)**该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；**(2)**增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

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

本集团作为出租人

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

经营租赁

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 永续债

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

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

(31) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 分部信息

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

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

(33) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 投资性房地产的公允价值

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

(ii) 存货跌价准备

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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社会消费品零售总额与固定资产投资完成额。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2020 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30 %和 10 %。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括社会消费品零售总额与固定资产投资完成额等。2020 年度，本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，并相应更新了相关假设和参数，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

		经济情景		
		基准	不利	有利
固定资产投资完成额：同比增幅	2021 年及以后年度	7.50%	4.66%	10.34%
社会消费品零售总额：同比增幅	2021 年及以后年度	9.00%	6.23%	11.77%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 物业开发成本

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

(v) 税项

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

(vi) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期可抵扣亏损转回的未来期间本集团的盈利情况和应纳税所得额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重大的判断及估计。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和应纳税所得额的预计及其他估计进行重新评定。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 房地产物业销售收入确认

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

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

(34) 重要会计政策变更

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理(附注四(38))。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

(a) 企业所得税

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

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

(b) 增值税

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(b) 增值税(续)

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 13%及 6%，本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。

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

(c) 土地增值税

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	357,471	707,527
银行存款	58,044,723,700	59,080,276,071
其他货币资金	4,378,522,816	4,860,245,346
	<u>62,423,603,987</u>	<u>63,941,228,944</u>
其中：存放在境外的款项	<u>1,052,906,247</u>	<u>1,977,518,539</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
住房公积金，按揭贷款保证金及保函保证金	4,055,588,871	4,501,278,031
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金		
(附注四(21))	322,933,945	358,967,315
	<u>4,378,522,816</u>	<u>4,860,245,346</u>

(2) 交易性金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		
金融资产	<u>89,609,411</u>	<u>274,860,000</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有在香港联交所上市的渤海银行股权 89,609,411 元(2019 年：无)，本集团对渤海银行不具有控制、共同控制或重大影响，将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有在上海证券交易所上市的苏州银行股权 274,860,000 元，本集团对苏州银行不具有控制、共同控制或重大影响，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，该股权已于 2020 年全部处置。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收票据

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	14,511,283	39,883,034
商业承兑汇票	18,780,466	-
减：坏账准备	-	-
	<u>33,291,749</u>	<u>39,883,034</u>

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2019 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2019 年 12 月 31 日：无)。

(c) 坏账准备

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

于 2020 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收票据(2019 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据分析如下：

组合 -承兑汇票：

本集团认为所持有的承兑汇票均不存在重大的信用风险，不会因违约而产生重大损失。

(ii) 2020 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2019 年度：无)。

(iii) 2020 年度，本集团无实际核销的应收票据(2019 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	353,789,181	471,444,846
减：坏账准备	(4,740,775)	(4,714,448)
	<u>349,048,406</u>	<u>466,730,398</u>

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄分析如下：

应收账款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	295,179,024	371,666,130
一到二年	49,663,439	91,713,932
二到三年	8,946,718	8,064,784
	<u>353,789,181</u>	<u>471,444,846</u>

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>22,555,318</u>	<u>302,241</u>	<u>6%</u>	<u>117,606,603</u>	<u>1,176,066</u>	<u>25%</u>

(c) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(d) 坏账准备

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

于 2020 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 - 应收账款

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	353,789,181	1.34%	4,740,775	471,444,846	1%	4,714,448
	<u>353,789,181</u>		<u>4,740,775</u>	<u>471,444,846</u>		<u>4,714,448</u>

(ii) 2020 年度，本集团计提坏账准备 26,327 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2019 年度：2,523,338 元)。

(e) 2020 年度，本集团无实际核销的应收账款(2019 年度：无)。

(f) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	14,252,524,991	22,405,197,748
应收少数股东款项	20,395,020,333	14,650,229,198
应收房产合作方款项	4,253,283,901	1,927,279,043
商品房预售资金监管	2,240,835,388	2,203,379,152
其他保证金	2,209,674,060	1,894,837,642
土地投标保证金	627,770,178	1,119,490,000
城中村改造意向金	293,540,175	621,810,175
代垫款项	671,787,053	336,088,999
住房担保押金	614,084,599	283,036,557
应收政府房票款	104,275,626	199,225,580
其他	1,657,969,384	1,431,889,479
	47,320,765,688	47,072,463,573
减：坏账准备	(724,247,033)	(567,909,722)
	46,596,518,655	46,504,553,851

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发 生信用减值)		合计
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2019 年 12 月 31 日	43,454,671,038	381,828,304	3,602,072,205	170,361,088	552,189,392	15,720,330	15,720,330	567,909,722
本年新增的款项	8,070,795,993	108,148,666	1,546,390,970	53,355,709	161,504,375	-	-	161,504,375
本年减少的款项	(9,353,164,518)	(117,862,533)	-	-	(117,862,533)	(15,720,330)	(15,720,330)	(133,582,863)
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	(1,978,820,900)	(181,243,578)	(181,243,578)	1,978,820,900	181,243,578	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回 的坏账准备(i)	-	128,415,799	-	-	128,415,799	-	-	128,415,799
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日	42,172,302,513	500,530,236	3,169,642,275	42,473,219	543,003,455	1,978,820,900	181,243,578	724,247,033

(i)除因本年新增、减少的款项引起的坏账准备变动外，由于确定预期信用损失时所采用的参数数据发生变化引起的坏账准备变动为 128,415,799 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收某两家合营企业	1,978,820,900	9%	181,243,578	i)

i) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团基于某两家合营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

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

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
应收政府有关机构						
款项	5,250,294,188	5,775,324	0.11%	5,857,600,726	5,857,601	0.1%
应收关联方	12,273,704,091	164,467,635	1.34%	21,019,562,071	210,195,621	1%
应收少数股东和房						
产合作方款项	24,648,304,234	330,287,277	1.34%	16,577,508,241	165,775,082	1%
	<u>42,172,302,513</u>			<u>43,454,671,038</u>		

(b) 2020 年度，本集团计提的坏账准备金额为 172,057,641 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 15,720,330 元 (2019 年度：本集团计提的坏账准备金额为 139,889,439 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 900,000 元)。

(c) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
深圳市盛讯咨询管理有					
限公司	应收关联方款项	1,372,000,000	一年以内	3%	18,384,800
上海新碧房地产开发有					
限公司	应收少数股东款项	1,368,155,306	三年以内	3%	18,333,281
卓越置业集团有限公司	应收少数股东款项	1,191,942,904	三年以内	3%	15,972,035
南京新保弘房地产有限					
公司	应收关联方款项	1,043,876,199	四年以内	2%	99,186,415
南京崇茂置业有限公司	应收房产合作方款项	<u>1,031,043,139</u>	一年以内	<u>2%</u>	<u>13,815,978</u>
		<u>6,007,017,548</u>		<u>13%</u>	<u>165,692,509</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

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

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

(d) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2019 年 12 月 31 日：无)。

(6) 预付款项

(a) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，预付账款账龄如下：

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	13,061,830,509	98%	796,015,153	62%
一到二年	86,296,755	1%	178,728,844	14%
二到三年	38,135,602	0%	152,057,871	12%
三年以上	180,064,561	1%	149,150,236	12%
	<u>13,366,327,427</u>	<u>100%</u>	<u>1,275,952,104</u>	<u>100%</u>

预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项 总额比例	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>7,372,714,867</u>	<u>55%</u>	<u>734,146,361</u>	<u>58%</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货

(a) 存货分类如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值
拟开发土地(i)	17,063,616,399	-	17,063,616,399	11,220,087,051	-	11,220,087,051
开发成本(ii)	241,983,674,353	(1,810,527,805)	240,173,146,548	213,715,242,685	(832,668,480)	212,882,574,205
开发产品(iii)	13,865,702,814	(522,664,132)	13,343,038,682	7,551,978,046	(395,842,430)	7,156,135,616
	<u>272,912,993,566</u>	<u>(2,333,191,937)</u>	<u>270,579,801,629</u>	<u>232,487,307,782</u>	<u>(1,228,510,910)</u>	<u>231,258,796,872</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
新城·观山印	2021 年 1 月	2022 年 9 月	470,269	2,508,124,050	-
徐州大龙湖 A 地块项目	2021 年 1 月	2024 年 4 月	367,805	2,487,855,694	-
武汉新城桃李郡	2021 年 6 月	2023 年 5 月	469,048	1,761,724,417	2,608,528,000
徐州大龙湖 BC 地块项目	2021 年 1 月	2023 年 9 月	210,381	1,465,210,395	-
南京云漾滨江	2021 年 1 月	2023 年 9 月	356,638	1,211,283,145	-
南京江北新区 G18 项目	2021 年 3 月	2023 年 8 月	147,846	1,186,041,236	-
石家庄正定金石化工项目	2021 年 1 月	2023 年 10 月	135,285	692,640,000	-
诸城新城荣樾大都会	2022 年 10 月	2023 年 10 月	534,794	662,041,268	444,829,070
青岛新城玺樾	2022 年 1 月	2023 年 12 月	680,034	658,628,036	658,628,036
齐河新城玺樾	2021 年 1 月	2022 年 7 月	171,956	615,763,200	615,763,200
鄂州鄂城项目	2021 年 1 月	2023 年 5 月	364,558	523,027,252	-
郑州金岱 5 号地块项目	2021 年 5 月	2024 年 4 月	174,588	516,536,800	-
郑州荣阳项目	2021 年 4 月	2023 年 5 月	511,909	475,236,607	626,431,636
天津武清悦隼年华项目	2021 年 6 月	2022 年 5 月	166,051	452,157,659	450,576,767
新城玺樾兰庭	2021 年 1 月	2023 年 3 月	50,567	261,248,000	-
汉南 057 地块项目	2021 年 8 月	2022 年 9 月	124,486	255,982,414	-
峨眉山 54 亩	2021 年 1 月	2022 年 6 月	49,146	226,398,491	-
新城玺樾华庭	2021 年 1 月	2023 年 4 月	45,713	217,672,000	-
平度悦隼大都会项目	2021 年 1 月	2022 年 12 月	59,673	199,669,028	-
山西省大同市项目	2021 年 5 月	2022 年 9 月	279,979	194,260,000	-
淮安浦 13 项目	2021 年 4 月	2023 年 9 月	84,864	175,030,222	-
淄博悦隼江山	2021 年 8 月	2022 年 12 月	205,082	168,120,226	-
西安钓鱼台地块	2022 年 1 月	2024 年 2 月	309,960	148,966,259	148,966,259
苏州 MOC 芯城汇	2020 年 10 月	2022 年 6 月	1,816,989	-	4,140,075,348
西咸新区项目	2020 年 11 月	2022 年 8 月	156,019	-	808,138,000
阜阳云昱东方	2020 年 3 月	2021 年 6 月	85,619	-	371,370,081
东府国用(1994)第特 545 号	2020 年 10 月	2022 年 11 月	53,729	-	165,633,572
永商镇车灌社区一、五、六组新地拍 (2008)-05 号	2020 年 9 月	2022 年 4 月	146,450	-	94,147,082
昆明安宁项目 5 号地块	2020 年 3 月	2022 年 1 月	464,692	-	87,000,000
				17,063,616,399	11,220,087,051

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2021 年 1 月	1,816,989	10,687,639,612	8,904,542,822
佛山壹鸣花园*	2017 年 7 月	2021 年 8 月	647,389	3,818,584,045	3,482,595,153
北京新城熙红印项目	2020 年 8 月	2022 年 11 月	363,249	3,127,809,334	-
天津新城樾府	2017 年 8 月	2021 年 3 月	308,029	2,701,741,491	1,798,185,345
扬中吾悦广场	2019 年 6 月	2021 年 11 月	400,059	2,625,001,239	992,776,299
香悦和鸣府	2020 年 8 月	2022 年 12 月	296,238	2,524,847,734	-
武汉阅璟台*	2018 年 4 月	2021 年 6 月	428,549	2,491,706,821	1,984,126,084
兴化吾悦广场*	2019 年 4 月	2021 年 4 月	383,412	2,400,550,864	1,004,179,050
南京建邺项目	2018 年 8 月	2021 年 8 月	467,151	2,390,806,464	1,965,946,130
汕尾海丰项目	2018 年 10 月	2021 年 4 月	337,004	2,282,050,433	1,761,758,587
文晖铭苑	2020 年 10 月	2023 年 6 月	274,055	2,267,325,697	-
滨海新区空港 19 号地	2020 年 6 月	2022 年 12 月	276,366	2,158,468,507	-
襄阳吾悦广场	2018 年 10 月	2021 年 5 月	395,759	2,155,152,337	1,508,921,112
天津武清悦隽央著*	2019 年 6 月	2021 年 6 月	244,317	2,140,185,959	1,760,327,488
昭通吾悦广场*	2018 年 8 月	2021 年 8 月	410,000	2,061,387,232	1,382,033,983
吴江南麻邻水湾*	2019 年 7 月	2021 年 8 月	316,443	1,999,102,965	2,166,350,967
新城·瓯江湾	2020 年 8 月	2022 年 11 月	335,188	1,965,789,181	-
沈阳沈北吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 6 月	535,011	1,935,585,938	1,191,420,031
邛崃 104 亩项目	2018 年 10 月	2022 年 9 月	220,812	1,928,116,922	1,674,200,074
金坛新城金郡花园*	2018 年 8 月	2021 年 4 月	504,614	1,887,175,512	-
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2021 年 3 月	185,063	1,813,380,206	1,512,519,901
天津滨海吾悦广场*	2019 年 5 月	2021 年 9 月	377,029	1,795,284,588	1,252,951,960
济宁吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 7 月	371,864	1,756,850,162	1,403,059,134
徐州玖珑湖*	2019 年 7 月	2022 年 6 月	208,182	1,746,507,727	1,437,202,542
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 7 月	245,305	1,715,201,117	1,516,881,959
遵义红花岗项目	2019 年 5 月	2021 年 6 月	278,397	1,712,299,268	795,112,417
扬中九里香畔*	2018 年 12 月	2021 年 4 月	219,025	1,711,438,550	1,417,225,408
北海吾悦广场	2018 年 10 月	2021 年 12 月	278,858	1,698,807,362	1,010,014,487
盐城东台项目*	2019 年 7 月	2021 年 12 月	325,893	1,697,270,216	884,647,497
昆明呈贡吾悦广场*	2018 年 5 月	2021 年 2 月	444,529	1,679,673,015	2,186,234,204

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
合肥滨湖云境	2019 年 3 月	2022 年 1 月	178,814	1,644,468,621	1,321,390,843
西宁城北项目	2020 年 8 月	2022 年 8 月	431,210	1,626,936,030	-
延安吾悦广场*	2018 年 3 月	2022 年 1 月	261,819	1,611,596,734	1,056,443,104
新城京岭·云樾东方	2020 年 8 月	2022 年 12 月	264,006	1,607,058,347	-
德州齐河欧乐堡地块*	2019 年 4 月	2021 年 11 月	296,884	1,605,718,444	1,620,105,856
常州樾隼花园	2018 年 12 月	2021 年 4 月	164,283	1,600,597,756	1,226,447,579
南宁悦隼风华	2019 年 3 月	2021 年 8 月	171,212	1,569,239,967	1,275,532,409
重庆朗隼大都会*	2018 年 8 月	2022 年 1 月	280,341	1,568,081,972	2,298,300,599
郑州荥阳项目*	2018 年 4 月	2021 年 3 月	511,909	1,557,332,543	1,299,886,746
湖州中央公园	2018 年 9 月	2022 年 1 月	156,630	1,539,496,278	1,208,998,804
新城千禧公园项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	195,790	1,531,951,548	-
贵阳玺樾台	2019 年 6 月	2021 年 5 月	188,453	1,519,519,687	1,251,055,217
常熟悦隼华庭	2018 年 10 月	2022 年 3 月	152,238	1,514,624,082	1,161,055,887
宿迁玺樾府*	2018 年 12 月	2021 年 5 月	203,487	1,512,328,291	1,157,948,598
长沙明显东方项目	2020 年 11 月	2023 年 1 月	228,804	1,506,957,540	-
青岛新城云樾晓院*	2018 年 8 月	2021 年 5 月	260,158	1,491,667,811	2,016,186,239
包头吾悦广场*	2018 年 5 月	2021 年 4 月	243,825	1,476,065,619	1,018,411,478
高邮吾悦广场*	2018 年 8 月	2022 年 1 月	348,513	1,472,198,115	1,537,154,734
新城·玺樾熙棠	2020 年 7 月	2023 年 4 月	196,719	1,469,704,817	-
诸城新城荣樾大都会*	2018 年 11 月	2022 年 1 月	474,794	1,464,894,893	1,036,090,704
湖州吾悦广场	2019 年 1 月	2021 年 9 月	326,447	1,453,829,060	997,366,737
盐城大丰吾悦广场*	2019 年 4 月	2022 年 2 月	327,137	1,447,754,778	845,551,082
荆州吾悦广场*	2018 年 9 月	2021 年 6 月	263,039	1,444,726,867	1,120,528,370
天津宝坻九中西地块	2019 年 3 月	2021 年 11 月	162,796	1,413,679,585	1,162,140,573
昆明安宁项目	2019 年 3 月	2022 年 1 月	464,692	1,406,838,341	516,361,904
启东蝶湖世界湾*	2018 年 6 月	2021 年 4 月	268,437	1,370,627,791	2,402,392,940
惠州金樾江南*	2019 年 4 月	2021 年 4 月	307,181	1,353,222,088	-
温州平阳悦府	2018 年 9 月	2021 年 5 月	136,050	1,318,240,113	1,124,674,970
嘉樾时代花园	2020 年 7 月	2022 年 11 月	156,460	1,315,023,883	-
沧州悦隼风华	2019 年 3 月	2021 年 11 月	183,551	1,314,804,701	1,010,844,294

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
湖州南浔项目	2020 年 4 月	2021 年 12 月	324,456	1,313,054,282	-
东莞玺樾门第	2019 年 3 月	2021 年 8 月	134,323	1,312,797,518	1,116,770,005
肇庆吾悦广场	2018 年 9 月	2021 年 5 月	284,047	1,310,630,630	909,217,008
新城首府	2020 年 9 月	2023 年 1 月	215,160	1,297,468,680	-
重庆琅翠*	2019 年 9 月	2021 年 10 月	156,863	1,290,302,286	1,048,147,498
合肥肥东项目*	2019 年 8 月	2022 年 2 月	609,419	1,273,413,195	-
肥东云樾观棠	2018 年 8 月	2022 年 1 月	131,963	1,268,108,997	1,043,246,124
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2021 年 5 月	147,439	1,267,276,421	1,087,892,547
天津宁河悦隽公馆	2019 年 4 月	2021 年 10 月	240,000	1,230,163,619	1,055,287,001
武汉新城桃李郡*	2020 年 1 月	2021 年 10 月	469,048	1,218,718,695	-
德阳旌阳项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	227,851	1,217,378,275	678,597,242
贵港港北吾悦广场	2018 年 12 月	2021 年 3 月	253,241	1,203,707,139	579,059,305
江宁滨江 G43G44 项目*	2020 年 10 月	2023 年 9 月	356,638	1,191,033,170	-
翡丽兰亭	2020 年 7 月	2022 年 12 月	179,320	1,177,619,411	-
心望雅苑	2020 年 12 月	2022 年 12 月	178,222	1,168,934,372	-
随州吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 5 月	252,596	1,166,598,979	547,757,068
芜湖大都会*	2019 年 10 月	2021 年 9 月	132,174	1,156,592,405	977,483,350
佛山璟荟*	2017 年 9 月	2021 年 3 月	173,349	1,145,876,896	1,770,639,195
慈溪吾悦广场*	2018 年 9 月	2021 年 12 月	269,722	1,143,861,829	1,938,841,937
沧州运河项目	2019 年 8 月	2022 年 6 月	360,000	1,137,987,205	866,626,140
贵阳清镇项目	2019 年 3 月	2021 年 4 月	201,349	1,123,750,871	635,513,300
长沙雨花项目*	2018 年 7 月	2022 年 1 月	218,275	1,092,418,007	1,254,734,075
铜陵铜官项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	287,132	1,090,885,711	570,188,828
长沙县悦隽	2019 年 6 月	2021 年 2 月	116,767	1,080,714,807	788,400,638
常州誉隽花园	2019 年 7 月	2021 年 7 月	120,566	1,061,772,963	941,564,768
重庆吾悦广场	2018 年 8 月	2021 年 2 月	403,592	1,055,437,001	615,360,497
安阳文峰项目	2020 年 6 月	2022 年 6 月	450,000	1,031,402,023	-
株洲樾府*	2018 年 7 月	2021 年 11 月	182,093	1,022,204,630	1,410,560,757
济南新城悦隽风华*	2019 年 4 月	2021 年 9 月	127,745	1,004,145,189	885,346,574
南通如皋悦隽时代*	2018 年 8 月	2021 年 5 月	213,309	1,001,213,527	1,654,016,220

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
肇庆大旺项目*	2018 年 3 月	2021 年 3 月	141,497	991,808,723	1,112,423,208
马鞍山新城璟玥	2019 年 1 月	2021 年 5 月	105,135	988,935,247	741,709,703
威海荣成新城悦隽公馆	2018 年 11 月	2021 年 4 月	127,655	987,988,116	754,407,453
济南香溢华庭*	2018 年 7 月	2021 年 3 月	211,703	978,291,829	1,475,913,081
和樾花园	2020 年 7 月	2022 年 12 月	139,119	975,747,273	-
淮安涟水项目	2019 年 7 月	2021 年 9 月	270,000	975,095,943	438,021,657
长沙宁乡项目	2019 年 7 月	2021 年 12 月	247,844	963,706,697	562,521,758
滁州吾悦广场*	2019 年 1 月	2021 年 3 月	300,000	952,661,466	742,698,980
南宁悦隽江山	2018 年 11 月	2021 年 4 月	101,378	941,067,069	821,948,983
云樾风华小区	2020 年 9 月	2022 年 11 月	126,493	937,543,391	-
重庆和显麟云*	2018 年 9 月	2021 年 8 月	175,742	930,445,378	1,182,736,632
阳谷金樾府*	2018 年 9 月	2021 年 4 月	117,287	911,467,236	642,651,807
宝鸡吾悦广场*	2018 年 3 月	2021 年 1 月	237,017	900,568,564	1,035,263,899
遵义金樾和山	2019 年 3 月	2021 年 11 月	122,534	899,501,485	679,393,272
新城博富领会国际	2020 年 9 月	2022 年 10 月	133,086	894,760,224	-
包头东河项目	2018 年 7 月	2021 年 5 月	319,465	889,425,225	690,960,704
昆明晋宁项目	2019 年 10 月	2021 年 9 月	400,000	880,568,842	471,692,262
连云港海州项目*	2018 年 1 月	2021 年 6 月	400,000	880,368,409	1,514,001,483
新城盛昱澜湾	2020 年 12 月	2022 年 12 月	154,897	878,009,613	-
盐城射阳项目*	2018 年 10 月	2021 年 12 月	251,706	873,427,682	544,509,766
宿迁太湖花园*	2018 年 10 月	2021 年 4 月	208,510	859,225,444	1,071,945,649
汇隽花园	2020 年 4 月	2022 年 4 月	124,105	858,813,656	-
滁州天长项目	2019 年 6 月	2022 年 1 月	233,929	852,471,960	310,041,803
乌鲁木齐市米东项目	2020 年 7 月	2023 年 5 月	387,355	847,517,240	-
黄石悦隽大都会	2019 年 2 月	2021 年 5 月	115,110	843,217,205	648,697,924
惠州云昱花园*	2018 年 12 月	2021 年 9 月	217,673	828,997,883	-
尚隽天骄花园	2020 年 7 月	2022 年 9 月	136,450	819,649,141	-
阜阳大都会	2019 年 9 月	2021 年 9 月	99,829	804,628,498	658,061,275
兰州安宁项目	2020 年 10 月	2023 年 5 月	277,189	803,350,805	-
银川吾悦广场	2019 年 7 月	2022 年 1 月	203,209	797,913,451	617,937,856

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
宿迁泗洪项目	2020 年 4 月	2022 年 8 月	428,638	785,629,357	-
鼓楼映樾	2020 年 11 月	2022 年 6 月	113,776	782,148,689	-
香悦兰城	2020 年 8 月	2022 年 8 月	121,860	779,309,425	-
南昌新城公馆	2019 年 3 月	2021 年 3 月	84,552	778,880,468	653,408,391
徐州吾悦广场*	2019 年 8 月	2021 年 11 月	477,945	776,338,299	945,636,619
重庆大足项目	2020 年 7 月	2021 年 12 月	410,000	775,904,498	-
亳州玺樾府*	2019 年 8 月	2021 年 6 月	101,657	761,824,169	520,543,192
泰兴新城樾府*	2018 年 1 月	2022 年 1 月	203,472	764,890,299	-
大张庄 015、017 项目	2020 年 4 月	2022 年 5 月	115,173	749,586,329	-
阜阳吾悦广场*	2018 年 8 月	2022 年 1 月	344,230	745,294,031	1,139,171,358
嘉兴海盐项目*	2018 年 12 月	2021 年 6 月	225,624	741,788,400	791,755,013
贵阳经开项目	2020 年 7 月	2022 年 11 月	900,000	733,778,683	-
内江市中项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	232,326	729,819,830	460,965,254
天津北辰悦隽风华	2019 年 4 月	2021 年 7 月	92,558	723,701,573	594,950,438
水岸嘉苑	2019 年 7 月	2021 年 9 月	113,157	720,137,717	-
淮北吾悦广场*	2019 年 9 月	2021 年 7 月	287,163	718,553,263	1,381,262,721
合肥悦隽九里*	2018 年 8 月	2021 年 9 月	148,966	718,538,401	1,260,332,212
涟水悦隽学府	2018 年 11 月	2021 年 2 月	81,820	706,408,071	399,567,260
恩平香悦公馆	2018 年 11 月	2022 年 1 月	75,414	705,424,861	493,628,466
运城盐湖项目	2020 年 9 月	2023 年 4 月	339,715	704,590,235	-
保山隆阳项目	2020 年 4 月	2021 年 11 月	480,625	703,436,992	-
西安玺樾骊府*	2018 年 5 月	2022 年 1 月	147,395	697,521,612	1,195,319,637
昆明新城和樾	2020 年 9 月	2022 年 5 月	110,953	689,790,250	-
雅安新城瑞升金樾澜岸*	2018 年 11 月	2021 年 8 月	131,878	689,758,235	1,110,475,911
泰安新泰项目	2020 年 2 月	2022 年 4 月	311,149	686,903,441	-
巩义玺樾门第	2019 年 8 月	2021 年 12 月	99,289	683,202,315	511,633,449
烟台新城明昱锦园	2019 年 11 月	2021 年 6 月	70,701	672,999,378	563,708,594
肇庆鼎湖樾山公馆	2018 年 8 月	2021 年 3 月	76,258	672,145,135	599,534,392
徐州新沂项目	2020 年 4 月	2021 年 12 月	362,138	664,878,480	-
天津东丽悦隽公元	2019 年 5 月	2021 年 5 月	87,730	660,867,337	498,931,866

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
简阳悦隽锦城	2019 年 4 月	2021 年 5 月	69,806	658,026,232	549,047,150
淮安悦隽*	2018 年 9 月	2021 年 6 月	203,297	651,663,833	918,604,478
金坛逸隽花园	2020 年 12 月	2022 年 12 月	110,927	646,054,066	-
新城·十里金樾	2020 年 6 月	2022 年 4 月	141,902	636,490,402	-
遵义悦隽风华	2018 年 12 月	2021 年 11 月	80,631	635,478,014	470,799,791
蚌埠悦隽天著	2018 年 11 月	2021 年 1 月	65,561	631,771,066	440,869,526
淄博新城悦隽江山*	2018 年 9 月	2021 年 5 月	205,082	621,264,135	1,030,371,113
新城·凤凰台	2020 年 6 月	2022 年 10 月	340,465	608,128,899	-
湘潭新城璟隽项目*	2018 年 9 月	2021 年 4 月	213,768	607,143,280	707,866,724
宝应吾悦广场*	2018 年 6 月	2022 年 1 月	308,000	606,862,993	1,339,393,892
南宁锦樾府	2020 年 9 月	2022 年 9 月	86,889	602,529,750	-
唐山新城瑞府	2019 年 10 月	2022 年 7 月	85,676	598,939,281	372,403,006
重庆北碚项目	2020 年 12 月	2023 年 6 月	300,000	594,804,795	-
长沙县朗隽	2020 年 9 月	2022 年 11 月	119,737	586,816,913	-
新城时光印象项目	2020 年 8 月	2023 年 5 月	62,247	578,339,693	-
烟台璞樾园著	2019 年 4 月	2021 年 5 月	101,222	573,190,663	445,237,886
天津津南和兴府	2019 年 11 月	2022 年 11 月	108,407	570,989,874	390,998,830
长沙县悦隽公园	2019 年 9 月	2021 年 8 月	115,995	567,603,431	441,322,537
临潼 118 亩项目	2019 年 12 月	2022 年 7 月	96,103	549,711,985	513,056,898
孝感新城玺樾*	2019 年 6 月	2021 年 12 月	117,158	535,643,123	786,627,444
沧州悦隽时代	2019 年 5 月	2022 年 4 月	77,554	524,467,706	401,884,064
滨州滨城项目	2020 年 9 月	2022 年 5 月	380,000	519,848,028	-
昆明新城雅樾*	2018 年 10 月	2021 年 7 月	139,485	509,698,038	945,605,169
惠州悦隽*	2018 年 8 月	2021 年 3 月	67,291	505,515,220	362,290,683
唐山吾悦广场	2018 年 8 月	2021 年 7 月	299,532	494,054,000	1,140,027,845
嘉城学府	2019 年 7 月	2022 年 3 月	95,653	487,620,121	254,317,880
南昌进贤项目	2020 年 12 月	2022 年 10 月	201,879	485,930,765	-
泗阳时光印象*	2018 年 12 月	2021 年 11 月	64,273	482,870,233	359,188,040
广安广安项目	2020 年 12 月	2022 年 9 月	268,409	481,276,560	-
阜阳云显东方*	2020 年 3 月	2022 年 8 月	87,397	480,285,311	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
武汉庭瑞君悦观澜*	2018 年 10 月	2021 年 6 月	156,047	476,057,208	814,243,666
孝感新城·璟悦府*	2019 年 11 月	2021 年 11 月	132,886	472,795,452	813,366,525
淄博周村项目	2020 年 8 月	2022 年 9 月	116,388	470,922,505	-
青岛新城玺樾*	2017 年 9 月	2022 年 5 月	680,034	462,179,764	603,184,722
巩义西岸公园	2019 年 9 月	2021 年 12 月	69,771	456,092,947	339,052,608
新城怡康时光印象	2020 年 12 月	2023 年 2 月	81,005	446,181,778	-
西宁城东项目	2019 年 3 月	2021 年 7 月	156,614	445,622,806	338,788,148
桂林临桂项目*	2018 年 3 月	2021 年 3 月	284,462	435,875,096	1,123,304,656
盐城大丰新城悦隽*	2018 年 7 月	2021 年 9 月	208,228	409,267,778	1,275,074,517
平度新城悦隽大都会	2017 年 9 月	2021 年 9 月	59,673	407,598,111	306,139,348
商开大同项目	2019 年 11 月	2022 年 9 月	279,979	403,749,724	423,962,846
太原大井峪项目	2020 年 12 月	2022 年 9 月	141,981	401,207,069	-
郑州金岱 5 号地块项目	2020 年 12 月	2024 年 4 月	174,588	391,555,008	-
安康汉滨项目	2020 年 9 月	2022 年 12 月	286,736	387,043,083	-
南京雨花项目	2019 年 5 月	2021 年 6 月	161,134	382,901,282	113,596,697
淮安生态新城项目*	2018 年 4 月	2021 年 2 月	450,514	376,258,353	2,313,478,042
武汉新城·金郡	2018 年 12 月	2021 年 9 月	41,630	375,338,887	318,182,477
南昌悦隽时代	2020 年 6 月	2022 年 3 月	48,124	371,465,336	-
其他				16,046,924,755	66,191,259,171
				241,983,674,353	213,715,242,685

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2019 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2020 年 12 月 31 日
中山岚彩名苑	2020 年 12 月	-	771,669,461	184,396,633	587,272,828
青岛新城云樾晓院	2020 年 7 月	-	1,107,647,568	540,432,938	567,214,630
桂林吾悦广场	2020 年 12 月	65,315,890	1,127,175,188	757,635,947	434,855,131
泰州荣樾	2020 年 8 月	48,685,211	1,310,952,114	979,716,450	379,920,875
株洲樾府	2020 年 11 月	-	946,540,937	612,926,166	333,614,771
合肥肥东吾悦广场	2020 年 6 月	-	1,779,553,942	1,450,832,570	328,721,372
西安玺樾骊府	2020 年 7 月	-	1,026,164,079	709,585,400	316,578,679
邻水湾景苑	2020 年 6 月	83,772,925	599,535,429	378,829,781	304,478,573
苏州悦隽平澜府	2020 年 7 月	-	1,385,583,568	1,096,475,804	289,107,764
雅安新城瑞升金樾澜岸	2020 年 9 月	-	647,236,833	362,960,830	284,276,003
杭州璟隽名邸	2020 年 11 月	-	2,856,765,746	2,588,611,695	268,154,051
沭阳碧桂园新城	2020 年 11 月	-	1,230,300,532	962,224,445	268,076,087
扬州宝应吾悦广场	2020 年 12 月	6,489,897	1,464,904,281	1,215,189,559	256,204,619
常州新城公馆	2020 年 6 月	188,647,605	1,213,824,351	1,152,524,771	249,947,185
常州溧阳吾悦广场	2020 年 8 月	-	3,477,155,737	3,229,058,784	248,096,953
上海香溢璟庭	2016 年 6 月	197,989,724	19,687,905	-	217,677,629
上海悠活城	2013 年 12 月	205,042,107	404,470	-	205,446,577
台州黄岩吾悦广场	2019 年 12 月	634,943,238	(6,071,511)	431,056,722	197,815,005
张家港公馆 1790	2020 年 12 月	-	1,246,991,607	1,053,793,379	193,198,228
济南新城领寓	2020 年 12 月	-	953,823,712	761,729,004	192,094,708
上海新城金郡	2013 年 8 月	193,385,736	3,961,014	6,509,202	190,837,548
阜阳新城吾悦广场	2020 年 12 月	-	1,055,455,871	865,842,317	189,613,554
重庆金樾府	2020 年 5 月	-	1,105,928,511	918,137,612	187,790,899
上饶吾悦广场	2019 年 12 月	473,402,561	(4,112,443)	284,092,119	185,197,999
高邮新城吾悦广场	2020 年 9 月	-	677,231,508	494,088,868	183,142,640
武汉庭瑞君悦观澜	2020 年 6 月	-	781,970,247	609,930,218	172,040,029
无锡华东家艺中心	2012 年 12 月	169,331,767	-	287,240	169,044,527
盐城大丰悦隽	2020 年 12 月	-	1,270,360,796	1,109,250,592	161,110,204

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2019 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2020 年 12 月 31 日
兴盛悦隼天骄	2019 年 11 月	309,248,919	7,344,210	157,297,824	159,295,305
台州仙居尚隼公馆	2020 年 11 月	-	816,514,609	677,624,978	138,889,631
泰兴新城樾府	2020 年 8 月	-	285,657,810	150,667,901	134,989,909
龙泉新里桃溪川	2020 年 12 月	-	1,122,418,436	988,391,521	134,026,915
重庆和昱麟云	2020 年 9 月	-	914,847,287	782,299,628	132,547,659
南京悦峯	2020 年 10 月	-	4,637,889,943	4,516,321,461	121,568,482
上海新城璞樾门第	2019 年 11 月	133,691,461	24,446,602	38,117,235	120,020,828
济南湖畔樾山	2019 年 12 月	394,033,045	(25,466,857)	253,316,734	115,249,454
重庆悦隼风华	2018 年 1 月	204,087,881	9,628,627	102,261,637	111,454,871
苏州红树湾	2020 年 12 月	445,699	287,237,800	176,772,762	110,910,737
淮北吾悦广场	2020 年 4 月	-	1,140,147,176	1,030,847,590	109,299,586
嘉兴海盐吾悦广场	2020 年 11 月	-	767,940,937	663,829,851	104,111,086
铜陵吾悦广场	2020 年 12 月	-	102,107,067	-	102,107,067
上海新城香溢荟苑	2016 年 6 月	94,599,110	19,081,839	20,076,274	93,604,675
武汉新城阅璟台	2019 年 6 月	106,613,224	(19,076,159)	-	87,537,065
长沙国际花都	2020 年 12 月	229,841,692	1,276,399,262	1,423,979,089	82,261,865
苏州 MOC 芯城汇	2020 年 7 月	73,009,098	3,288,138,733	3,280,399,741	80,748,090
湖州新城海上风华	2020 年 10 月	-	2,038,750,509	1,958,492,874	80,257,635
台州仙居吾悦广场	2020 年 10 月	1,211,537	2,041,181,302	1,966,014,500	76,378,339
长丰悦隼九里	2020 年 5 月	-	782,784,642	710,939,512	71,845,130
长葛金樾府	2020 年 9 月	-	512,196,412	441,072,391	71,124,021
昆明新城雅樾	2020 年 8 月	-	830,927,512	760,600,418	70,327,094
东阳盛昱之光	2020 年 11 月	-	949,245,566	879,199,484	70,046,082
徐州贾汪吾悦广场	2020 年 11 月	-	861,951,227	792,628,921	69,322,306
惠州明昱花园	2020 年 1 月	-	859,292,093	790,173,882	69,118,211
德清都会澜庭	2020 年 12 月	-	588,037,021	519,058,479	68,978,542
黄石新城朗隼	2020 年 6 月	-	762,106,241	693,959,616	68,146,625

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2019 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2020 年 12 月 31 日
新城金樾府	2020 年 9 月	-	1,569,554,238	1,501,811,375	67,742,863
泰州泰兴吾悦广场	2020 年 6 月	-	76,831,253	10,081,791	66,749,462
长春北湖吾悦广场	2020 年 9 月	12,232,964	1,600,925,870	1,546,609,115	66,549,719
长沙雨花项目	2020 年 5 月	49,611,298	170,192,530	153,521,798	66,282,030
南昌新建吾悦广场	2019 年 4 月	96,716,193	5,884,351	36,811,366	65,789,178
淮南新城·悦府	2020 年 12 月	17,399,189	797,613,246	750,815,826	64,196,609
高唐金樾府	2020 年 12 月	-	810,717,460	750,713,781	60,003,679
莱芜新城悦隼	2020 年 12 月	-	528,185,466	468,657,857	59,527,609
济南香溢澜庭	2019 年 12 月	107,865,785	458,775,685	510,117,409	56,524,061
常州湖悦朗隼花园	2020 年 9 月	-	573,971,865	518,594,411	55,377,454
西安悦隼公园里	2020 年 12 月	-	997,731,195	942,355,927	55,375,268
宿迁水木清华	2020 年 12 月	77,152,945	1,460,738,152	1,483,957,412	53,933,685
盐城悦隼时代	2020 年 5 月	-	952,904,061	899,358,978	53,545,083
常州新城和昱	2020 年 6 月	125,207,444	63,724,832	137,617,870	51,314,406
简阳悦隼江山	2020 年 7 月	-	1,120,695,898	1,070,303,678	50,392,220
武汉璟棠	2020 年 9 月	73,991,220	223,917,260	247,877,592	50,030,888
孝感新城玺樾	2020 年 6 月	-	432,708,573	382,678,951	50,029,622
台州玉环项目	2018 年 11 月	230,614,306	1,236,154,277	1,416,943,611	49,824,972
盐城建湖悦隼首府	2020 年 1 月	-	520,207,097	470,904,808	49,302,289
连云港海州项目	2020 年 6 月	-	1,314,984,593	1,268,612,299	46,372,294
宿迁太湖花园	2019 年 12 月	-	646,457,717	600,649,739	45,807,978
平湖新城悦隼	2020 年 6 月	-	339,121,431	293,581,283	45,540,148
南漳新城悦隼	2020 年 10 月	-	497,658,331	452,696,174	44,962,157
重庆朗隼大都会	2020 年 12 月	-	1,158,386,006	1,114,509,801	43,876,205
南京新城花漾紫郡	2016 年 12 月	48,594,623	2,488,951	7,657,688	43,425,886
孝感新城·环悦府	2020 年 5 月	56,137,196	505,342,029	518,211,632	43,267,593
盐城射阳项目	2020 年 4 月	-	453,312,562	411,270,468	42,042,094
齐河新城玺樾	2020 年 12 月	-	387,540,360	346,617,351	40,923,009
汉中汉台项目	2020 年 5 月	-	1,660,493,717	1,620,740,018	39,753,699
青白江万科新城时代之光	2019 年 12 月	5,039,719	1,135,591,482	1,101,291,253	39,339,948

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2019 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2020 年 12 月 31 日
新城尚郡	2018 年 12 月	17,994,502	490,943,024	470,146,937	38,790,589
南京新城香悦澜山	2016 年 6 月	38,753,412	1,733,011	3,465,528	37,020,895
淮安生态新城项目	2020 年 10 月	-	2,836,025,264	2,800,381,952	35,643,312
钦州钦南项目	2020 年 6 月	104,201,949	751,326,044	820,099,515	35,428,478
成都龙泉驿项目	2018 年 6 月	56,301,513	15,408,828	37,689,367	34,020,974
济南香溢华庭	2020 年 12 月	-	1,152,528,512	1,118,831,318	33,697,194
青岛卓越皇后道	2019 年 1 月	-	532,938,304	499,792,698	33,145,606
盐城盐都项目	2020 年 7 月	-	1,420,472,240	1,387,744,768	32,727,472
宿州埇桥项目	2020 年 11 月	-	860,148,668	828,645,235	31,503,433
天津大港港东府	2020 年 6 月	-	781,962,017	751,301,457	30,660,560
宝鸡高新项目	2020 年 11 月	821,887	614,800,682	585,297,259	30,325,310
贵港港北项目	2020 年 8 月	-	162,270,491	132,008,381	30,262,110
北海银海项目	2020 年 4 月	-	48,084,045	17,841,934	30,242,111
滁州南谯项目	2020 年 12 月	-	723,520,746	693,406,484	30,114,262
连云港赣榆项目	2020 年 12 月	29,111,092	1,649,158,207	1,648,475,679	29,793,620
佛山壹鸣花园	2020 年 1 月	21,845,515	184,226,563	176,662,244	29,409,834
淮安新城悦隼	2020 年 7 月	27,232,296	809,527,257	807,367,426	29,392,127
金坛新城金郡花园	2019 年 12 月	-	96,881,342	68,143,314	28,738,028
常州桃李花园	2020 年 5 月	18,606,710	1,481,835,153	1,473,032,870	27,408,993
天津津南项目	2020 年 5 月	60,911,398	661,180,252	694,929,353	27,162,297
齐河新城悦隼	2020 年 7 月	-	494,614,288	468,236,109	26,378,179
新城和樾公馆	2020 年 9 月	-	905,191,877	880,641,720	24,550,157
启东蝶湖世界湾	2020 年 5 月	-	1,499,298,219	1,475,941,557	23,356,662
其他		2,461,846,563	24,397,206,359	25,486,620,697	1,372,432,225
		7,551,978,046	117,206,463,181	110,892,738,413	13,865,702,814

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		本年增加		本年减少			2020 年 12 月 31 日
		计提	从开发成本转 入开发产品	其他	转回	转销	处置子公司转出	
拟开发土地	-	-	-	-	-	-	-	-
开发成本	832,668,480	1,337,100,303	(109,558,862)	-	(8,707,750)	-	(240,974,366)	1,810,527,805
开发产品	395,842,430	268,628,273	109,558,862	-	-	(251,365,433)	-	522,664,132
	<u>1,228,510,910</u>	<u>1,605,728,576</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,707,750)</u>	<u>(251,365,433)</u>	<u>(240,974,366)</u>	<u>2,333,191,937</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 于 2020 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、77,460,073,329 元及 0 元(2019 年 12 月 31 日：0 元、56,587,001,986 元及 0 元)(附注四(20)(30))。

(e) 2020 年度计入存货成本的资本化借款费用为 4,746,175,441 元(2019 年度：4,031,963,831 元)(附注四(42))；计入存货成本的资本化融资成分为 5,987,774,728 元(2019 年度：9,071,450,145 元)(附注四(42))。2020 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.82% 。

(f) 于 2020 年 12 月 31 日账面余额为 92,017,503,930 元(2019 年 12 月 31 日：81,013,048,932 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 其他流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预交增值税	6,751,864,430	5,667,729,699
预交企业所得税	5,084,135,500	4,800,517,285
预交土地增值税	3,969,526,544	4,115,115,596
待抵扣进项税额	5,539,674,324	6,787,693,153
预交的其他税金	608,708,383	656,258,560
合同取得成本(i)	<u>2,473,914,827</u>	<u>1,962,747,194</u>
	<u>24,427,824,008</u>	<u>23,990,061,487</u>

- (i) 本集团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。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 其他非流动金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>220,696,657</u>	<u>305,139,262</u>

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

(10) 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
合营企业(i)	10,154,017,011	11,622,253,914
联营企业(ii)	<u>12,172,175,440</u>	<u>7,266,384,094</u>
	<u>22,326,192,451</u>	<u>18,888,638,008</u>

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 1,238,550,730 元的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押(附注八(5))。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2019 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动								2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资 (注)	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
长沙乾璟置业有限公司	1,255,585	-	-	(82,731)	-	-	-	-	-	1,172,854	
青岛达铭房地产开发有限公司	618,913	-	-	91,272	-	-	-	-	-	710,185	
常熟中置房地产有限公司	572,025	-	-	12,844	-	-	-	-	-	584,869	
上海佳朋房地产开发有限公司	1,305,686	-	(1,277,160)	547,002	-	-	-	-	-	575,528	
太原新城凯拓房地产开发有限 公司	289,589	-	-	248,065	-	-	-	-	-	537,654	
昆山德睿房地产开发有限公司	468,902	-	-	4,524	-	-	-	-	-	473,426	
金华锦海置业有限公司	102,837	272,250	-	95,693	-	-	-	-	-	470,780	
成都融辉桥宇置业有限公司	401,465	-	-	(4,404)	-	-	-	-	-	397,061	
阜阳中之环置业有限公司	-	420,000	-	(52,577)	-	-	-	-	-	367,423	
常州新城宏业房地产有限公司	174,669	-	-	189,063	-	-	-	-	-	363,732	
天津市淀兴房地产开发有限公 司	212,815	-	-	129,889	-	-	-	-	-	342,704	
四川万合鑫城置业有限公司	272,762	-	-	34,907	-	-	-	-	-	307,669	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	346,172	-	-	(60,362)	-	-	-	-	-	285,810	
中山汇力聚源投资咨询中心 (有限合伙)	282,447	-	-	(6,415)	-	-	-	-	-	276,032	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	-	-	240,670	-	-	-	-	-	240,670	

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	本年增减变动									2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2019 年 12 月 31 日	增加投资	减少投资 (注)	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
上海嘉禹置业有限公司	213,125	-	-	4,144	-	-	-	-	-	217,269	-
其他	5,105,262	109,292	(1,677,796)	(246,234)	-	-	(460,173)	-	-	2,830,351	-
	11,622,254	801,542	(2,954,956)	1,145,350	-	-	(460,173)	-	-	10,154,017	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

注：于 2020 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 841,715,653 元由长期股权投资转出(附注五(1))，此外，本集团通过减资减少长期股权投资 2,113,240,000 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动								2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法 调整的净 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
杭州鹏元投资管理有限公司	-	1,650,000	-	(13,573)	-	-	-	-	-	1,636,427	
苏州胜悦房地产开发有限公司	-	1,081,200	(445,200)	(3,193)	-	-	-	-	-	632,807	
青岛双城房地产有限公司	604,994	-	-	25,743	-	-	-	-	-	630,737	
鸿韵（江苏常州）实业投资有 限公司	-	602,411	-	(4,524)	-	-	-	-	-	597,887	
苏州晟铭房地产开发有限公司	970,422	-	-	58,324	-	-	(436,588)	-	-	592,158	
常州祥泰房地产开发有限公司	-	600,000	-	(14,570)	-	-	-	-	-	585,430	
合肥新城创域房地产有限公司	434,579	-	-	171,598	-	-	(99,000)	-	-	507,177	
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	499,000	-	(6,899)	-	-	-	-	-	492,101	
苏州兆达房地产开发有限公司	-	480,000	-	(9,888)	-	-	-	-	-	470,112	

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动								2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
宁波奉化璟辰置业有限公司	-	450,000	-	(10,753)	-	-	-	-	-	439,247	-
常熟金俊房地产开发有限公司	401,393	-	-	32,725	-	-	-	-	-	434,118	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	346,700	-	-	72,274	-	-	-	-	-	418,974	-
常州绿都房地产有限公司	767,087	-	-	(58,421)	-	-	(294,000)	-	-	414,666	-
青岛东鸿城市发展有限公司	-	300,000	-	(3,431)	-	-	-	-	-	296,569	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	-	769,483	(515,554)	(168)	-	-	-	-	-	253,761	-
云南骏苑房地产开发有限公司	-	253,621	-	(3,945)	-	-	-	-	-	249,676	-
珠海歌斐云展股权投资基金 (有限合伙)	244,190	-	-	-	-	-	-	-	-	244,190	-
绍兴保骏置地有限公司	-	-	-	237,910	-	-	-	-	-	237,910	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	-	237,600	-	(1,751)	-	-	-	-	-	235,849	-
其他	3,497,019	1,139,962	(1,250,968)	1,274,598	-	-	(1,858,232)	-	-	2,802,379	-
	7,266,384	8,063,277	(2,211,722)	1,742,056	-	-	(2,687,820)	-	-	12,172,175	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

注：于 2020 年度，本集团处置部分长期股权投资，处置金额为 449,676,716 元，此外，本集团通过减资减少长期股权投资 1,762,045,677 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2019 年 12 月 31 日	49,257,000,000	18,964,000,000	68,221,000,000
本年购建	-	15,885,268,796	15,885,268,796
收购子公司(附注五(1))	1,704,818,133	-	1,704,818,133
本年预估成本变动	(91,620,067)	-	(91,620,067)
本年完工	22,839,420,612	(22,839,420,612)	-
公允价值变动			
(附注四(46))	1,835,381,322	736,651,816	2,572,033,138
2020 年 12 月 31 日	75,545,000,000	12,746,500,000	88,291,500,000

2020 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 221,799,921 元(2019 年度: 491,739,207 元)(附注四(42))。2020 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.82%。

2020 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 2,572,033,138 元(2019 年度: 2,550,615,736 元)(附注四(46))，相应的递延所得税为 643,008,285 元(2019 年度: 637,653,934 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市场租金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 2020 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 35,369,000,000 元(2019 年 12 月 31 日: 20,820,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(20)、附注四(30)、附注四(31))。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 17,650,000,000 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(2019 年 12 月 31 日: 15,000,000,000 元)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2019 年 12 月 31 日	1,625,593,286	350,601,394	429,519,221	114,671,210	204,952,803	2,725,337,914
本年购置	-	-	14,877,179	18,192,806	9,819,078	42,889,063
在建工程转入(附注四(13))	128,927,635	-	-	-	-	128,927,635
收购子公司转入(附注五(1))	-	-	187,017	1,124,031	92,333	1,403,381
本年处置	-	-	(14,148,108)	(19,019,093)	(3,074,970)	(36,242,171)
处置子公司转出	(424,781,028)	-	(629,850)	(6,294,243)	(22,720,480)	(454,425,601)
2020 年 12 月 31 日	1,329,739,893	350,601,394	429,805,459	108,674,711	189,068,764	2,407,890,221
累计折旧						
2019 年 12 月 31 日	(294,512,572)	(146,394,001)	(85,934,171)	(87,543,353)	(121,705,130)	(736,089,227)
本年计提	(78,235,654)	(35,060,139)	(34,264,662)	(22,222,716)	(25,672,098)	(195,455,269)
本年处置	-	-	7,459,419	3,295,929	2,240,041	12,995,389
处置子公司转出	134,660,193	-	314,925	5,169,053	16,379,744	156,523,915
2020 年 12 月 31 日	(238,088,033)	(181,454,140)	(112,424,489)	(101,301,087)	(128,757,443)	(762,025,192)
减值准备						
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2020 年 12 月 31 日	1,091,651,860	169,147,254	317,380,970	7,373,624	60,311,321	1,645,865,029
2019 年 12 月 31 日	1,331,080,714	204,207,393	343,585,050	27,127,857	83,247,673	1,989,248,687

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

于 2020 年 12 月 31 日，账面价值为 886,868,228 元(原价 1,068,716,499 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2019 年 12 月 31 日：账面价值为 921,197,395 元、原价 1,068,716,499 元)(附注四(30))。

2020 年度固定资产计提的折旧金额为 195,455,269 元(2019 年度：207,713,413 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 19,240,990 元、1,205,882 元及 175,008,397 元(2019 年度：38,698,491 元、26,076,369 元及 142,938,553 元)。

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2019 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2020 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产 (2019 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
在建工程	<u>580,250,291</u>	<u>-</u>

(a) 在建工程情况

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建酒店	<u>580,250,291</u>	<u>-</u>	<u>580,250,291</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程(续)

(b) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	2019 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年转入固定资产金额 (附注四(12))	本年其他减少金额	2020 年 12 月 31 日	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率	资金来源
苏州星丽岚酒店项目	54,376	-	271,835,125	-	-	271,835,125	50%	50%	4,269,068	4,269,068	6.82%	自有资金及借款
湖州酒店项目	25,268	-	228,603,770	-	-	228,603,770	90%	90%	3,590,136	3,590,136	6.82%	自有资金及借款
六盘水酒店项目	32,069	-	38,950,211	-	-	38,950,211	12%	12%	611,698	611,698	6.82%	自有资金及借款
昆明安宁酒店项目	45,793	-	40,861,185	-	-	40,861,185	9%	9%	641,709	641,709	6.82%	自有资金及借款
溧阳蔚景温德姆酒店项目	12,893	-	128,927,635	(128,927,635)	-	-	100%	100%	2,024,760	2,024,760	6.82%	自有资金及借款
	170,399	-	709,177,926	(128,927,635)	-	580,250,291			11,137,371	11,137,371		

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 使用权资产

	房屋及建筑物	其他设备	合计
原价			
2019 年 12 月 31 日	262,449,165	137,108	262,586,273
本年增加			
新增租赁合同	865,994,772	249,712	866,244,484
本年减少			
租赁合同结束	(298,131,641)	(137,032)	(298,268,673)
2020 年 12 月 31 日	830,312,296	249,788	830,562,084
累计折旧			
2019 年 12 月 31 日	(73,892,020)	(52,472)	(73,944,492)
本年增加			
计提	(238,425,752)	(231,474)	(238,657,226)
本年减少			
租赁合同结束	209,870,419	137,032	210,007,451
2020 年 12 月 31 日	(102,447,353)	(146,914)	(102,594,267)
减值准备			
2019 年 12 月 31 日	-	-	-
2020 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2020 年 12 月 31 日	727,864,943	102,874	727,967,817
2019 年 12 月 31 日	188,557,145	84,636	188,641,781

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 无形资产

	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	资质	合计
原价							
2019 年 12 月 31 日	65,496,060	112,324,545	39,619,491	270,000,000	180,000,000	-	667,440,096
本年购置	670,381,549	12,597,681	-	-	-	-	682,979,230
本年收购转入	-	20,077	-	-	-	5,460,211	5,480,288
本年处置	-	(7,644,276)	-	-	-	-	(7,644,276)
处置子公司转出	(34,853,742)	(6,147,853)	-	-	-	-	(41,001,595)
2020 年 12 月 31 日	701,023,867	111,150,174	39,619,491	270,000,000	180,000,000	5,460,211	1,307,253,743
累计摊销							
2019 年 12 月 31 日	(6,437,700)	(73,123,027)	(5,942,925)	(40,500,000)	(27,000,000)	-	(153,003,652)
本年计提	(75,010,963)	(21,831,836)	(3,961,950)	(27,000,000)	(18,000,000)	(172,482)	(145,977,231)
本年处置	-	3,747,277	-	-	-	-	3,747,277
处置子公司转出	6,155,474	1,630,845	-	-	-	-	7,786,319
2020 年 12 月 31 日	(75,293,189)	(89,576,741)	(9,904,875)	(67,500,000)	(45,000,000)	(172,482)	(287,447,287)
减值准备							
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2020 年 12 月 31 日	625,730,678	21,573,433	29,714,616	202,500,000	135,000,000	5,287,729	1,019,806,456
2019 年 12 月 31 日	59,058,360	39,201,518	33,676,566	229,500,000	153,000,000	-	514,436,444

2020 年度无形资产的摊销金额为 145,977,231 元(2019 年度: 69,048,157 元)。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2019 年 12 月 31 日: 无)。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无抵押的无形资产 (2019 年 12 月 31 日: 无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	2020 年 12 月 31 日
租入办公楼装修费	72,139,123	8,238,717	-	(30,092,361)	(211,539)	50,073,940
临时设施	13,757,650	149,058	-	(10,402,947)	-	3,503,761
其他	2,809,611	15,965,971	-	(16,792,448)	(1,273,113)	710,021
	<u>88,706,384</u>	<u>24,353,746</u>	<u>-</u>	<u>(57,287,756)</u>	<u>(1,484,652)</u>	<u>54,287,722</u>

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	9,510,799,244	2,377,699,811	7,953,200,276	1,988,300,069
预提土地增值税	7,880,813,796	1,970,203,449	5,568,445,943	1,392,111,486
资产减值(附注四(19))	3,062,179,745	765,544,936	1,801,135,080	450,283,770
预提费用	<u>2,379,570,400</u>	<u>594,892,600</u>	<u>1,949,104,808</u>	<u>487,276,202</u>
	<u>22,833,363,185</u>	<u>5,708,340,796</u>	<u>17,271,886,107</u>	<u>4,317,971,527</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		2,735,748,385		1,842,395,256
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,972,592,411</u>		<u>2,475,576,271</u>
		<u>5,708,340,796</u>		<u>4,317,971,527</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	12,745,110,368	3,186,277,592	10,161,590,916	2,540,397,729
成本核算中会计与税法的差异	7,583,352,588	1,895,838,147	5,320,417,984	1,330,104,496
投资性房地产抵税折旧	3,593,216,404	898,304,101	2,367,018,440	591,754,610
企业合并	2,669,357,204	667,339,301	1,854,026,668	463,506,667
抵消内部未实现亏损	52,816,332	13,204,083	47,411,184	11,852,796
	<u>26,643,852,896</u>	<u>6,660,963,224</u>	<u>19,750,465,192</u>	<u>4,937,616,298</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		680,543,384		475,359,463
预计于 1 年后转回的金额		<u>5,980,419,840</u>		<u>4,462,256,835</u>
		<u>6,660,963,224</u>		<u>4,937,616,298</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>2,305,173,236</u>	<u>1,374,915,404</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2021	137,149,974	157,892,552
2022	199,182,192	199,182,192
2023	111,742,752	111,742,752
2024	119,185,770	119,185,770
2025 及以后	<u>1,737,912,548</u>	<u>786,912,138</u>
	<u>2,305,173,236</u>	<u>1,374,915,404</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

借/(贷)	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(1,055,346,031)	4,652,994,765	(523,015,863)	3,794,955,664
递延所得税负债	1,055,346,031	(5,605,617,193)	523,015,863	(4,414,600,435)

(18) 其他非流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	367,247,647	367,247,647

- (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 2020 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值及损失准备

	2020 年 1 月 1 日	本年增加 (附注四(44))	本年减少		2020 年 12 月 31 日
			转回或转销 (附注四(44))	其他	
应收票据坏账准备(附注四(3))	-	-	-	-	-
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备(附注四(4))	4,714,448	26,327	-	-	4,740,775
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	4,714,448	26,327	-	-	4,740,775
其他应收款坏账准备(附注四(5))	567,909,722	172,057,641	(15,720,330)	-	724,247,033
小计	572,624,170	172,083,968	(15,720,330)	-	728,987,808
存货跌价准备(附注四(7))	1,228,510,910	1,605,728,576	(260,073,183)	(240,974,366)	2,333,191,937
小计	1,228,510,910	1,605,728,576	(260,073,183)	(240,974,366)	2,333,191,937
	1,801,135,080	1,777,812,544	(275,793,513)	(240,974,366)	3,062,179,745

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 短期借款

	币种	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	449,700,000	-
抵押加质押借款(i)	人民币	-	550,000,000
质押借款(i)	人民币	-	120,000,000
		<u>449,700,000</u>	<u>670,000,000</u>

(i) 本集团之借款由下列账面净值之资产抵押或质押：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
交易性金融资产	-	274,860,000
存货	338,339,205	896,266,675
投资性房地产	-	1,187,000,000
	<u>338,339,205</u>	<u>2,358,126,675</u>

于 2020 年 12 月 31 日，短期借款的利率为 10.2%(2019 年 12 月 31 日: 6.05%到 9.90%)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付票据

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	6,462,473,325	3,908,857,807
银行承兑汇票(附注四(1))	<u>322,933,945</u>	<u>358,967,315</u>
	<u>6,785,407,270</u>	<u>4,267,825,122</u>

(22) 应付账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>51,042,734,755</u>	<u>34,775,481,057</u>

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,478,865,424 元(2019 年 12 月 31 日: 1,945,011,144 元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	201,508,229,197	197,017,686,584
预收商业物业管理费	687,801,913	637,556,577
其他预收款	719,307	12,311,172
	<u>202,196,750,417</u>	<u>197,667,554,333</u>

(i) 物业销售预收款

	合同负债 2020 年 12 月 31 日	合同负债 2019 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2020 年 12 月 31 日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	6,264,387,374	6,408,589,895	2021 年 1 月	43%
沈阳沈北项目	3,895,748,262	1,800,935,841	2021 年 6 月	66%
昆明呈贡吾悦广场	3,669,744,456	5,830,995,803	2021 年 2 月	96%
昭通昭阳项目	3,505,191,169	1,966,824,287	2021 年 8 月	86%
盐城东台项目	3,486,080,016	1,340,860,058	2021 年 12 月	90%
唐山路北项目	3,048,650,142	2,191,580,505	2021 年 7 月	91%
济宁太白湖项目	2,847,230,906	834,643,868	2021 年 7 月	74%
武汉新城阅璟台	2,758,083,310	2,381,352,280	2021 年 6 月	74%
金坛新城金郡花园	2,653,359,790	-	2021 年 4 月	91%
徐州玖珑湖	2,628,842,148	1,032,741,282	2022 年 6 月	94%
宿迁玺樾府	2,555,995,626	1,042,498,118	2021 年 5 月	83%
襄阳高新项目	2,546,256,569	1,263,677,349	2021 年 5 月	65%
泰州兴化项目	2,516,808,312	1,565,336,276	2021 年 4 月	69%
南京建邺项目	2,512,821,650	2,060,139,404	2021 年 8 月	78%
常州樾隼花园	2,495,731,436	2,331,157,797	2021 年 4 月	80%
天津武清悦隼央著	2,388,633,394	755,255,966	2021 年 6 月	59%
肇庆吾悦广场	2,365,817,294	1,081,892,401	2021 年 5 月	78%
天津宝坻悦隼首府	2,332,680,253	1,558,144,540	2021 年 11 月	96%
荆州吾悦广场	2,263,087,022	1,548,232,233	2021 年 6 月	83%
盐城大丰项目	2,201,795,087	1,059,106,331	2022 年 2 月	87%
包头吾悦广场	2,194,372,663	1,903,679,166	2021 年 4 月	89%
合肥滨湖云境	2,140,617,709	887,270,052	2022 年 1 月	78%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债	合同负债		截至 2020 年
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	12 月 31 日预售比例
南宁悦隼风华	2,116,769,216	1,267,599,819	2021 年 8 月	90%
佛山壹鸣花园	2,071,102,414	1,040,324,530	2021 年 8 月	63%
延安吾悦广场	2,047,503,581	1,905,970,675	2022 年 1 月	100%
济南新城香溢华庭	2,002,918,052	4,033,229,004	2021 年 3 月	92%
启东蝶湖世界湾	1,965,234,267	3,618,817,782	2021 年 4 月	91%
滁州天长项目	1,946,447,784	665,361,485	2022 年 1 月	64%
德阳旌阳项目	1,876,566,334	592,715,033	2021 年 5 月	80%
湖州吴兴项目	1,823,829,375	682,102,526	2021 年 9 月	76%
天津滨海新区项目	1,811,699,413	857,186,470	2021 年 9 月	66%
昆明安宁项目	1,810,826,374	459,034,952	2022 年 1 月	43%
沧州运河项目	1,680,466,856	375,175,071	2022 年 6 月	69%
沧州悦隼风华	1,676,064,108	1,013,787,818	2021 年 11 月	62%
东莞玺樾门第	1,644,959,336	436,703,281	2021 年 8 月	72%
湖州南浔项目	1,556,541,283	-	2021 年 12 月	59%
银川兴庆项目	1,541,142,442	211,707,558	2022 年 1 月	61%
遵义红花岗项目	1,537,736,040	550,232,905	2021 年 6 月	79%
郑州荥阳项目	1,470,354,927	1,396,507,954	2021 年 3 月	55%
尚隼天骄花园	1,451,932,895	-	2022 年 9 月	79%
湖州博雅府	1,451,653,176	751,537,722	2022 年 1 月	87%
宿迁太湖花园	1,451,091,231	1,815,639,473	2021 年 4 月	86%
包头东河吾悦广场	1,431,026,692	690,120,952	2021 年 5 月	57%
如皋悦隼时代	1,420,523,085	1,045,092,639	2021 年 5 月	91%
西宁城东项目	1,401,738,408	987,699,265	2021 年 7 月	100%
随州曾都项目	1,365,272,753	785,600,323	2021 年 5 月	38%
湖州新城大都会	1,359,874,414	510,467,978	2021 年 3 月	72%
滁州南谯项目	1,345,579,078	567,470,597	2021 年 3 月	62%
连云港海州吾悦广场	1,329,256,358	2,558,960,520	2021 年 6 月	87%
贵阳清镇项目	1,325,978,613	354,674,120	2021 年 4 月	52%
马鞍山璟玥	1,314,187,099	430,709,722	2021 年 5 月	91%
泗洪悦彰项目	1,309,624,701	-	2022 年 8 月	24%
常州誉隼花园	1,307,649,424	299,245,764	2021 年 7 月	84%
六安裕安项目	1,292,258,498	1,051,096,888	2021 年 9 月	75%
邳崧金樾华府	1,289,980,282	605,627,377	2022 年 9 月	55%
惠州云昱花园	1,289,494,119	-	2021 年 9 月	44%
宝鸡吾悦广场	1,288,119,689	1,658,872,693	2021 年 1 月	88%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		合同负债	截至 2020 年
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	12 月 31 日预售比例
重庆朗隽大都会	1,246,833,780	1,832,394,306	2022 年 1 月	54%
常熟滨江悦隽华庭	1,242,343,754	807,493,185	2022 年 3 月	70%
长沙宁乡项目	1,212,447,065	205,712,799	2021 年 12 月	48%
北海银海项目	1,203,416,549	619,449,901	2021 年 12 月	38%
淮北吾悦广场	1,198,268,996	1,468,127,768	2021 年 7 月	93%
长沙黎托项目	1,178,143,566	1,318,113,051	2022 年 1 月	92%
慈溪吾悦广场	1,164,817,285	1,356,325,295	2021 年 12 月	99%
合肥新城云樾观棠	1,156,891,367	790,942,749	2022 年 1 月	89%
长沙县悦隽	1,150,330,867	687,019,771	2021 年 2 月	73%
淮安涟水项目	1,149,981,752	398,754,054	2021 年 9 月	43%
德清新都会	1,135,426,460	313,849,735	2021 年 5 月	70%
铜陵铜官项目	1,126,123,988	114,081,440	2021 年 12 月	43%
天津新城樾府	1,122,756,599	551,647,529	2021 年 3 月	35%
贵阳玺樾台	1,097,039,645	489,050,572	2021 年 5 月	55%
庭瑞君悦观澜	1,087,921,341	1,462,997,925	2021 年 6 月	62%
聊城阳谷黄山路项目	1,077,184,764	597,356,053	2021 年 4 月	89%
淮安悦隽府	1,073,617,103	1,884,259,960	2021 年 6 月	88%
南宁新城悦隽江山	1,036,156,652	876,384,838	2021 年 4 月	87%
新城千禧公园项目	986,579,502	-	2022 年 12 月	35%
阜阳吾悦广场	978,019,336	844,668,396	2022 年 1 月	86%
贵港港北项目	966,970,685	813,597,790	2021 年 3 月	41%
苏州新城十里锦绣	963,569,013	428,833,277	2021 年 8 月	46%
唐山新城瑞府	954,317,329	208,090,694	2022 年 7 月	65%
黄石悦隽大都会	953,808,389	560,279,762	2021 年 5 月	65%
昆明晋宁项目	947,496,240	198,710,332	2021 年 9 月	19%
惠州金樾江南	943,017,833	-	2021 年 4 月	20%
青岛新城云樾晓院	942,712,552	1,070,404,683	2021 年 5 月	36%
涟水悦隽学府	939,585,347	488,582,747	2021 年 2 月	100%
佛山新城招商誉府	935,323,819	1,112,552,960	2021 年 3 月	76%
南昌新城公馆	918,007,166	654,678,490	2021 年 3 月	93%
新城·十里金樾	913,421,747	-	2022 年 4 月	49%
南京雨花项目	901,120,506	464,884,405	2021 年 6 月	100%
许昌学院北路 FD15 号地项目	890,192,398	446,348,577	2021 年 7 月	33%
温州平阳悦府	867,958,498	386,371,160	2021 年 5 月	51%
盐城射阳项目	866,763,154	584,314,817	2021 年 12 月	54%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		合同负债	截至 2020 年
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	12 月 31 日预售比例
泰安新泰项目	865,612,142	-	2022 年 4 月	29%
西安新城玺樾驷府	857,270,070	1,565,274,755	2022 年 1 月	92%
天津东丽悦隼公元	837,872,917	350,679,277	2021 年 5 月	65%
济南新城悦隼风华	832,315,238	193,762,811	2021 年 9 月	59%
桂林吾悦广场	803,171,986	1,122,442,268	2021 年 3 月	73%
高邮吾悦广场	778,136,182	956,357,562	2022 年 1 月	37%
天津北辰悦隼风华	758,281,842	449,950,087	2021 年 7 月	62%
武汉新城桃李郡	754,601,021	-	2021 年 10 月	12%
巩义玺樾门第	752,672,319	122,292,434	2021 年 12 月	63%
沧州悦隼时代	747,427,781	396,816,453	2022 年 4 月	66%
亳州玺樾府	745,491,204	161,447,285	2021 年 6 月	56%
海丰和樾	744,439,740	291,049,588	2021 年 4 月	16%
徐州贾汪项目	728,841,390	780,866,620	2021 年 11 月	34%
蚌埠悦隼天著	713,690,614	479,574,912	2021 年 1 月	84%
嘉兴海盐项目	703,800,058	586,305,361	2021 年 6 月	73%
肇庆大旺新城和昱花园	687,251,937	786,719,548	2021 年 3 月	83%
简阳悦隼锦城	683,058,515	404,768,895	2021 年 5 月	88%
泗阳时光印象	680,677,908	306,197,613	2021 年 11 月	89%
汇隼花园	677,165,279	-	2022 年 4 月	45%
天津武清湖畔风华	667,476,595	-	2022 年 3 月	72%
安宁新城碧桂园雅樾	639,545,665	1,047,152,369	2021 年 7 月	87%
宝应吾悦广场	638,442,242	1,165,878,505	2022 年 1 月	72%
惠州悦珑湾花园	634,044,495	384,463,609	2021 年 3 月	84%
恩平香悦公馆	626,387,090	486,376,694	2022 年 1 月	83%
扬中九里香畔	616,101,678	303,193,592	2021 年 4 月	27%
内江市中项目	614,564,575	152,725,990	2021 年 11 月	24%
泰安泰山项目	607,021,154	1,530,771,119	2021 年 4 月	100%
平度新城悦隼大都会	599,154,687	266,326,677	2021 年 9 月	29%
大同云冈项目	577,868,021	20,589,832	2022 年 9 月	22%
湘潭璟隼	558,873,631	531,455,262	2021 年 4 月	38%
西安沣西项目	551,517,319	1,701,943,473	2021 年 3 月	47%
济南淄博悦隼江山	540,980,319	914,741,502	2021 年 5 月	41%
沭阳项目	523,385,169	1,675,160,785	2021 年 3 月	86%
徐州新沂项目	510,373,031	-	2021 年 12 月	13%
兰州安宁项目	508,508,895	-	2023 年 5 月	28%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债	合同负债		截至 2020 年
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	12 月 31 日预售比例
天津宁河悦隼公馆	505,864,345	122,220,734	2021 年 10 月	23%
新城·瓯江湾	500,016,199	-	2022 年 11 月	29%
芜湖大都会	498,076,559	-	2021 年 9 月	35%
荣成新城悦隼公馆	497,418,736	258,738,530	2021 年 4 月	30%
新城首府	496,794,177	-	2023 年 1 月	28%
长丰悦隼九里	489,738,881	698,963,800	2021 年 9 月	66%
新城·玺樾熙棠	474,115,521	-	2023 年 4 月	22%
肇庆樾山公馆	468,784,627	145,251,818	2021 年 3 月	83%
嘉城学府	456,197,469	-	2022 年 3 月	33%
天津津南和兴府	451,119,772	-	2022 年 11 月	28%
镇江扬中项目	435,258,330	45,501,690	2021 年 11 月	12%
阜阳大都会	430,613,316	44,676,534	2021 年 9 月	47%
钦州钦南项目	424,296,640	973,386,499	2021 年 3 月	93%
诸城新城荣樾大都会	408,653,398	157,717,313	2021 年 9 月	10%
遵义金樾和山	402,253,391	119,152,683	2021 年 11 月	40%
宿州埇桥项目	395,165,328	1,035,180,695	2021 年 7 月	91%
烟台璞樾园著	395,052,705	241,762,276	2021 年 5 月	17%
齐河新城玺樾	388,763,966	411,285,467	2021 年 11 月	11%
遵义悦隼风华	372,260,294	135,132,054	2021 年 11 月	54%
宿迁泗阳项目	352,405,498	-	2022 年 1 月	10%
重庆和昱麟云	351,588,740	674,298,377	2021 年 8 月	44%
西宁城北项目	350,269,871	-	2022 年 8 月	18%
巩义西岸公园	347,099,722	27,900,951	2021 年 12 月	43%
新城·凤凰台	339,509,255	-	2022 年 10 月	18%
阜阳云昱东方	336,023,021	-	2022 年 8 月	41%
临沂金樾门第	314,970,511	123,268,362	2021 年 9 月	58%
保山隆阳项目	303,100,395	-	2021 年 11 月	8%
安阳文峰项目	299,263,156	-	2022 年 6 月	4%
运城盐湖项目	285,040,338	-	2023 年 4 月	12%
孝感新城·璟悦府	275,372,043	451,349,288	2021 年 11 月	74%
重庆渝北项目	272,395,664	-	2021 年 2 月	34%
齐河新城悦隼	267,692,756	512,053,246	2021 年 1 月	93%
安康汉滨项目	265,041,205	-	2022 年 12 月	12%
天津宁河项目	261,212,478	-	2021 年 11 月	14%
合肥肥东项目	253,563,393	-	2022 年 2 月	59%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 合同负债(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2020 年 12 月 31 日预售比例
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日		
长沙县悦隼公园	245,802,875	56,354,323	2021 年 8 月	14%
长葛金樾府	242,647,751	528,496,489	2021 年 11 月	67%
金湖悦隼风华	241,167,534	523,020,220	2022 年 6 月	65%
嘉樾时代花园	237,422,073	-	2022 年 11 月	24%
和樾花园	235,828,560	-	2022 年 12 月	16%
张家港公馆 1790	224,458,486	1,023,588,380	2020 年 12 月	92%
新城·云境	215,995,057	-	2022 年 4 月	64%
滨海新区空港 19 号地	214,327,361	-	2022 年 12 月	7%
其他	7,713,663,139	71,472,636,608		
合计	201,508,229,197	197,017,686,584		

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 81,623,876,690 元(2019 年 12 月 31 日：46,319,998,845 元)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

于 2020 年度，包括在期初账面价值中的 116,043,677,643 元合同负债(2019 年度：71,910,992,866 元)已于 2020 年度转入营业收入。

如附注五(1)所述，本年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 5,773,957,409 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 预收款项

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收租金	<u>589,889,955</u>	<u>561,426,406</u>

(a) 于 2020 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的预收款项 (2019 年 12 月 31 日：无)。

(25) 应付职工薪酬

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,887,817,587	1,792,273,639
应付设定提存计划(b)	<u>977,232</u>	<u>366,664</u>
	<u>1,888,794,819</u>	<u>1,792,640,303</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2020 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	1,785,857,429	7,442,464,159	7,892,685	(7,355,754,873)	(989,470)	1,879,469,930
职工福利费	21,100	208,429,199	-	(206,816,516)	-	1,633,783
社会保险费	191,410	212,265,841	-	(211,849,904)	-	607,347
其中：医疗保险费	165,283	198,467,114	-	(198,116,267)	-	516,130
工伤保险费	13,261	1,633,627	-	(1,598,418)	-	48,470
生育保险费	12,866	12,165,100	-	(12,135,219)	-	42,747
住房公积金	101,915	322,795,231	-	(321,820,260)	-	1,076,886
工会经费与职工 教育经费	6,101,785	36,482,162	41,748	(37,491,116)	(104,938)	5,029,641
	<u>1,792,273,639</u>	<u>8,222,436,592</u>	<u>7,934,433</u>	<u>(8,133,732,669)</u>	<u>(1,094,408)</u>	<u>1,887,817,587</u>

(b) 设定提存计划

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2020 年 12 月 31 日
基本养老保险	354,894	74,256,040	-	(73,684,384)	-	926,550
失业保险	11,770	316,845	-	(277,933)	-	50,682
	<u>366,664</u>	<u>74,572,885</u>	<u>-</u>	<u>(73,962,317)</u>	<u>-</u>	<u>977,232</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应交税费

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应交企业所得税	5,938,662,096	5,290,362,715
应交土地增值税	8,736,254,946	2,154,474,291
未交增值税	1,492,544,403	1,758,670,018
应交教育费附加	32,489,944	45,482,128
应交城市维护建设税	41,595,347	55,459,007
应交印花税	25,783,852	16,530,990
应交土地使用税	36,679,335	40,904,554
应交房产税	103,036,421	73,934,829
其他	460,399,015	115,217,691
	<u>16,867,445,359</u>	<u>9,551,036,223</u>

(27) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	31,983,024,283	35,295,777,189
应付少数股东款	8,241,214,028	3,462,497,014
合作方往来款	2,445,170,971	2,217,979,651
工程招标保证金	2,168,706,845	1,606,673,443
政府安置房购置款	1,850,000,000	-
出租物业押金保证金	1,395,251,797	905,270,591
应付利息	991,338,182	1,198,250,661
应付收购款	980,936,638	1,145,549,032
预提费用及其他	6,629,920,345	21,468,481,732
	<u>56,685,563,089</u>	<u>67,300,479,313</u>

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 10,939,632,318 元(2019 年 12 月 31 日：12,062,255,712 元)，主要为代收款项及关联方往来款。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 一年内到期的非流动负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	7,203,965,000	8,486,166,399
一年内到期的应付债券(附注四(31))	12,986,579,362	15,112,076,707
一年内到期的租赁负债(附注四(32))	91,350,504	141,342,463
	<u>20,281,894,866</u>	<u>23,739,585,569</u>

(29) 其他流动负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待转销项税额(i)	17,530,770,953	-
购房尾款资产证券化(ii)	1,513,000,000	1,593,000,000
2020 年第三期超短融资券(iii)	1,000,000,000	-
2020 年第四期超短融资券(iv)	750,000,000	-
2018 年公司债券(第二期)(品种一) (非公开发行)(v)	10,000,000	1,169,177,683
土地增值税拨备	-	5,568,445,943
2019 年资产支持票据(vi)	-	1,480,000,000
2019 年美元债-吾悦七期(vii)	-	2,091,909,742
	<u>20,803,770,953</u>	<u>11,902,533,368</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他流动负债(续)

短期应付债券相关信息如下：

	2019 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2020 年 12 月 31 日
购房尾款资产证券化(ii)	1,593,000,000	-	-	(80,000,000)	1,513,000,000
2020 年第三期超短融资券(iii)	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000
2020 年第四期超短融资券(iv)	-	750,000,000	-	-	750,000,000
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公 开发行)(v)	1,169,177,683	-	30,822,317	(1,190,000,000)	10,000,000
2019 年资产支持票据(vi)	1,480,000,000	-	-	(1,480,000,000)	-
2019 年美元债-吾悦七期(vii)	2,091,909,742	-	(25,629,742)	(2,066,280,000)	-
2020 年第一期超短融资券(viii)	-	750,000,000	-	(750,000,000)	-
2020 年第二期超短融资券(ix)	-	500,000,000	-	(500,000,000)	-
资产管理计划(x)	-	1,120,000,000	-	(1,120,000,000)	-
	6,334,087,425	4,120,000,000	5,192,575	(7,186,280,000)	3,273,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他流动负债(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
购房尾款资产证券化(ii)	100	2018 年 6 月 4 日	1081 天，每 180 天循环一次	1,593,000,000	人民币
2020 年第三期超短融资券(iii)	100	2020 年 5 月 22 日	260 天	1,000,000,000	人民币
2020 年第四期超短融资券(iv)	100	2020 年 6 月 9 日	270 天	750,000,000	人民币
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(v)	100	2018 年 11 月 7 日	1+1+1 年	1,200,000,000	人民币

- (i) 待转销项税额为本集团房地产销售中随预收房款等收取的增值税销项税。
- (ii) 本公司 1,513,000,000 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，票面利率为 7.5%，采取单利按年付息。
- (iii) 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受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 5 月 22 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 2020 年度第三期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP003”，代码为“012001888”，发行金额为 10 亿元。该票据期限为 260 天，票面利率为 4.39%。
- (iv) 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受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 6 月 9 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 2020 年度第四期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP004”，代码为“012002065”，发行金额为 7.5 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率为 5.15%。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 其他流动负债(续)

- (v) 经上海证券交易所上证函[2018]552 核准，本公司于 2018 年 11 月 7 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期) (品种一)，简称“18 新控 02”，发行总额 12 亿元，债券期限为 3 年，附第一年末及第二年末发行人票面利率选择权和投资人回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.5%，在债券存续期第一年固定不变，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权。在存续期的第 1 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加调整基点，并在债券存续期第 2 个计息年度固定不变。于 2019 年 11 月，本公司完成了该债券的转售，上调票面利率为 8.5%，于 2020 年 11 月，本公司赎回本金 11.9 亿元，同时下调利率为 3.5%，剩余本金为 1000 万元。
- (vi) 本集团 2019 年 1 月 23 日在中国银行间债券市场完成了 2019 年第一期资产支持票据发行，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据，简称“19 新城控股 ABN001”，发行优先级票据总额 14.8 亿元，票面利率 6.8%。债券期限 2 年，本金在在该票据生效后两个月、六个月及十二个月进行循环购买。此债券采用单利计息，每半年付息一次。于 2020 年 8 月，本公司赎回全部本金 14.8 亿元。
- (vii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 1 月 29 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 363 天，票面年利率为 6.75%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。于 2020 年 1 月，该债券本息兑付并摘牌。
- (viii) 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受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 3 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 2020 年度第一期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP001”，代码为“012001121”，发行金额为 7.50 亿元。该票据期限为 180 天，票面利率为 4.27%，本公司已于 2020 年 9 月该短期融资券到期时一次性偿付本息。
- (ix) 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受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 4 月 28 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 2020 年度第二期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP002”，代码为“012001612”，发行金额为 5.00 亿元。该票据期限为 180 天，票面利率为 4.28%，本公司已于 2020 年 10 月该短期融资券到期时一次性偿付本息。
- (x) 本集团于 2020 年 6 月 15 日非公开发行 11.2 亿元资产管理计划，期限为 183 天，票面利率 8%，采取单利按季付息，本公司已于 2020 年 12 月该资产管理计划到期时一次性偿付本息。

本集团若干房屋销售合同应收尾款权用于为本集团债券提供质押。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款(i)	5,644,700,000	660,000,000
抵押借款(ii)	21,368,710,000	21,555,481,503
质押借款(iii)	2,623,800,000	1,044,000,000
抵押加质押借款(iv)	<u>21,190,008,800</u>	<u>9,595,462,450</u>
	50,827,218,800	32,854,943,953
减：一年内到期的长期借款(附注四(28))		
信用借款(i)	(150,500,000)	(60,000,000)
抵押借款(ii)	(3,318,220,000)	(6,296,583,399)
质押借款(iii)	(563,700,000)	(387,000,000)
抵押加质押借款(iv)	<u>(3,171,545,000)</u>	<u>(1,742,583,000)</u>
	<u>(7,203,965,000)</u>	<u>(8,486,166,399)</u>
	<u>43,623,253,800</u>	<u>24,368,777,554</u>

- (i) 信用借款包括由本集团及本集团之子公司相互提供担保的借款，于 2020 年 12 月 31 日，信用借款 5,644,700,000 元(2019 年 12 月 31 日：660,000,000 元)，利息每季度支付一次，其中，150,500,000 元为一年内到期的长期借款(2019 年 12 月 31 日：60,000,000 元)。
- (ii) 于 2020 年 12 月 31 日，抵押借款 21,368,710,000 元(2019 年 12 月 31 日：21,555,481,503 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(7)(11)(12))，利息每月或每季度支付一次。其中，3,318,220,000 元(2019 年 12 月 31 日：6,296,583,399 元)为于一年内到期的长期借款。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

(iii) 于 2020 年 12 月 31 日，质押借款 2,623,800,000 元(2019 年 12 月 31 日：1,044,000,000 元)由本公司部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，563,700,000 元(2019 年 12 月 31 日：387,000,000 元)为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于 2020 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 21,190,008,800 元(2019 年 12 月 31 日：9,595,462,450 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产进行抵押(附注四(7)(11))，同时由本公司部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，3,171,545,000 元(2019 年 12 月 31 日：1,742,583,000 元)为于一年内到期的长期借款。

于 2020 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.65%至 12.00% (2019 年 12 月 31 日：4.43%至 12.00%)。

本集团之借款由下列账面净值之资产抵押：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
存货	77,121,734,124	55,690,735,311
投资性房地产	24,119,000,000	15,938,000,000
固定资产	886,868,228	921,197,395
	<u>102,127,602,352</u>	<u>72,549,932,706</u>

此外，本集团若干子公司之股权(附注六(1)(a))用于为本集团借款提供质押。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券

	2019 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2020 年 12 月 31 日
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(i)	1,095,718,000	-	-	(1,095,718,000)	-
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(ii)	499,341,721	-	382,698	-	499,724,419
2017 年中期票据(第一期)(iii)	1,500,000,000	-	-	(70,000,000)	1,430,000,000
2017 年中期票据(第二期)(iv)	1,500,000,000	-	-	(509,000,000)	991,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(v)	2,000,000,000	-	-	(1,870,000,000)	130,000,000
2017 年中期票据(第三期)(vi)	1,500,000,000	-	-	(1,270,000,000)	230,000,000
2017 年美元债(vii)	1,379,105,312	-	(83,635,412)	-	1,295,469,900
2017 年资产支持票据(viii)	2,080,750,000	-	-	(1,328,588,000)	752,162,000
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开发 行)(ix)	800,000,000	-	-	-	800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(x)	2,075,234,304	-	(111,245,761)	(890,629,275)	1,073,359,268
2018 年定向债务融资工具(第二期)(非公开发 行)(xi)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2018 年美元债-吾悦四期(xii)	1,375,223,204	-	(82,185,015)	-	1,293,038,189
2018 年美元债-吾悦五期(xiii)	2,059,566,399	-	(102,959,491)	(404,569,900)	1,552,037,008
2018 年美元债-吾悦六期(xiv)	1,362,135,119	-	(85,693,195)	-	1,276,441,924
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(xv)	595,856,257	210,000,000	4,143,743	(210,000,000)	600,000,000
2018 年中期票据(第一期)(xvi)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2018 年中期票据(第二期)(xvii)	900,000,000	-	-	(135,000,000)	765,000,000
2018 年中期票据(第三期)(xviii)	1,100,000,000	-	-	(1,060,000,000)	40,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)	2019 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2020 年 12 月 31 日
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xix)	2,139,752,449	-	20,247,551	-	2,160,000,000
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xx)	700,000,000	-	-	(700,000,000)	-
2019 年中期票据(第一期)(xxi)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxii)	1,095,398,837	-	3,985,156	-	1,099,383,993
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxiii)	993,777,576	-	6,222,424	-	1,000,000,000
2019 年美元债-吾悦八期(xxiv)	2,064,542,396	-	(122,877,776)	-	1,941,664,620
2019 年美元债-吾悦九期(xxv)	2,400,224,166	-	(136,187,682)	-	2,264,036,484
2020 年美元债-吾悦十期(xxvi)	-	2,398,704,382	(151,004,977)	-	2,247,699,405
2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvii)	-	600,000,000	-	-	600,000,000
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(xxviii)	-	2,800,000,000	-	(20,000,000)	2,780,000,000
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(xxix)	-	497,600,000	397,808	-	497,997,808
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(xxx)	-	998,000,000	428,319	-	998,428,319
2020 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划 (xxxi)	-	864,000,000	-	-	864,000,000
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(xxvii)	-	2,030,000,000	-	-	2,030,000,000
2020 年美元债-吾悦十一期(xxviii)	-	2,919,504,253	(4,437,309)	-	2,915,066,944
	34,216,625,740	13,317,808,635	(844,418,919)	(9,563,505,175)	37,126,510,281
其中：一年内到期	(15,112,076,707)				(12,986,579,362)
	19,104,549,033				24,139,930,919

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2015 年公司债券(第一期)(公开发 行)(i)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000	人民币
2016 年公司债券(第三期)(非公开 发行)(ii)	100	2016 年 9 月 12 日	5+2 年	500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第一期)(iii)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第二期)(iv)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年定向融资工具(非公开发 行)(v)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2017 年中期票据(第三期)(vi)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年美元债券(vii)	100	2017 年 8 月 8 日	5 年	200,000,000	美元
			3+3+3+3		
2017 年资产支持票据(viii)	100	2017 年 10 月 18 日	+3+3 年	2,100,000,000	人民币
2018 年度定向债务融资工具(第一 期)(非公开发行)(ix)	100	2018 年 3 月 23 日	3+2 年	800,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦三期(x)	100	2018 年 4 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年度定向债券融资工具(第二 期)(非公开发行) (xi)	100	2018 年 4 月 26 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦四期(xii)	100	2018 年 6 月 1 日	3 年	200,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦五期(xiii)	100	2018 年 5 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦六期(xiv)	100	2018 年 6 月 20 日	3.75 年	200,000,000	美元
2018 年公司债券(第一期)(非公开 发行)(xv)	100	2018 年 8 月 20 日	2+1 年	600,000,000	人民币
2018 年中期票据(第一期) (xvi)	100	2018 年 12 月 28 日	3 年	1,000,000,000	人民币

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(续上表)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2018 年中期票据(第二期)(xvii)	100	2018 年 9 月 17 日	2+1 年	900,000,000	人民币
2018 年中期票据(第三期)(xviii)	100	2018 年 10 月 15 日	2+1 年	1,100,000,000	人民币
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xix)	100	2018 年 10 月 29 日	2+2 年	2,160,000,000	人民币
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xx)	100	2018 年 12 月 17 日	2 年	700,000,000	人民币
2019 年中期票据(第一期)(xxi)	100	2019 年 1 月 7 日	2+1 年	1,000,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxii)	100	2019 年 3 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxiii)	100	2019 年 3 月 20 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2019 年美元债-吾悦八期(xxiv)	100	2019 年 5 月 20 日	3 年	300,000,000	美元
2019 年美元债-吾悦九期(xxv)	100	2019 年 12 月 16 日	2 年	350,000,000	美元
2020 年美元债-吾悦十期(xxvi)	100	2020 年 2 月 5 日	3.5 年	350,000,000	美元
2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxvii)	100	2020 年 3 月 9 日	2+1 年	600,000,000	人民币
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(xxviii)	100	2020 年 6 月 9 日	3+3+3+3 +3+3 年	2,800,000,000	人民币
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(xxix)	100	2020 年 9 月 1 日	2+2 年	500,000,000	人民币
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(xxx)	100	2020 年 9 月 1 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2020 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xxxi)	100	2020 年 10 月 30 日	2 年	864,000,000	人民币
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(xxxii)	100	2020 年 11 月 24 日	3+3+3+3 +3+3 年	2,030,000,000	人民币
2020 年美元债-吾悦十一期(xxxiii)	100	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000	美元

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349 号核准，本公司于 2015 年 11 月 3 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)，简称“15 新城 01”，发行总额 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.5%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。于 2018 年 9 月，本公司行使票面利率选择权，将债券利率上调至 7%，同时，赎回本金 1,904,282,000 元。于 2020 年 11 月，该债券到期本息兑付并摘牌。
- (ii) 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。本公司将全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (iii) 本公司于 2017 年 3 月 14 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据，简称“17 新城控股 MTN001”，代码“101752008”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.4%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 3 月赎回该债券 7000 万元，剩余本金为 14.3 亿元。
- (iv) 本公司于 2017 年 4 月 13 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第二期中期票据，简称“17 新城控股 MTN002”，代码“101752010”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.25%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 4 月赎回该债券 5.09 亿元，剩余本金 9.91 亿元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (v) 本公司于 2017 年 5 月 16 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具，简称“17 新城控股 PPN001”，发行总额 20 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 6.3%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 5 月赎回该债券 18.7 亿元，剩余本金为 1.3 亿元。
- (vi) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据，简称“17 新城控股 MTN003”，代码“101752021”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 7 月赎回该债券 12.7 亿元，剩余本金为 2.3 亿元。
- (vii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回权，票面年利率为 5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保，本年未赎回。
- (viii) 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。此债券采用单利按年利息，每年付息一次。本公司于 2020 年 1 月将优先 A 级利率上调至 6.38%，将优先 B 级利率上调至 7.20%，部分投资人行使回售权利，于 2020 年 1 月赎回 13.1 亿元，于 2020 年 3 月赎回 0.2 亿元，剩余本金为优先级 7.5 亿元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (ix) 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。本公司将全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (x) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2020 年 12 月赎回该债券 136,497,000 美元。剩余本金 163,503,000 美元于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xi) 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。本公司将全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2020 年 12 月赎回该债券 62,004,000 美元。剩余本金 237,996,000 美元于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xiv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xv) 经上海证券交易所上证函[2018]552 号核准，本公司于 2018 年 8 月 20 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)，简称“18 新控 01”，发行总额 6 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.97%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。本年利率下调为 6%，本公司于 2020 年 7 月转售该债券 210,000,000 元。剩余本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xvi) 本公司于 2018 年 12 月 28 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据，简称“18 新城控股 MTN001”，代码“101801574”，发行总额 10 亿元，债券期限 3+N 年。根据该中期票据的发行条款，本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利，并无偿还本金或支付任何利息的合约义务，中期票据的初始年利率为 7%，每 3 年重置一次，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第 3 个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义，因而将全部本金于 2018 年 12 月 31 日计入其他权益工具，相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司与该中期票据投资者签订《战略合作备忘录》，本公司明确表示在投资期间不发生利息递延支付且将在该票据发行 3 年后行使赎回权利，因此本公司将其重分类至应付债券。全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xvii) 本公司于 2018 年 9 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据，简称“18 新城控股 MTN002”，代码“101801076”，发行总额 9 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。票面年利率为 7.39%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点。本公司于 2020 年 9 月赎回该债券 1.35 亿元，下调利率至 5.6%。剩余本金 7.65 亿元于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xviii) 本公司于 2018 年 10 月 15 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据，简称“18 新城控股 MTN003”，代码“101801148”，发行总额 11 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.43%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点。本公司于 2020 年 10 月赎回该债券 10.6 亿元，下调利率至 5%。剩余本金 0.4 亿元于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1441 号文核准，本公司于 2018 年 10 月 29 日公开发行公司债券，债券名称为 2018 年公开发行公司债券(第一期)，简称“18 新控 05”，代码“143896”，发行金额 21.6 亿元，4 年期固定利率，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.43%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变，本公司于 2020 年转售 18.18 亿，并下调利率至 5.9%。
- (xx) 本公司于 2018 年 12 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第三期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN003”，发行总额 7 亿元，债券期限 2 年。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。于 2020 年 12 月，该债券本息兑付并摘牌。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xxi) 本公司于 2019 年 1 月 7 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据，简称“19 新城控股 MTN001”，代码“101900005”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxii) 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“19 新城 01”，代码“155268”，发行金额 11 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.05%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxiii) 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“19 新城 02”，代码“155269”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xxiv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 5 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xxv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 12 月 16 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。全部本金于 2020 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxvi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2020 年 2 月 5 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 3.5 年，附第 2 年末发行人赎回权票面年利率为 6.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

- (xxvii) 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕289 号文核准，本公司于 2020 年 3 月 9 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“20 新城 01”，代码“163239”，发行金额 6 亿元，债券期限 3 年期，附第 2 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.10%，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（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。
- (xxviii) 经上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]778 号）核准，本公司于 2020 年 6 月 9 日发行“华西证券-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为 28 亿元，债券期限为 18 年，附每三年末投资者回售权，票面利率为 4.80%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于 2020 年 9 月赎回该债券 900 万元，于 2020 年 12 月赎回该债券 1,100 万元，剩余本金 27.8 亿元。
- (xxix) 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕289 号文核准，本公司于 2020 年 9 月 1 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)，简称“20 新控 03”，代码“163627”，发行金额 5 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.70%，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（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xxx) 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2019〕289 号文核准，本公司于 2020 年 9 月 1 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)，简称“20 新控 04”，代码“163628”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。
- (xxxi) 本公司 8.64 亿元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于 2020 年 10 月 19 日经上海证券交易所批准发行。该资产支持证券期限为 2 年，票面利率为 6.5%。前 1.5 年内每 3 个月循环购买一次，每半年付息，不兑付本金，在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产；循环期结束后，按季付息，本金按季过手摊还。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(xxxii) 经深圳证券交易所《关于为“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”提供转让服务的公告》核准，本公司于 2020 年 11 月 24 日发行“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划。发行金额为 20.3 亿元，债券期限为 18 年，附每三年末投资者回售权，票面利率为 5.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次。

(xxxiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2020 年 12 月 15 日在新加坡证券交易所完成发行 4.5 亿美元债券。该债券期限为 4 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
投资性房地产	<u>11,250,000,000</u>	<u>3,695,000,000</u>

此外，本集团若干子公司之股权(附注六(1)(a))及若干房屋销售合同应收尾款权用于为本集团债券提供质押。

(32) 租赁负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
租赁负债	744,962,251	199,624,122
减：一年内到期的非流动负债	<u>(91,350,504)</u>	<u>(141,342,463)</u>
	<u>653,611,747</u>	<u>58,281,659</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款 3,904,190 元。

(33) 长期应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	<u>4,000,000,000</u>	<u>-</u>

应付关联方款项系本集团应付富域发展集团有限公司和香港宏盛发展有限公司的计息款项，利率为 8%。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 股本、资本公积及库存股

(a) 股本

	2019 年 12 月 31 日	以库存股授予员 工限制性股票 (附注一)	注销限制性股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	2020 年 12 月 31 日
境内上市无限售条件 人民币普通股	2,246,355,186	(867,000)	-	4,040,800	3,173,800	2,249,528,986
境内上市有限售条件 人民币普通股(i)	10,369,000	867,000	(987,000)	(4,040,800)	(4,160,800)	6,208,200
	<u>2,256,724,186</u>	<u>-</u>	<u>(987,000)</u>	<u>-</u>	<u>(987,000)</u>	<u>2,255,737,186</u>

	2018 年 12 月 31 日	以库存股授予员 工限制性股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	2019 年 12 月 31 日
境内上市无限售条件 人民币普通股	2,245,984,186	(10,369,000)	10,740,000	371,000	2,246,355,186
境内上市有限售条件 人民币普通股(i)	10,740,000	10,369,000	(10,740,000)	(371,000)	10,369,000
	<u>2,256,724,186</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,256,724,186</u>

- (i) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司 391,710,000 股(2019 年 12 月 31 日:538,610,000 股)，占其持有公司总股份的 25.84%(2019 年 12 月 31 日:35.53%)，占公司总股本的 17.36%(2019 年 12 月 31 日:23.87%)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 股本、资本公积及库存股(续)

(b) 资本公积

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 与少数股东交易(i)	(160,649,995)	-	(437,941,603)	(598,591,598)
- 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(ii)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(iii)	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票期权激励计划(iv)	26,193,064	164,889,837	(71,261,095)	119,821,806
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
	<u>2,678,346,728</u>	<u>164,889,837</u>	<u>(509,202,698)</u>	<u>2,334,033,867</u>

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 与少数股东交易	(162,843,832)	-	2,193,837	(160,649,995)
- 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(ii)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票激励计划(iii)	330,892,224	11,101,654	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票及 2019 股票期权激励计划(iv)	-	26,193,064	-	26,193,064
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
	<u>2,638,858,173</u>	<u>37,294,718</u>	<u>2,193,837</u>	<u>2,678,346,728</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 股本、资本公积及库存股(续)

(b) 资本公积(续)

- (i) 2020 年度，本集团以总计 5,630,034,950 元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时实际支付的金额 5,630,034,950 元与原账面少数股东权益 5,192,093,347 元的差额 437,941,603 元减少了资本公积。
- (ii) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，于 2012 年修订延期后，等待期分别为截至 2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日，2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日。
- (iii) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2016 激励计划首次授予议案，本集团向 59 名激励对象定向发行 38,500,000 股限制性人民币普通股。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。
- (iv) 于 2019 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2019 激励计划授予议案，本集团向 35 名限制性股票激励对象发行 1,036.90 万股本公司库存股，发行价格为 13.7 元/股。同时，根据附注一所提及的本公司 2019 股票期权激励计划，本公司向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股。该股份支付分三期解锁或行权，限售期及等待期分别为自授予登记完成之日起 12 个月、24 个月、36 个月。于 2020 年 5 月 8 日，本公司向符合条件的 2 名激励对象授予共计 51 万份股票期权，行权价格为人民币 31.97 元/股，向符合条件的 2 名激励对象以本公司持有的库存股授予共计 86.7 万股限制性股票，授予价格为人民币 15.98 元/股。2020 年度，本集团针对该股份支付共确认相关费用 164,889,837 元 (2019 年度: 26,193,064 元)，并相应调增资本公积。

于 2020 年 11 月，由于本公司原授予 98.7 万股限制性股票的 3 名激励对象已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，本公司相应回购并注销该等股票，该注销导致股本减少 987,000 元，库存股减少 23,701,839 元，资本公积减少 22,714,839 元；

于 2020 年 12 月，由于 2019 限制性股票的 34 名激励对象的 404.80 万股限制性股票在本年办理解锁，该解锁导致其他应付款减少 48,489,600 元，库存股减少 97,035,856 元，资本公积减少 48,546,256 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 股本、资本公积及库存股(续)

(c) 库存股

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
限制性股份(i)	266,628,683	22,294,056	(139,838,895)	149,083,844
股份回购(i)	33,290,580	-	(22,294,056)	10,996,524
	<u>299,919,263</u>	<u>22,294,056</u>	<u>(162,132,951)</u>	<u>160,080,368</u>

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
限制性股份	61,862,400	266,628,683	(61,862,400)	266,628,683
股份回购	149,958,963	149,960,300	(266,628,683)	33,290,580
	<u>211,821,363</u>	<u>416,588,983</u>	<u>(328,491,083)</u>	<u>299,919,263</u>

- (i) 根据附注一所提及的本公司 2019 激励计划授予议案，本公司向符合条件的 2 名激励对象以本公司持有的库存股授予共计 86.7 万股限制性股票，对应金额 22,294,056 元由股份回购调整至限制性股份。

根据附注四(34)(b)所述，由于本公司原授予 98.7 万股限制性股票的 3 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，本公司完成上述 3 名激励对象已获授但尚未解锁的 98.7 万股限制性股票的回购，并予以注销，相应减少 23,701,839 元库存股。

根据附注四(34)(b)所述，本年对 2019 限制性股票的 34 名激励对象的 404.08 万股限制性股票在第一个解除限售期办理解锁，相应减少 97,035,856 元库存股。

根据附注(四)(37)所述，本公司向全体股东派发股利，每 10 股人民币 17 元，其中含限制性股票 11,236,000 股，因此，本公司相应减少库存股 19,101,200 元。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2020 年度利润表中其他综合收益				
	2019 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2020 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于少 数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	(545,526,138)	948,748,203	403,222,065	948,748,203	-	-	948,748,203	-
	116,389,114	948,748,203	1,065,137,317	948,748,203	-	-	948,748,203	-
	资产负债表中其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益				
	2018 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2019 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于少 数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	(311,808,737)	(233,717,401)	(545,526,138)	(233,717,401)	-	-	(233,717,401)	-
	350,106,515	(233,717,401)	116,389,114	(233,717,401)	-	-	(233,717,401)	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 盈余公积

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,047,590,934	80,277,659	-	1,127,868,593

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

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。2020 年度，计提盈余公积 80,277,659 元(2019 年度: 538,268,497 元)，已达到注册资本的 50%。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 未分配利润

	2020 年度	2019 年度
年初未分配利润	32,628,277,970	23,950,109,205
加：归属于本公司股东的净利润	15,255,799,066	12,654,028,071
减：提取法定盈余公积(附注四(36))	(80,277,659)	(538,268,497)
减：普通股股利		
- 现金股利	(3,835,704,116)	(3,367,590,809)
- 永续票据	-	(70,000,000)
年末未分配利润	<u>43,968,095,261</u>	<u>32,628,277,970</u>

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2020 年 3 月 26 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 17 元，按照公司当时股份总数扣除回购专户上的回购股份 427,647 股后的股份余额 2,256,296,539 股计算，共计 3,835,704,116.3 元。

根据 2021 年 3 月 25 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 20.5 元。按 2021 年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，预计派发现金股利共计 4,633,349,195 元(按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的 427,647 股股份后进行的测算，实际派发的现金分红额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整)，上述提议尚待股东大会批准。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	143,013,199,126	84,377,191,252
其他业务收入	<u>2,462,026,371</u>	<u>1,469,850,183</u>
	<u>145,475,225,497</u>	<u>85,847,041,435</u>
主营业务成本	109,263,005,961	56,753,522,089
其他业务成本	<u>2,028,579,285</u>	<u>1,068,847,868</u>
	<u>111,291,585,246</u>	<u>57,822,369,957</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售				
收入(i)	137,577,932,951	107,673,857,602	80,322,329,029	55,438,165,331
商业物业出租及管理				
收入	<u>5,435,266,175</u>	<u>1,589,148,359</u>	<u>4,054,862,223</u>	<u>1,315,356,758</u>
	<u>143,013,199,126</u>	<u>109,263,005,961</u>	<u>84,377,191,252</u>	<u>56,753,522,089</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 房地产物业销售(续)

(续上表)

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏省	54,407,910,329	42,798,991,156	28,024,209,369	19,779,671,101
浙江省	20,358,428,383	14,618,604,623	17,423,180,098	10,950,913,947
安徽省	10,740,442,865	9,588,555,635	1,493,598,166	1,333,693,427
山东省	10,252,872,157	7,469,553,407	8,553,567,547	5,447,066,556
四川省	6,983,547,705	6,429,185,603	658,119,385	475,849,352
陕西省	6,555,805,253	4,614,076,022	1,588,795,759	821,721,030
湖南省	5,212,322,478	4,293,954,262	1,140,979,562	650,987,487
湖北省	4,657,010,539	3,665,524,946	5,612,873,721	3,983,883,965
云南省	4,130,909,364	2,573,367,939	2,321,878,930	1,794,870,318
重庆市	2,893,076,816	2,816,691,493	534,943,009	434,501,730
广东省	2,818,275,609	2,493,597,195	1,803,984,842	1,653,429,507
广西壮族自治区	2,276,404,887	1,670,435,466	1,643,061,215	1,056,122,680
吉林省	2,120,259,603	1,478,384,238	1,058,925,488	867,543,590
天津市	1,778,070,968	1,445,595,123	3,076,391,888	1,998,295,911
河南省	1,184,313,773	892,021,945	1,108,259,002	931,488,083
内蒙古自治区	562,927,903	205,967,782	-	-
其他	645,354,319	619,350,767	4,279,561,048	3,258,126,647
	137,577,932,951	107,673,857,602	80,322,329,029	55,438,165,331

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2020 年度		2019 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	815,560,670	755,148,768	415,563,905	384,781,393
酒店运营收入	90,746,067	47,652,257	122,451,259	58,256,401
设计咨询收入	558,928,438	453,964,090	327,321,387	161,460,500
其他	996,791,196	771,814,170	604,513,632	464,349,574
	<u>2,462,026,371</u>	<u>2,028,579,285</u>	<u>1,469,850,183</u>	<u>1,068,847,868</u>

(c) 本集团 2020 年度营业收入分解如下：

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 房地产物业销售收入	137,577,932,951	80,322,329,029
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	2,439,777,033	1,688,629,962
物业租金收入	2,995,489,142	2,366,232,261
	<u>143,013,199,126</u>	<u>84,377,191,252</u>
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	90,746,067	122,451,259
- 其他	715,955,576	418,151,231
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	815,560,670	415,563,905
- 设计咨询收入	558,928,438	327,321,387
- 其他	280,835,620	186,362,401
	<u>2,462,026,371</u>	<u>1,469,850,183</u>
合计	<u>145,475,225,497</u>	<u>85,847,041,435</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 234,222,822,863 元(2019 年 12 月 31 日：209,591,192,178 元)，本集团预计该金额主要将于 2021 年至 2022 年期间确认收入。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 税金及附加

	计缴标准	2020 年度	2019 年度
土地增值税	附注三	4,482,324,533	4,584,787,769
城市维护建设税	附注三	295,851,363	210,320,944
教育费附加	附注三	214,526,083	176,482,614
房产税	附注三	376,371,165	303,874,492
其他		300,198,502	329,846,419
		<u>5,669,271,646</u>	<u>5,605,312,238</u>

(40) 销售费用

	2020 年度	2019 年度
广告宣传费	1,896,112,301	1,443,541,721
职工薪酬	1,299,802,451	1,002,096,465
策划代理费及销售佣金	1,213,085,568	955,956,113
办公费用	437,092,715	426,012,486
其他费用	644,735,271	544,329,953
	<u>5,490,828,306</u>	<u>4,371,936,738</u>

(41) 管理费用

	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	2,365,545,647	2,183,538,952
办公费用	398,515,688	440,246,683
业务招待费	123,864,404	298,439,655
中介咨询费	425,457,382	295,103,821
差旅费用	200,213,204	277,763,059
其他	505,108,648	324,781,420
	<u>4,018,704,973</u>	<u>3,819,873,590</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 财务费用

	2020 年度	2019 年度
利息支出	12,205,847,938	14,666,975,143
-借款及债券利息支出	6,218,073,210	5,595,524,998
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	5,987,774,728	9,071,450,145
加：租赁负债利息支出	61,175,962	8,250,879
减：已资本化的利息支出(附注四(7)(11)(13))	(10,966,887,461)	(13,595,153,183)
利息费用	1,300,136,439	1,080,072,839
减：利息收入	(512,191,697)	(455,410,052)
汇兑损失	(20,087,282)	125,838,711
手续费	202,092,734	141,485,155
	<u>969,950,194</u>	<u>891,986,653</u>

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

(43) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2020 年度	2019 年度
土地使用权成本	37,195,956,021	19,875,923,901
建设成本	61,489,124,489	26,955,905,118
资本化利息	9,240,142,526	8,714,263,372
结转存货跌价准备	(251,365,433)	(107,927,060)
职工薪酬费用	5,859,676,010	4,892,852,964
广告宣传费	1,896,112,301	1,443,541,721
策划代理费及销售佣金	1,213,085,568	955,956,113
业务招待费	143,579,987	318,318,624
办公费用	835,608,403	884,571,761
折旧和摊销费用	564,762,861	397,689,316
其他	<u>2,614,435,792</u>	<u>1,683,084,455</u>
	<u>120,801,118,525</u>	<u>66,014,180,285</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 资产减值损失

	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失(附注四(19))	<u>1,597,020,826</u>	<u>939,656,783</u>

本年新增存货跌价损失 1,605,728,576 元，转回 8,707,750 元。

(45) 信用减值损失

	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失(附注四(19))	26,327	2,523,338
其他应收款坏账损失(附注四(19))	<u>156,337,311</u>	<u>138,989,439</u>
	<u>156,363,638</u>	<u>141,512,777</u>

(46) 公允价值变动收益

	2020 年度	2019 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	2,572,033,138	2,550,615,736
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(48,139,430)	77,760,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	7,850,857
股权优先购买权公允价值变动收益	<u>-</u>	<u>10,825,191</u>
	<u>2,523,893,708</u>	<u>2,647,051,784</u>

(47) 资产处置收益

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得	<u>(252,157)</u>	<u>550,835</u>	<u>(252,157)</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 投资收益

	2020 年度	2019 年度
按权益法核算的长期股权投资收益 (附注四(10))	2,887,406,731	1,877,165,955
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	(75,127,339)	418,341,488
向合联营企业收取的利息收入	87,587,137	214,839,945
其他金融资产取得的投资收益	23,074,186	134,448,230
处置子公司取得的投资收益(附注五(2)(b))	158,109,073	45,350,346
	<u>3,081,049,788</u>	<u>2,690,145,964</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(49) 其他收益

	2020 年度	2019 年度	
政府补助	<u>132,270,856</u>	<u>55,454,435</u>	与收益相关

(50) 营业外收入

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度 非经常性损益的 金额
政府补助(i)	129,678,074	118,552,412	129,678,074
违约金收入	66,134,188	52,461,718	66,134,188
其他	<u>94,536,069</u>	<u>86,192,892</u>	<u>94,536,069</u>
	<u>290,348,331</u>	<u>257,207,022</u>	<u>290,348,331</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2020 年度	2019 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	107,824,330	62,120,748	与收益相关
先进奖励	<u>21,853,744</u>	<u>56,431,664</u>	与收益相关
	<u>129,678,074</u>	<u>118,552,412</u>	

(51) 营业外支出

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非 经常性损益的金额
对外捐赠	28,983,998	12,519,900	28,983,998
赔偿、罚款、违约金及其他	<u>43,118,995</u>	<u>79,288,135</u>	<u>43,118,995</u>
	<u>72,102,993</u>	<u>91,808,035</u>	<u>72,102,993</u>

(52) 所得税费用

	2020 年度	2019 年度
当期所得税	5,450,617,300	4,587,690,048
递延所得税	<u>320,364,745</u>	<u>(104,597,948)</u>
	<u>5,770,982,045</u>	<u>4,483,092,100</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2020 年度	2019 年度
利润总额	22,236,708,201	17,812,994,704
按 25%税率计算的所得税	5,559,177,050	4,453,248,676
不得扣除的成本、费用和损失(i)	582,685,150	261,811,277
非应纳税收入(ii)	(721,851,683)	(544,310,339)
税率不同造成的差异	120,003,809	99,219,858
本年未确认/(使用前期未确认)递延所得税资产的可抵扣亏损	232,564,458	222,595,769
以前年度所得税汇算清缴差异	(1,596,739)	(9,473,141)
所得税费用	5,770,982,045	4,483,092,100

(i) 不得扣除的成本、费用和损失主要来自资产收购溢价的结转、股权激励确认的费用及不可扣减的业务招待费等。

(ii) 非应税收入主要为对合营企业和联营企业按权益法核算的投资收益。

(53) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2020 年度	2019 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	15,255,799,066	12,654,028,071
减：永续中期票据利息影响	-	(70,000,000)
预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利	(17,423,300)	(16,110,000)
合计	15,238,375,766	12,567,918,071
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	2,245,060,539	2,234,814,417
基本每股收益	6.79	5.62
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	6.79	5.62
- 终止经营基本每股收益：	-	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 每股收益(续)

(b) 稀释每股收益

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

	2020 年度	2019 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	15,255,799,066	12,654,028,071
减:永续中期票据利息影响	-	(70,000,000)
合计	15,255,799,066	12,584,028,071
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,245,060,539	2,234,814,417
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	6,116,704	8,243,278
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	2,251,177,243	2,243,057,695
稀释每股收益	6.78	5.61
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	6.78	5.61
- 终止经营稀释每股收益：	-	-

(i) 如附注一所述，本公司实施 2019 限制性股票安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利不可撤销。在计算基本每股收益时，应当将预计未来可解锁限制性股票作为同普通股一起参加剩余利润分配的其他权益工具处理，分子应扣除归属于预计未来可解锁限制性股票的净利润；分母不应包含限制性股票及库存股的股数。

(ii) 在计算稀释每股收益时，对于股票期权，本公司假设股份期权已于当期全部行权，对于限制性股票，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，其中，行权价格为股份期权/限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
收到政府安置房购置款	1,850,000,000	-
收到城中村改造意向金返还	328,270,000	1,852,189,825
收到出租物业押金保证金	489,981,206	587,725,608
利息收入	512,191,696	455,410,052
收回保证金	562,033,402	425,840,608
其他	422,619,187	312,661,457
	<u>4,165,095,491</u>	<u>3,633,827,550</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
销售费用及管理费用	5,253,049,913	5,479,884,771
支付保证金	645,884,460	912,728,842
支付城中村改造意向金	-	174,000,000
其他	88,647,477	447,586,002
	<u>5,987,581,850</u>	<u>7,014,199,615</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
收回关联方资金往来	83,960,272,542	82,953,104,442
收回合作方款项	9,598,540,697	8,856,383,176
收购子公司取得的现金(附注四(55)(b)(i))	516,570,077	924,792,122
	<u>94,075,383,316</u>	<u>92,734,279,740</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
支付关联方资金往来	77,043,750,007	81,928,643,807
支付合作方款项	11,697,354,237	4,608,150,313
	<u>88,741,104,244</u>	<u>86,536,794,120</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
收到关联方计息资金往来	13,458,207,045	17,384,146,251
收到少数股东往来款	19,213,931,390	13,339,324,565
收到股权激励股本缴款	13,854,660	142,055,300
其他	-	68,632,000
	<u>32,685,993,095</u>	<u>30,934,158,116</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
支付少数股东往来款	20,180,005,511	20,361,197,248
偿还关联方计息资金往来	11,534,809,727	14,911,142,313
少数股东减少资本	1,056,896,284	4,849,925,957
与少数股东的交易	5,630,034,950	1,875,940,000
回购库存股	-	149,960,300
偿还租赁负债支付的金额	308,203,433	71,213,030
离职员工限制性股票回购	11,844,000	-
	<u>38,721,793,905</u>	<u>42,219,378,848</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

(i) 将合并净利润调节为经营活动现金流量净额

	2020 年度	2019 年度
合并净利润	16,465,726,156	13,329,902,604
加：资产减值损失(附注四(44))	1,597,020,826	939,656,783
信用减值损失(附注四(45))	156,363,638	141,512,777
存货跌价准备转销(附注四(19))	(251,365,433)	(107,927,060)
使用权资产折旧(附注四(14))	238,657,226	73,944,492
固定资产折旧(附注四(12))	195,455,269	207,713,413
无形资产摊销	73,362,610	69,048,157
长期待摊费用摊销(附注四(16))	57,287,756	46,983,254
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失/(收益)	252,157	(550,835)
财务费用	1,465,597,407	991,618,736
公允价值变动收益(附注四(46))	(2,523,893,708)	(2,647,051,784)
投资收益(附注四(48))	(3,081,049,788)	(2,690,145,964)
递延所得税资产增加	(802,738,501)	(799,063,921)
递延所得税负债增加	1,123,103,246	694,465,974
存货的增加	(27,736,590,571)	(69,015,781,174)
经营性应收项目的(增加)/减少	(14,070,874,232)	2,131,134,343
经营性应付项目的增加	27,310,664,438	100,177,427,231
股份支付(附注四(34(b)))	164,889,837	37,294,718
经营活动产生的现金流量净额	<u>381,868,333</u>	<u>43,580,181,744</u>

(ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2020 年度	2019 年度
现金及现金等价物的年末余额	58,045,081,171	59,080,983,598
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(59,080,983,598)</u>	<u>(40,008,728,848)</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(1,035,902,427)</u>	<u>19,072,254,750</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2020 年度	2019 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物(附注五(1)(b))	333,985,055	1,471,623,520
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
广州鼎鸿房地产有限公司	(695,279,742)	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	(114,043,538)	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	(18,666,228)	-
江苏远束电力科技有限公司	(9,846,801)	-
成都嘉牧置业有限公司	(6,532,942)	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	(6,133,379)	-
江苏永杉建筑有限公司	(52,502)	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	-	(541,560,182)
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	(509,668,440)
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	(453,985,587)
简阳市京新房地产开发有限公司	-	(326,979,502)
南京新城万博房地产开发有限公司	-	(318,822,347)
合肥新城创晟房地产有限公司	-	(186,157,305)
上海迪裕商业经营管理公司	-	(53,868,212)
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	(5,374,067)
企业合并取得的现金	(850,555,132)	(2,396,415,642)
资产收购取得子公司支付的现金净额	-	-
	<u>(516,570,077)</u>	<u>(924,792,122)</u>

取得子公司的净资产

	2020 年度
流动资产	20,023,653,976
非流动资产	1,810,276,674
流动负债	(19,794,888,088)
非流动负债	(738,333,372)
	<u>1,300,709,190</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2020 年度	2019 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	795,540,835	2,116,793,302
其中：江苏金东方颐养园置业有限公司	387,150,000	-
潍坊亿欣房地产开发有限公司	246,917,497	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	103,015,338	-
常州金东方医院有限公司	23,229,000	-
常州金东方护理院有限公司	23,229,000	-
上海松睿房地产开发有限公司	10,000,000	-
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	-
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	-	580,000,000
宜兴悦宏房地产开发有限公司	-	565,600,000
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	-	547,800,000
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	-	105,300,000
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	-	105,300,000
青岛悦茂房地产开发有限公司	-	50,000,000
日照亿鼎房地产开发有限公司	-	50,000,000
商丘悦恒房地产开发有限公司	-	47,893,300
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	30,000,000
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	-	20,000,000
青岛亿越房地产开发有限公司	-	10,000,000
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	4,900,000
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	1
太原新城悦拓房地产开发有限公司	-	1

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

(续上表)

	2020 年度	2019 年度
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(233,735,532)	(263,781,220)
其中：潍坊亿昌房地产开发有限公司	(102,260,439)	-
江苏金东方颐养园置业有限公司	(60,109,287)	-
潍坊亿欣房地产开发有限公司	(46,068,709)	-
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	(9,398,711)	-
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	(6,521,352)	-
常州金东方护理院有限公司	(5,683,255)	-
常州金东方医院有限公司	(3,623,284)	-
上海松睿房地产开发有限公司	(70,495)	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	(255,169,516)
宿州新城金悦房地产开发有限公司	-	(6,796,467)
日照亿鼎房地产开发有限公司	-	(328,877)
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	(307,718)
温岭新城悦盛房地产开发有限公司	-	(300,103)
襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	-	(249,389)
徐州新城弘阳房地产开发有限公司	-	(189,664)
太原新城悦拓房地产开发有限公司	-	(150,165)
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	-	(140,492)
上饶市悦盛房地产开发有限公司	-	(55,322)
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	-	(47,825)
青岛悦茂房地产开发有限公司	-	(21,320)
杭州新城悦宏房地产开发有限公司	-	(17,036)
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	(3,104)
宜兴悦宏房地产开发有限公司	-	(2,290)
商丘悦恒房地产开发有限公司	-	(1,452)
青岛亿越房地产开发有限公司	-	(480)
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-	-
处置子公司收到的现金净额(附注五(2))	561,805,303	1,853,012,082

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

2020 年度处置子公司的价格	金额
江苏金东方颐养园置业有限公司	387,150,000
潍坊亿欣房地产开发有限公司	246,917,497
潍坊亿昌房地产开发有限公司	103,015,338
常州金东方医院有限公司	23,229,000
常州金东方护理院有限公司	23,229,000
上海松睿房地产开发有限公司	10,000,000
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000
	<u>795,540,835</u>

处置子公司的净资产

	2020 年度	2019 年度
流动资产	4,918,671,214	15,066,309,978
非流动资产	763,129,883	7,684,942
流动负债	(4,659,190,518)	(10,928,474,063)
非流动负债	-	(1,649,285,018)
	<u>1,022,610,579</u>	<u>2,496,235,839</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	58,045,081,171	59,080,983,598
其中：库存现金	357,471	707,527
可随时用于支付的银行存款	58,044,723,700	59,080,276,071
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	58,045,081,171	59,080,983,598

(56) 外币货币性项目

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—						
美元	262,915,103	6.5249	1,715,494,753	469,726,669	6.9762	3,276,907,186
港元	3,870,591	0.8416	3,257,489	1,308,444	0.8958	1,172,104
应付债券—						
美元	2,430,506,788	6.5249	15,858,813,741	1,822,773,272	6.9762	12,716,030,899
其他流动负债—						
美元	-	-	-	299,863,786	6.9762	2,091,909,743
其他应付款—						
美元	236,695,698	6.5249	1,544,415,760	392,736,381	6.9762	2,739,807,543
港元	349,056,148	0.8416	293,765,654	228,548,899	0.8958	204,734,104

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
江苏永杉建筑有限公司("江苏永杉")	2020 年 6 月 5 日	100,000	100%	股权收购	2020 年 6 月 5 日	实际取得被购买方控制权	-	(84,718)	(95,859)	48,111
广州鼎鸿房地产有限公司("广州鼎鸿")	2020 年 6 月 18 日	241,227,910	50%	股权收购	2020 年 6 月 18 日	实际取得被购买方控制权	1,148,854,980	45,946,924	678,668,700	(260,795,437)
合肥新城悦盛房地产开发有限公司("合肥悦盛")	2020 年 6 月 29 日	33,070,729	50%	股权收购	2020 年 6 月 29 日	实际取得被购买方控制权	1,198,891,653	(32,954,143)	252,677,794	(43,368,257)
江苏远东电力科技有限公司("江苏远东")	2020 年 7 月 6 日	3,371,100	60%	股权收购	2020 年 7 月 6 日	实际取得被购买方控制权	181,080,750	13,409,346	(50,018,606)	(5,178,953)
苏州晟天房地产咨询有限公司("苏州晟天")	2020 年 8 月 11 日	147,773,891	40%	对方撤资	2020 年 8 月 11 日	实际取得被购买方控制权	142,100,262	10,677,020	172,528,005	53,157,344
常州新城创恒房地产开发有限公司("常州创恒")	2020 年 9 月 24 日	657,706,455	20%	对方撤资	2020 年 9 月 24 日	实际取得被购买方控制权	15,809,766	(1,511,794)	(64,117,399)	9,745,100
成都嘉牧置业有限公司("成都嘉牧")	2020 年 11 月 26 日	10,000,000	99%	股权收购	2020 年 11 月 26 日	实际取得被购买方控制权	2,293,578	3,817,029	(1,470,052)	(822,005)

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	合计
合并成本—	
现金	333,985,055
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	759,265,030
合并成本合计	1,093,250,085
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(1,093,250,085)
商誉	-

本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

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

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2019 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	850,555,130	850,555,130	1,881,428,246
其他应收款	6,501,363,177	6,501,363,177	6,900,306,618
预付账款	316,448,491	316,448,491	280,357,216
应收票据	8,085,725	8,085,725	-
应收账款	64,994,834	64,994,834	40,277,868
存货	9,293,588,070	9,133,802,235	11,011,002,372
其他流动资产	597,156,232	597,156,232	824,898,701
投资性房地产	1,704,818,133	1,704,818,133	1,717,000,000
固定资产	1,403,382	1,403,382	1,213,746
无形资产	5,480,289	890,085	7,950
递延所得税资产	98,574,870	98,574,870	97,429,496
减：应付账款	(1,105,660,070)	(1,105,660,070)	(1,441,343,215)
应付票据	(84,207,494)	(84,207,494)	(142,333,208)
预收账款	(7,538,801)	(7,538,801)	(13,936,292)
应付职工薪酬	(7,934,433)	(7,934,433)	(11,795,885)
应交税金	(100,179,287)	(100,179,287)	(7,349,939)
合同负债	(5,773,957,409)	(5,773,957,409)	(7,239,829,132)
其他应付款	(9,804,292,110)	(9,804,292,110)	(7,222,540,984)
其他流动负债	(519,656,167)	(519,656,167)	(651,584,622)
递延所得税负债	(67,913,512)	(26,819,503)	(33,096,107)
长期借款	(670,419,860)	(670,419,860)	(4,773,827,332)
净资产	1,300,709,190	1,177,427,160	1,216,285,497
减：少数股东权益	(207,459,105)	(202,080,429)	(157,532,117)
取得的净资产	1,093,250,085	975,346,731	1,058,753,380

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 2020 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例(注)	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	100%	股权转让	2020 年 3 月 3 日	完成股权转让	11,951,110	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	103,015,338	35%	股权转让	2020 年 5 月 20 日	完成股权转让	-	-
潍坊亿欣房地产开发有限公司	246,917,497	70%	股权转让	2020 年 5 月 20 日	完成股权转让	-	-
上海松睿房地产开发有限公司	10,000,000	100%	股权转让	2020 年 6 月 28 日	完成股权转让	(5,021,302)	-
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	1,000,000	100%	股权转让	2020 年 10 月 9 日	完成股权转让	6,252,210	-
常州金东方医院有限公司	23,229,000	77%	股权转让	2020 年 12 月 3 日	完成股权转让	143,829,977	-
常州金东方护理院有限公司	23,229,000	77%	股权转让	2020 年 12 月 3 日	完成股权转让	19,164,170	-
江苏金东方颐养园置业有限公司	387,150,000	77%	股权转让	2020 年 12 月 4 日	完成股权转让	(18,067,093)	-

注：本年处置潍坊亿昌房地产开发有限公司 81%股权至 46%，无相关损益产生，其余公司处置后的股权比例均为 0%。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	诸暨吾悦	潍坊亿昌	潍坊亿欣	上海松睿	哈尔滨吾悦	金东方医院	金东方护理院	金东方颐养园	合计
处置价格	1,000,000	103,015,338	246,917,497	10,000,000	1,000,000	23,229,000	23,229,000	387,150,000	795,540,835
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	10,951,110	(103,015,338)	(246,917,497)	(15,021,302)	5,252,210	120,600,977	(4,064,830)	(405,217,093)	(637,431,763)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	11,951,110	-	-	(5,021,302)	6,252,210	143,829,977	19,164,170	(18,067,093)	158,109,072
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,000,000	103,015,338	246,917,497	10,000,000	1,000,000	23,229,000	23,229,000	387,150,000	795,540,835
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(6,521,352)	(102,260,439)	(46,068,709)	(70,495)	(9,398,711)	(3,623,284)	(5,683,255)	(60,109,287)	(233,735,532)
处置子公司收到/(支付)的现金净额	(5,521,352)	754,899	200,848,788	9,929,505	(8,398,711)	19,605,716	17,545,745	327,040,713	561,805,303

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
泗洪悦彰房地产开发有限公司	1/2/2020	308,000,000
保山鸿盛房地产开发有限公司	2/26/2020	尚未出资
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	2/27/2020	175,000,000
天津新城宏顺房地产开发有限公司	2/4/2020	350,000,000
常州鸿睿房地产开发有限公司	2/10/2020	694,000,000
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	3/11/2020	尚未出资
成都鸿嘉商业管理有限公司	3/19/2020	52,000,000
南昌鸿耀房地产开发有限公司	3/31/2020	尚未出资
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	4/15/2020	100,000,000
徐州力昇房地产开发有限公司	3/16/2020	240,000,000
昆明新城鸿瀚房地产开发有限公司	3/31/2020	尚未出资
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	4/9/2020	5,530,000
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	4/13/2020	尚未出资
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	4/14/2020	18,000,000
常州亿博物业管理有限公司	4/16/2020	尚未出资
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	4/16/2020	尚未出资
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	4/20/2020	4,800,000
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	4/21/2020	12,500,000
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	4/21/2020	尚未出资
长沙鸿仁房地产开发有限公司	4/22/2020	449,649,754
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	4/23/2020	1,600,000,000
长沙鸿崧房地产开发有限公司	4/23/2020	尚未出资
长沙鸿臻房地产开发有限公司	4/23/2020	尚未出资
内江新城吾悦商业管理有限公司	4/27/2020	1,000,000
大同新城吾悦商业管理有限公司	4/27/2020	尚未出资
上海茂疆商业经营管理有限公司	4/29/2020	尚未出资
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	4/29/2020	10,000,000
苏州鸿璞房地产开发有限公司	4/29/2020	737,000,000
天津滨海新区新城商业管理有限公司	4/30/2020	1,000,000
钦州鸿悦商业管理有限公司	4/30/2020	11,000,000
信亮发展有限公司	5/1/2020	尚未出资
利帆环球有限公司	5/1/2020	尚未出资
利添环球有限公司	5/1/2020	尚未出资
包头新城鸿博房地产开发有限公司	5/13/2020	尚未出资
安康鸿璟房地产开发有限公司	5/14/2020	100,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
永智环球有限公司	5/1/2020	尚未出资
爵宇有限公司	5/1/2020	尚未出资
祥堡发展有限公司	5/1/2020	尚未出资
金妙发展有限公司	5/1/2020	尚未出资
隆成集团有限公司	5/1/2020	尚未出资
隆智控股有限公司	5/1/2020	尚未出资
南京亿樾企业管理有限公司	5/18/2020	尚未出资
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	5/18/2020	105,000,000
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	5/20/2020	132,000,000
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	5/20/2020	尚未出资
宝鸡鸿端经营管理有限公司	5/20/2020	75,000,000
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	5/20/2020	尚未出资
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	5/20/2020	尚未出资
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	5/20/2020	147,880,000
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	5/21/2020	尚未出资
上海新城鸿熙健康管理有限公司	5/21/2020	尚未出资
上海鸿昱房地产有限公司	5/21/2020	尚未出资
上海鸿熠实业有限公司	5/21/2020	尚未出资
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	5/21/2020	8,700,000
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	5/22/2020	尚未出资
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	5/22/2020	尚未出资
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	5/22/2020	尚未出资
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	5/22/2020	13,000,000
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	5/23/2020	1,000,000
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	5/25/2020	尚未出资
上海鸿韵房地产开发有限公司	5/26/2020	20,000,000
常州鸿悦房地产开发有限公司	5/26/2020	740,241,556
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	5/26/2020	1,000,000
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	5/26/2020	24,000,000
常州新城鸿兴房产经营管理有限公司	5/28/2020	93,310,000
新城控股集团养老服务有限公司	5/8/2020	尚未出资
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	5/8/2020	393,940,000
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	5/12/2020	11,000,000
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	5/13/2020	788,110,000
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	5/13/2020	133,000,000
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	5/15/2020	36,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
马鞍山亿柏企业管理有限公司	5/15/2020	尚未出资
天津新城鸿茂企业管理有限公司	6/1/2020	尚未出资
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2020	1,000,000
泗洪鸿璞贸易有限公司	6/4/2020	106,353,000
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	5/29/2020	211,516,698
天津新城鸿茂企业管理有限公司	6/1/2020	尚未出资
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2020	1,000,000
泗洪鸿璞贸易有限公司	6/4/2020	106,353,000
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	5/29/2020	211,516,698
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	6/9/2020	尚未出资
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	6/1/2020	145,000,000
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	6/18/2020	50,000,000
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	5/27/2020	尚未出资
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	6/2/2020	1,000,000
昆山鸿骏房地产开发有限公司	6/2/2020	1,000,000,000
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	6/2/2020	1,000,000
合肥新城鸿卓房地产开发有限公司	6/3/2020	尚未出资
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	6/3/2020	尚未出资
合肥新城鸿安房地产开发有限公司	6/4/2020	尚未出资
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	6/4/2020	800,000,000
平湖鸿璞贸易有限公司	6/5/2020	尚未出资
平湖鸿茂贸易有限公司	6/5/2020	尚未出资
郑州鸿弘房地产开发有限公司	6/5/2020	尚未出资
郑州鸿隆房地产开发有限公司	6/5/2020	尚未出资
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	6/5/2020	尚未出资
南昌鸿璞房地产开发有限公司	6/8/2020	尚未出资
天津新城鸿锦房地产开发有限公司	6/8/2020	1,300,000,000
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	6/8/2020	1,000,000
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	6/8/2020	300,000,000
上海鸿世实业有限公司	6/10/2020	尚未出资
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	6/10/2020	尚未出资
合肥新城鸿樾房地产开发有限公司	6/10/2020	尚未出资
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	6/10/2020	尚未出资
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	6/10/2020	尚未出资
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	6/10/2020	尚未出资
南昌鸿珏房地产开发有限公司	6/11/2020	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	6/12/2020	10,000,000
郑州鸿禄房地产开发有限公司	6/15/2020	尚未出资
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	6/16/2020	151,500,000
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	6/18/2020	尚未出资
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	6/18/2020	尚未出资
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	6/18/2020	86,000,000
保山吾悦商业管理有限公司	6/19/2020	尚未出资
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	6/19/2020	650,000,000
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	6/19/2020	1,000,000
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	6/22/2020	尚未出资
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	6/22/2020	尚未出资
广西万隆合邕房地产开发有限公司	6/24/2020	10,000,000
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	6/29/2020	50,000,000
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	6/29/2020	400,000,000
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	6/24/2020	尚未出资
台州新城东泰房地产开发有限公司	7/1/2020	411,000,000
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	7/7/2020	50,000,000
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	6/29/2020	尚未出资
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	7/1/2020	1,142,730,000
涟水县鸿翰贸易有限公司	7/13/2020	39,986,800
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	6/30/2020	229,000,000
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	7/2/2020	210,258,000
西宁鸿悦房地产开发有限公司	6/29/2020	尚未出资
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	7/6/2020	尚未出资
无锡鸿誉房地产开发有限公司	7/6/2020	900,000,000
长沙鸿拓房地产开发有限公司	7/8/2020	250,000,000
南宁鸿卓房地产开发有限公司	7/9/2020	尚未出资
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	7/9/2020	尚未出资
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	7/10/2020	尚未出资
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	7/13/2020	尚未出资
泰州鸿翰房地产开发有限公司	7/14/2020	尚未出资
宁波新城鸿菰企业管理有限公司	7/15/2020	尚未出资
南宁鸿熙房地产开发有限公司	7/20/2020	260,000,000
南京新城鸿拓房地产开发有限公司	7/21/2020	98,039,216
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	7/21/2020	50,000,000
长沙吾耀商业管理有限公司	7/21/2020	1,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	7/24/2020	10,000,000
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	7/29/2020	尚未出资
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	7/31/2020	1,000,000
连云港鸿基房产经营管理有限公司	7/29/2020	18,000,000
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	7/27/2020	50,000,000
重庆鸿素房地产开发有限公司	8/19/2020	50,000,000
天津鸿悦商业管理有限公司	8/4/2020	120,000,000
石家庄新城鸿熙房地产开发有限公司	8/4/2020	尚未出资
巩义市鸿璞辰合置业有限公司	8/5/2020	尚未出资
扬州鸿宇房地产开发有限公司	8/5/2020	200,000,000
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	8/5/2020	74,000,000
连云港鸿熙房地产开发有限公司	8/5/2020	160,000,000
徐州金宸晟置业有限公司	8/6/2020	尚未出资
长沙鸿耀房地产开发有限公司	8/10/2020	10,000,000
长沙鸿尚房地产开发有限公司	8/11/2020	10,000,000
南昌鸿乾房地产开发有限公司	8/17/2020	尚未出资
长沙鸿恒房地产开发有限公司	8/17/2020	尚未出资
长沙鸿隆房地产开发有限公司	8/17/2020	尚未出资
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	8/18/2020	68,570,000
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	8/18/2020	尚未出资
南宁鸿仁房地产开发有限公司	8/19/2020	尚未出资
南宁鸿璞房地产开发有限公司	8/19/2020	尚未出资
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	8/21/2020	200,000,000
徐州金宸辉置业有限公司	8/26/2020	尚未出资
青岛鸿捷房地产开发有限公司	8/26/2020	1,000,000
淄博吾悦商业管理有限公司	8/30/2020	1,000,000
太仓鸿郡房地产开发有限公司	9/1/2020	313,931,000
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	9/1/2020	1,000,000
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	9/11/2020	尚未出资
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	8/31/2020	65,451,000
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	9/4/2020	尚未出资
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	9/14/2020	尚未出资
太仓鸿郡科技发展有限公司	9/4/2020	202,704,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	9/1/2020	1,000,000
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	9/11/2020	尚未出资
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	8/31/2020	65,451,000
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	9/4/2020	尚未出资
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	9/14/2020	尚未出资
太仓鸿郡科技发展有限公司	9/4/2020	202,704,000
郑州鸿赛房地产开发有限公司	9/4/2020	尚未出资
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	9/7/2020	198,708,000
贵阳新城鸿悦房地产开发有限公司	9/8/2020	尚未出资
蚌埠市康鸿房地产有限公司	9/14/2020	410,000,000
南昌鸿宸房地产开发有限公司	9/28/2020	131,336,000
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	9/21/2020	尚未出资
常州鸿辉房地产开发有限公司	10/13/2020	675,032,554
青岛鸿柏房地产开发有限公司	10/13/2020	1,000,000
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	10/14/2020	尚未出资
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司	10/19/2020	尚未出资
上海鸿广房地产开发有限公司	10/22/2020	尚未出资
上海鸿泽房地产开发有限公司	10/22/2020	尚未出资
上海鸿禄房地产开发有限公司	10/22/2020	尚未出资
南京鸿超房地产开发有限公司	10/22/2020	尚未出资
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	10/22/2020	尚未出资
郑州鸿麦房地产开发有限公司	10/26/2020	尚未出资
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	10/27/2020	65,451,000
天津鸿昇房地产开发有限公司	10/28/2020	333,000,000
邯郸新城鸿瀚房地产开发有限公司	10/29/2020	尚未出资
邯郸新城鸿熙房地产开发有限公司	10/29/2020	尚未出资
东营新城鸿熠房地产开发有限公司	11/24/2020	424,803,500
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	10/30/2020	尚未出资
日照鸿璟实业有限公司	11/24/2020	98,673,000
湖州新城星俪酒店管理有限公司	11/6/2020	尚未出资
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	11/23/2020	尚未出资
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	11/4/2020	尚未出资
郑州鸿华置业有限公司	11/5/2020	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2020 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
南京鸿旭房地产开发有限公司	11/9/2020	20,000,000
太原鸿崧房地产开发有限公司	11/11/2020	尚未出资
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	11/11/2020	尚未出资
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	11/13/2020	尚未出资
昆明新城鸿润房地产开发有限公司	11/12/2020	尚未出资
扬州鸿韵投资有限公司	11/13/2020	尚未出资
济南新城鸿昇房地产开发有限公司	11/5/2020	尚未出资
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	11/20/2020	尚未出资
长春新城鸿晟房地产开发有限公司	11/24/2020	尚未出资
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	11/10/2020	尚未出资
江苏心颐荟健康产业有限公司	11/24/2020	尚未出资
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	12/3/2020	尚未出资
安康鸿瀚贸易有限公司	12/3/2020	39,189,000
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	12/16/2020	尚未出资
平潭鸿新房地产开发有限公司	12/4/2020	尚未出资
烟台鸿昇房地产开发有限公司	12/1/2020	尚未出资
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	12/2/2020	尚未出资
台州新城鸿盛企业管理有限公司	12/3/2020	尚未出资
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	12/3/2020	尚未出资
常州鸿新房地产开发有限公司	12/7/2020	397,484,000
保定鸿熙房地产开发有限公司	12/9/2020	尚未出资
成都棠湖苇地房地产开发有限公司	1/13/2020	尚未出资
上海鸿朋房地产开发有限公司	12/11/2020	尚未出资
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	12/14/2020	尚未出资
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	12/15/2020	尚未出资
太仓鸿富房地产开发有限公司	12/16/2020	尚未出资
上海新城鸿崧企业管理有限公司	12/18/2020	尚未出资
上海新城鸿晟企业管理有限公司	12/18/2020	尚未出资
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	12/24/2020	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

于 2020 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
万博环球有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
		能源设备的安			
上海亿崧能源设备有限公司	上海	装、维修和租赁	-	100.00%	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海	咨询服务	-	99.01%	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海	商业经营管理	100.00%	-	设立
上海亿烨企业管理有限公司	上海	商业经营管理	100.00%	-	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	上海	餐饮管理	-	100.00%	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	99.01%	设立
上海品亿置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
上海悦崧实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
		能源设备的安			
上海悦嵩能源设备有限公司	上海	装、维修和租赁	-	100.00%	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海	房地产咨询	-	99.01%	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	10.00%	89.34%	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海	咨询服务	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海新城鸿熙健康管理有限公司	上海	咨询服务	-	100.00%	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海橙崧公寓管理有限公司	上海	酒店管理	100.00%	-	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海	建材销售	-	100.00%	设立
上海筑森建筑设计事务所有限公司	上海	设计服务	-	100.00%	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海莅鼎工程咨询有限公司	上海	工程咨询	-	100.00%	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海	咨询服务	-	100.00%	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	非同一控制下的企业合并
上海钦波置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.27%	设立
上海铭世置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
上海雅聚置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海鸿世实业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿广房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	84.73%	设立
上海鸿梁房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00%	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.90%	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	商业经营管理	-	100.00%	设立
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	上饶	房地产开发	-	50.50%	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	东台	房地产开发	-	80.20%	设立
东台市江中置业有限公司	东台	房地产开发	-	99.90%	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	东台	商业经营管理	-	100.00%	设立
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	-	100.00%	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞	房地产开发	-	71.43%	资产购买
东营悦峻房地产开发有限公司	东营	房地产开发	-	64.95%	设立
东营新城鸿耀房地产开发有限公司	东营	房地产开发	-	99.01%	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山	房地产开发	-	85.72%	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山	房地产开发	-	43.72%	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司(ii)	中山	房地产开发	-	43.72%	设立
中爱集团有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	99.01%	设立
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂	房地产开发	-	99.92%	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	99.01%	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发	-	99.01%	设立
丹阳万博房产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	98.02%	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	-	50.50%	非同一控制下的企业合并
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	商业经营管理	-	100.00%	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产开发	-	99.34%	设立
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮	房地产开发	-	99.01%	设立
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州	房地产开发	-	48.09%	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	仁寿	房地产开发	-	77.14%	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	商业经营管理	-	100.00%	设立
仙居泽悦供应链管理有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
伯华投资有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	房地产开发	-	97.56%	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山	房地产开发	-	47.62%	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	95.24%	设立
佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	95.24%	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	保定	房地产开发	-	100.00%	设立
保山吾悦商业管理有限公司	保山	商业经营管理	-	100.00%	设立
保山鸿盛房地产开发有限公司	保山	房地产开发	-	99.01%	设立
信亮发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
六安亿博房地产开发有限公司	六安	房地产开发	-	99.18%	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安	商业经营管理	-	100.00%	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水	房地产开发	-	99.34%	设立
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	兰州	房地产开发	-	99.18%	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	兴化	房地产开发	-	99.01%	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	兴化	商业经营管理	-	100.00%	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	内江	商业经营管理	-	100.00%	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江	房地产开发	-	99.01%	设立
利帆环球有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
利添环球有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
包头万博商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	房地产开发	1.00%	99.00%	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	97.56%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海	房地产开发	-	99.01%	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海	商业经营管理	-	100.00%	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
南京万拓房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京亿樾企业管理有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	9.97%	85.90%	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	80.20%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司(i)	南京	房地产开发	-	48.89%	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	房地产开发	-	32.59%	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	67.11%	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	81.00%	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
南宁鸿仁房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁鸿卓房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	51.00%	设立
南宁鸿璞房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	59.41%	设立
南昌亿崧企业管理有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌亿拓企业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	99.01%	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌创宏房地产经营有限公司	南昌	商业经营管理	-	98.02%	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	59.41%	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌悦辉房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
南昌鸿乾房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	50.50%	设立
南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	75.00%	24.75%	设立
南昌鸿珏房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌鸿璞房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳	房地产开发	-	77.14%	设立
南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	79.47%	设立
博罗信德实业有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	资产购买
句容万博房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
句容吾悦商业管理有限公司	句容	商业经营管理	-	100.00%	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	63.64%	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	90.91%	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	63.64%	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州	商业经营管理	-	99.01%	设立
台州新城鸿盛企业管理有限公司	台州	房地产开发	-	97.56%	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥	商业经营管理	-	100.00%	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.88%	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.87%	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	肥东	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	肥东	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	96.17%	设立
合肥新城鸿卓房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿安房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿樾房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	96.17%	设立
启东市悦博房产经营管理有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	商业经营管理	-	100.00%	设立
启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	供应链管理	-	99.01%	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发	-	33.68%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
吴江恒力地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	59.86%	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	50.88%	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	80.20%	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山	商业经营管理	-	100.00%	设立
唐山悦泰房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	98.78%	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	50.50%	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	74.26%	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00%	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	80.89%	设立
嘉兴新城股权投资有限公司	嘉兴	股权投资	-	100.00%	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同	商业经营管理	-	100.00%	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同	房地产开发	100.00%	-	设立
大连悦晟房地产开发有限公司	大连	房地产开发	-	99.01%	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津	房产经纪	-	99.01%	设立
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津	房地产开发	-	49.51%	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津	房地产开发	-	49.51%	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津	室内外装饰装修	-	89.11%	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	67.11%	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津	房地产开发	81.00%	-	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
天津新城创置房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司(i)	天津	房地产开发	-	39.23%	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津	房地产开发	51.00%	29.70%	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	80.20%	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	76.93%	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	65.18%	设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	77.23%	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	95.86%	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	74.26%	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	79.21%	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	74.26%	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司(i)	天津	房地产开发	-	47.52%	设立
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	99.01%	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	59.41%	设立
天市长市吾悦商业管理有限公司	天长	商业经营管理	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	天长	房地产开发	100.00%	-	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	-	99.34%	设立
太仓鸿郡房地产开发有限公司	太仓	房地产开发	-	99.27%	设立
太仓鸿郡科技发展有限公司	太仓	房地产开发	-	99.01%	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原	商业经营管理	-	100.00%	设立
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	94.06%	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	99.01%	设立
太原鸿崧房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	95.24%	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	如皋	商业经营管理	-	99.01%	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发	-	99.01%	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	如皋	房地产开发	-	67.03%	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理	-	100.00%	设立
威海亿卓房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	99.92%	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	69.94%	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感	商业经营管理	-	100.00%	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	房地产开发	-	95.24%	设立
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	宁乡	房地产开发	-	99.01%	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	宁乡	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	97.56%	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	98.02%	设立
宁波吾悦房产经营管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	98.02%	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	99.01%	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	-	97.56%	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波新城鸿崧企业管理有限公司	宁波	房地产开发	-	97.56%	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	安宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	99.01%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	99.01%	设立
安康鸿瀚贸易有限公司	安康	房地产开发	-	99.01%	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康	房地产开发	-	99.34%	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
定海国际有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌	房地产开发	-	99.01%	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	宝应	房地产开发	-	80.20%	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	宝应	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	宝应	商业经营管理	-	80.20%	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	房地产开发	-	99.01%	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	建材销售	-	99.01%	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	宝鸡	商业经营管理	-	99.01%	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州	房地产开发	-	99.01%	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	宿州	房地产开发	-	99.01%	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	资产购买
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	宿迁	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁悦玺贸易有限公司	宿迁	房地产开发	-	99.01%	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	56.58%	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	76.38%	设立
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	94.30%	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁	房地产开发	-	94.30%	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	泗洪	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	泗阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	射阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
山东宝泰置业有限公司	莱芜	房地产开发	-	50.50%	资产购买
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	峨眉山	房地产开发	-	95.24%	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	房地产开发	-	99.01%	设立
巩义市悦宸置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
巩义市悦晟置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司(i)	巩义	房地产开发	-	48.57%	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司(i)	巩义	房地产开发	-	48.57%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
希添国际有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00%	-	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	2.50%	93.36%	非同一控制下的企业合并
常州亿博物业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	资产购买
常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
常州君德投资有限公司	常州	投资公司	-	71.81%	资产购买
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.75%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零配件设计、制造与销售	-	95.75%	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	非同一控制下的企业合并
常州市金坛新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	50.00%	47.88%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	常州	设计服务	40.00%	57.45%	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	99.01%	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	82.19%	设立
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	77.90%	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	非同一控制下的企业合并
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	99.01%	分立
常州新城悦佳房地产开发有限公司(i)	常州	房地产开发	-	48.83%	设立
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	67.45%	设立
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.75%	-	同一控制下的企业合并
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.75%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
常州新城鸿兴房产经营管理有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	80.00%	19.15%	非同一控制下的企业合并
常州景旭咨询管理有限公司	常州	投资公司	-	99.01%	资产购买
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
常州筑森建筑工程技术有限公司	常州	建筑安装工程施工	-	100.00%	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	99.01%	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州鸿悦房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	57.45%	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	57.45%	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	57.45%	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	57.45%	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.29%	非同一控制下的企业合并
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德	房地产开发	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	99.90%	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	-	50.95%	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	80.46%	设立
平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	99.34%	设立
平湖悦盛房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
平湖悦郡实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	100.00%	-	设立
平湖悦顺实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	100.00%	-	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	商业经营管理	-	100.00%	设立
平湖鸿璞贸易有限公司	平湖	房地产开发	51.00%	-	设立
平湖鸿茂贸易有限公司	平湖	房地产开发	100.00%	-	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	平潭	房地产开发	-	64.36%	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安	房地产开发	-	99.01%	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州	商业经营管理	-	95.24%	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下的企业合并
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安	商业经营管理	-	100.00%	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安	房地产开发	-	99.01%	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	延安	商业经营管理	-	99.01%	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	98.02%	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	张家港	房地产开发	-	31.32%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	79.92%	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
徐州力昇房地产开发有限公司(i)	徐州	房地产开发	-	47.15%	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	80.20%	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	新沂	房地产开发	100.00%	-	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	新沂	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州金宸晟置业有限公司(i)	徐州	房地产开发	-	48.09%	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州	房地产开发	-	66.01%	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳	房地产开发	-	99.01%	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
恒光有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平	房地产开发	-	77.14%	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	非同一控制下的企业合并
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	-	95.24%	设立
惠州俊安实业有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	非同一控制下的企业合并
惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州	实业投资	-	51.00%	设立
惠州市辰邦实业有限公司	惠州	房地产开发	-	53.33%	非同一控制下的企业合并
慈溪悦盛房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	商业经营管理	-	100.00%	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
成威创投有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
成都市亿熠房地产开发有限公司(i)	崇州	房地产开发	-	47.62%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都市亿璟企业管理有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都市亿祺企业管理有限公司	成都	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	房地产开发	-	95.24%	设立
成都市津地房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
成都悦锴房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	99.01%	资产购买
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新璟房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都棠湖苇地房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	80.95%	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都隆恩房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	99.01%	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	扬中	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	扬中	房地产开发	-	99.01%	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
扬州鸿宇房地产开发有限公司(i)	扬州	房地产开发	-	44.96%	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	设立
敏悦企业有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	99.01%	-	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海	房地产开发	99.01%	-	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海	养老服务	100.00%	-	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海	酒店管理	100.00%	-	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	新泰	房地产开发	52.00%	47.52%	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	新郑	房地产开发	-	63.81%	设立
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡	商业经营管理	-	100.00%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.01%	同一控制下的企业合并
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	99.88%	-	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	资产购买
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡	房地产开发	-	95.75%	设立
日照鸿璟实业有限公司	日照	房地产开发	-	99.01%	设立
旭昇发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	49.95%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	99.90%	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆山鸿骏房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	-	50.66%	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	供应链管理	-	99.01%	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	安宁	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
昆明悦盛商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿璟房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆明新城鸿润房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城鸿瀚房地产开发有限公司	安宁	房地产开发	-	100.00%	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通	房地产开发	-	80.20%	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江万博商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
晨希有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	房地产开发	-	33.95%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	64.91%	非同一控制下的企业合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州	房地产咨询服务	-	99.86%	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	70.00%	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	70.00%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	59.92%	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.86%	-	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州滨江企业管理有限公司	杭州	商业经营管理	-	99.86%	设立
杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州	房地产开发	-	33.17%	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	房地产开发	-	49.45%	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	60.00%	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	99.01%	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林	商业经营管理	-	100.00%	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	桂林	商业经营管理	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
桐乡万博房产经营管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	98.02%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发	-	98.02%	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉亿茂房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	95.24%	-	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	89.18%	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
武汉磊越置业发展有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	资产购买
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	房地产开发	-	48.57%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
毅行有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
永智环球有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
汇商国际有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	房地产开发	-	99.01%	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中	商业经营管理	-	100.00%	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	汉中	商业经营管理	-	99.01%	设立
江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	资产购买
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京	咨询服务 建筑安装工程施	-	100.00%	设立
江苏永杉建筑有限公司	常州	工	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
江苏筑森建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	非同一控制下的企业合并
江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发	-	99.90%	资产购买
江苏远束电力科技有限公司	南京	电力设施销售	-	59.41%	非同一控制下的企业合并
江苏通佳置业有限公司	盐城	房地产开发	-	50.95%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
江西悦鸿房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	66.34%	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门	房地产开发	-	76.19%	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	99.01%	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	沈阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	80.20%	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州	商业经营管理	-	100.00%	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	房地产开发	-	47.93%	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	97.56%	设立
泗洪悦彰房地产开发有限公司	泗洪	房地产开发	-	94.06%	设立
泗洪鸿璞贸易有限公司	泗洪	房地产开发	-	99.01%	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	泗阳	房地产开发	-	99.01%	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.90%	非同一控制下的企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.90%	非同一控制下的企业合并
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安	房地产开发	-	80.20%	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	新泰	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州	房地产开发	-	99.90%	设立
济南创佳房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	房地产开发	-	49.51%	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
济南新城亿辉企业管理有限公司	济南	商业经营管理	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	99.01%	-	设立
济南新城鸿昇房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
济南荣建置业有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	资产购买
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
济宁悦鸿贸易有限公司	济宁	建筑工程设计	-	99.01%	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司(i)	平阳	房地产开发	-	46.36%	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	海丰	房地产开发	-	100.00%	资产购买
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	商业经营管理	-	100.00%	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	海盐	房地产开发	-	99.01%	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	海盐	商业经营管理	-	100.00%	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	涟水	房地产开发	-	99.01%	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	涟水	商业经营管理	-	100.00%	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	涟水	房地产开发	-	80.20%	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博	商业经营管理	-	100.00%	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	房地产开发	-	69.31%	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博	房地产开发	-	99.18%	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	房地产开发	-	99.01%	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	淮北	房地产开发	-	99.01%	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安	建材销售	-	99.01%	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	99.01%	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	78.60%	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	97.40%	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安	商业经营管理	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	96.81%	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	97.41%	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	97.41%	设立
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	淮安	房地产开发	-	99.01%	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	资产购买
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳	商业经营管理	-	100.00%	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	53.33%	非同一控制下的企业合并
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00%	-	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	温岭	房地产开发	-	54.55%	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	63.64%	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州	房地产信息咨询	-	90.91%	设立
温州悦锦企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	90.91%	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州	房地产开发	-	90.91%	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	100.00%	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州	房地产开发	-	63.64%	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	孝感	房地产开发	-	48.57%	设立
湖北长投创置房地产开发有限公司(i)	襄阳	房地产开发	-	48.57%	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	30.26%	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	湖州	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州悦宏房地产开发有限公司(i)	湖州	房地产开发	-	39.60%	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	70.00%	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	50.00%	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	70.00%	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	80.20%	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	59.60%	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00%	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.86%	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司(i)	湖州	房地产开发	-	49.93%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	湖州	商业经营管理	-	100.00%	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	房地产开发	-	98.89%	资产购买
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	房地产开发	-	99.01%	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	溧阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	溧阳	房地产开发	-	99.01%	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	溧阳	房地产开发	-	99.01%	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州	商业经营管理	-	100.00%	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州	房地产开发	-	99.01%	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州	房地产开发	-	99.20%	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	99.92%	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	99.92%	设立
潍坊悦璟房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊	商业经营管理	-	100.00%	设立
濮阳市悦荣房地产开发有限公司(i)	濮阳	房地产开发	-	48.57%	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.01%	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
烟台鸿昇房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.01%	设立
爵宇有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	77.56%	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	94.96%	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.01%	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	盱眙	房地产开发	-	99.01%	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	98.80%	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	正定	房地产开发	-	66.20%	设立
石家庄新城鸿熙房地产开发有限公司	正定	房地产开发	-	100.00%	设立
祥堡发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州	商业经营管理	-	100.00%	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	福州	房地产开发	-	100.00%	设立
立盈环球有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司(i)	简阳	房地产开发	-	48.57%	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下的企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	77.14%	设立
绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	绍兴	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	绍兴	房地产开发	-	97.56%	设立
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	聊城	房地产开发	-	99.01%	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发	-	80.20%	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	77.14%	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	四会	商业经营管理	-	100.00%	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	95.24%	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	肥城	房地产开发	-	99.01%	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山	房地产开发	-	33.17%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖	房地产开发	-	95.75%	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	69.93%	设立
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州	科技企业孵化服务	100.00%	-	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	房地产开发	-	33.97%	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	50.95%	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	74.26%	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	房地产开发	-	49.95%	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	99.90%	-	设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	非同一控制下的企业合并
苏州森典建筑设计有限公司	苏州	设计服务	-	100.00%	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	咨询服务	100.00%	-	设立
苏州丰智房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
苏州丰盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询	-	99.90%	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	98.02%	设立
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	55.89%	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	50.95%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	-	99.01%	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州	商业经营管理	-	100.00%	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	荥阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司(i)	蚌埠	房地产开发	-	48.18%	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	房地产开发	-	95.75%	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	蚌埠	商业经营管理	-	99.01%	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠	房地产开发	-	99.01%	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠	商业经营管理	-	100.00%	设立
衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	99.86%	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	100.00%	设立
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳	房地产开发	-	80.20%	设立
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
西咸新区亿璟贸易有限公司	西咸	建材销售	-	99.01%	设立
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	西咸	房地产开发	-	99.76%	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸	商业经营管理	-	100.00%	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁	房地产开发	-	99.01%	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁	房地产开发	-	99.01%	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	69.34%	设立
西安亿超企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安威铭置业有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安悦拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	64.84%	设立
西安悦睿房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	50.88%	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	100.00%	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安	房地产开发	-	89.78%	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌	房地产开发	-	32.38%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
贵州业恒达置业有限公司	龙里	房地产开发	-	51.00%	设立
贵州信和力富房地产开发有限公司	龙里	房地产开发	-	51.00%	设立
贵州圣博置地有限公司	龙里	房地产开发	-	51.00%	设立
贵州恒丰信置业有限公司	龙里	房地产开发	-	51.00%	设立
贵州恒弘达置业有限公司	龙里	房地产开发	-	51.00%	设立
贵州新城亿樾房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	99.01%	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	99.01%	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵州	房地产开发	-	89.11%	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港	房地产开发	-	99.01%	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城亿盈房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	73.92%	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城鸿悦房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城	房地产开发	-	99.18%	设立
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.34%	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.01%	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	连云港	房地产开发	-	99.34%	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	连云港	房地产开发	-	99.01%	设立
连云港鸿熙房地产开发有限公司(i)	连云港	房地产开发	-	48.09%	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义	商业经营管理	-	100.00%	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	99.01%	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃	房地产开发	-	77.14%	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00%	设立
邯郸新城鸿瀚房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00%	设立
邯郸新城鸿熙房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00%	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州亿辉房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州德佳房地产开发有限公司(i)	郑州	房地产开发	-	48.57%	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	63.81%	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	99.01%	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
郑州新城吾悦商业管理有限公司	郑州	商业经营管理	-	100.00%	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司(i)	郑州	房地产开发	-	46.10%	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	50.50%	设立
郑州鸿华置业有限公司	荥阳	房地产开发	-	76.19%	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿弘房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿禄房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	61.91%	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿赛房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿麦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	房地产开发	-	95.24%	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆北麓置业有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.34%	设立
重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
成都市鸿卓房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
金华亿盛企业管理有限公司	金华	房地产开发	-	99.86%	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	50.93%	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	79.89%	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	兰溪	房地产开发	-	60.00%	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	99.01%	设立
金妙发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
鑫溢创投有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	房地产开发	-	99.01%	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州	商业经营管理	-	100.00%	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	钦州	商业经营管理	-	99.01%	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	铜陵	商业经营管理	-	100.00%	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵	房地产开发	-	99.01%	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	银川	商业经营管理	-	100.00%	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川	房地产开发	100.00%	-	设立
锦天发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	99.01%	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	-	76.69%	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	100.00%	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	房地产开发	-	95.87%	资产购买
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
长春新城鸿晟房地产开发有限公司	长春	房地产开发	-	99.01%	设立
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	长春	商业经营管理	-	98.02%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	80.20%	设立
长沙君正房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	50.43%	非同一控制下的企业合并
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	长沙	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	89.00%	设立
长沙悦城领峰置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	49.45%	设立
长沙悦安锦鸿置业有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	49.45%	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙悦顺房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙永屹创元置业有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	50.43%	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	50.43%	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙鸿恒房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙	商业经营管理	-	80.20%	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	79.11%	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙鸿隆房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	68.23%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	79.11%	设立
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛	房地产开发	-	77.14%	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	房地产开发	-	99.01%	设立
隆成集团有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
隆智控股有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州	商业经营管理	-	100.00%	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州	房地产开发	-	80.20%	设立
雅安市亿弘房地产开发有限公司	雅安	房地产开发	-	61.91%	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	房地产开发	-	79.94%	资产购买
青岛亿臻房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.92%	-	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
青岛鸿柏房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
香港万彰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港万茂发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创坤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创泽发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创贤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创锦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒启发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港恒其发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	74.26%	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦庭发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦弘发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦昊发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦睿发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦翰发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦臻发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦辰发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦铭发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦麒发展有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港景盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
香港柏轩发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港隆盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎佳发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山	房地产开发	-	95.87%	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司	马鞍山	房地产开发	-	95.87%	设立
驰益投资有限公司	香港	房地产开发	-	99.01%	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐	房地产开发	-	80.94%	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	房地产开发	-	80.22%	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	高邮	商业经营管理	-	100.00%	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	高邮	商业经营管理	-	80.20%	设立
鸿昊（南通）教育科技有限公司	启东	房地产开发	-	99.17%	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石	房地产开发	-	99.01%	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司(i)	黄石	房地产开发	-	46.67%	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
齐河坤新置业有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	资产购买
龙旺发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

于 2020 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2020 年度	2019 年度
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
天津新城悦恒房地产开发有限公司股权	100%	100%
威海天置房地产开发有限公司股权	100%	100%
常熟金宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
株洲欣盛万博置业有限公司股权	100%	100%
沧州万合金郡房地产开发有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
海口新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	100%
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	100%	100%
襄阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆东睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆吾悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
保山鸿盛房地产开发有限公司股权	100%	-
北京新城鸿熙房地产开发有限公司股权	100%	-
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	100%	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	-
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	100%	-
宁波吾悦房产经营管理有限公司股权	100%	-
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	100%	-
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司股权	100%	-
常州新城鸿兴房产经营管理有限公司股权	100%	-
惠州中奕房地产开发有限公司股权	100%	-
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司股权	100%	-
新郑市鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	-
昆山鸿骏房地产开发有限公司股权	100%	-
南昌悦隆房地产开发有限公司	100%	-
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	100%	-
慈溪悦盛房地产开发有限公司	100%	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

于 2020 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2020 年度	2019 年度
昆明悦宸房地产开发有限公司股权	100%	-
江门新城鸿樾房地产开发有限公司股权	100%	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司股权	100%	-
海丰县振业房地产开发有限公司股权	100%	-
海盐亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
温州新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	-
烟台悦璟房地产开发有限公司股权	100%	-
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	-
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
芜湖悦顺房地产有限公司股权	100%	-
苏州丰盛房地产开发有限公司股权	100%	-
银川新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	-
镇江新城吾悦商业管理有限公司股权	100%	-
长沙凯拓房地产开发有限公司股权	100%	-
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司股权	100%	-
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司股权	100%	-
随州新城悦博房地产开发有限公司股权	100%	-
成都市津地房地产开发有限公司股权	100%	-
成都市津城房地产开发有限公司股权	100%	-
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司股权	100%	-
常州新城悦尚房地产开发有限公司股权	82%	82%
博罗信德实业有限公司股权	80%	80%
武汉冠信房地产开发有限公司股权	80%	-
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司股权	74%	74%
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司股权	70%	-
西安银沣置业发展有限公司股权	70%	-
扬州鸿宇房地产开发有限公司股权	67%	-
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司股权	65%	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司股权	34%	34%
宿州新城亿博房地产开发有限公司股权	-	100%
桂林新城万博房地产开发有限公司股权	-	100%
淮安新城亿博房地产开发有限公司股权	-	100%

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 企业集团的构成(续)

于 2020 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2020 年度	2019 年度
蚌埠新城亿腾房地产有限公司股权	-	100%
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司股权	-	100%
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司股权	-	100%
阜阳新城亿博房地产开发有限公司股权	-	100%
高邮市新城亿博房地产开发有限公司股权	-	100%
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司股权	-	100%
成都市常鑫房地产开发有限公司股权	-	80%
如皋市亿晟房地产有限公司股权	-	70%
湖州新城亿拓房地产开发有限公司股权	-	51%

本集团于 2020 年度及 2019 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团于 2020 年度及 2019 年度无重要合营企业或联营企业。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2020 年度	2019 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	10,154,017,011	11,622,253,914
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	1,145,350,435	54,720,877
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	1,145,350,435	54,720,877
联营企业：		
投资账面价值合计	12,172,175,440	7,266,384,094
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	1,742,056,296	1,822,445,078
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	1,742,056,296	1,822,445,078

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

- (c) 2020 年度，部分房地产开发业务的合营企业或联营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业或联营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

七 分部信息

2020 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	301,800,000	-	-	301,800,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.27%	61.27%	61.38%	61.38%

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

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
常州新城宏业房地产有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
南京新城广阅房地产有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
南京明弘新房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
日照市碧城房地产开发有限公司	合营企业
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	合营企业
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	合营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
南京新城亿欣房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	合营企业
北京新城金郡房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
长沙鸿璞房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	合营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
海门市鼎熹置业有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钇企业管理有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
合肥碧城联合房地产开发有限公司	联营企业
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
平湖悦佳房地产开发有限公司	联营企业
江西新城润达置业有限公司	联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
北京谊诚置业有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
上饶耀翔置业有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
深圳市盛讯咨询管理有限公司	联营企业
惠州市富多利实业有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
温州隆启企业管理咨询有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
宁波奉化璟辰置业有限公司	联营企业
青岛东鸿城市发展有限公司	联营企业
杭州鹏元投资管理有限公司	联营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津和益房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
云南通泽置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧联置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
重庆亿尊投资有限公司	合营企业之子公司
上海碧罗房地产开发有限公司	合营企业之子公司
香港创拓发展有限公司	本公司间接控股股东
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
铜陵悦郡多奇妙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
帕客（常州）智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
南宁贝思达影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日之前为本集团合营企业 2020 年 6 月 29 日之后为本集团子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	2020 年 6 月 29 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 6 月 29 日之后为本集团子公司
广州鼎鸿房地产有限公司	2020 年 6 月 18 日之前为本集团合营企业 2020 年 6 月 18 日之后为本集团子公司
惠州市辰邦实业有限公司	2020 年 6 月 18 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 6 月 18 日之后为本集团子公司
惠州俊安实业有限公司	2020 年 6 月 18 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 6 月 18 日之后为本集团子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	2020 年 6 月 18 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 6 月 18 日之后为本集团子公司
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	2020 年 6 月 1 日之前为本集团联营企业
上海佘山乡村俱乐部有限公司	2020 年 6 月 28 日之前为本集团联营企业之子公司
苏州晟天房地产咨询有限公司	2020 年 8 月 11 日之前为本集团合营企业 2020 年 8 月 11 日之后为本集团子公司
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2020 年 8 月 11 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 8 月 11 日之后为本集团子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2020 年 8 月 11 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 8 月 11 日之后为本集团子公司
常州市武进区金东方颐养中心	2020 年 12 月 3 日之前为本集团担任发起人的机构
常州新城创恒房地产开发有限公司	2020 年 9 月 24 日之前为本集团合营企业 2020 年 9 月 24 日之后为本集团子公司
成都嘉牧置业有限公司	2020 年 11 月 26 日之前为本集团合营企业 2020 年 11 月 26 日之后为本集团子公司

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 本集团为关联方提供担保

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
北京悦创房地产开发有限公司	1,836,000,000	2020-05-20	2022-05-10	否
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,083,920,000	2020-04-30	2023-04-23	否
常州新城宏业房地产有限公司	1,006,376,866	2019-01-30	2022-01-28	否
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	941,490,000	2020-11-30	2022-12-21	否
常州祥泰房地产开发有限公司	700,000,000	2020-09-29	2023-09-29	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	675,000,000	2020-08-03	2023-07-09	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	571,500,000	2019-06-05	2022-06-05	否
云南通泽置业有限公司	512,000,000	2018-11-14	2021-11-15	否
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	465,500,000	2020-11-06	2023-10-20	否
常州新城悦兴房地产开发有限公司	420,000,000	2020-04-01	2022-06-07	否
北京新城金郡房地产开发有限公司	390,150,000	2020-06-24	2023-06-24	否
北京谊诚置业有限公司	377,538,000	2018-02-28	2022-02-27	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	354,750,000	2020-07-27	2023-06-25	否
阜阳中之环置业有限公司	346,800,000	2018-11-23	2021-11-30	否
苏州兆达房地产开发有限公司	340,000,000	2020-08-20	2025-06-12	否
青岛双城房地产有限公司	314,000,000	2018-05-11	2021-05-10	否
上海融政新置业有限公司	280,000,000	2019-02-28	2023-08-13	否
常熟金俊房地产开发有限公司	269,093,300	2018-10-17	2021-10-17	否
嘉善裕辰房地产开发有限公司	257,983,000	2020-09-27	2023-11-12	否
苏州正冠房地产开发有限公司	240,000,000	2020-08-31	2023-07-26	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	233,750,000	2019-07-22	2022-07-21	否
苏州胜悦房地产开发有限公司	180,000,000	2020-08-05	2023-07-01	否
唐山郡成房地产开发有限公司	179,200,000	2020-02-27	2023-01-18	否
长沙茂想置业有限公司	160,000,000	2020-04-28	2023-04-27	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	153,379,800	2018-09-21	2021-09-21	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	142,500,000	2017-11-30	2021-03-28	否
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	135,000,000	2019-09-26	2022-09-26	否
成都融辉桥宇置业有限公司	130,500,000	2018-09-29	2021-11-19	否
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	106,500,000	2020-07-10	2023-07-25	否

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 本集团为关联方提供担保(续)

(续上表)

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
连云港鸿恒房地产开发有限公司	100,000,000	2020-08-31	2022-08-30	否
青岛慧联置业有限公司	99,900,000	2019-03-22	2022-03-04	否
宁波悦隆房地产开发有限公司	85,050,000	2019-11-29	2022-11-28	否
盐城鸿盛房地产开发有限公司	80,000,000	2020-08-27	2023-08-25	否
镇江广丰房地产有限公司	60,000,000	2018-09-17	2021-09-13	否
长沙梦茂置业有限公司	60,000,000	2020-03-26	2022-09-15	否
北京景西房地产开发有限公司	52,500,000	2020-07-03	2023-06-16	否
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	49,000,000	2020-12-23	2023-06-21	否
天津新城悦茂房地产开发有限公司	45,000,000	2019-12-30	2021-12-19	否
唐山荣禄房地产开发有限公司	38,500,000	2020-04-16	2023-04-07	否
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	36,762,400	2020-01-20	2022-12-30	否
苏州百翔置业有限公司	30,000,000	2016-12-30	2021-12-31	否
如皋市鸿鑫房地产有限公司	23,100,000	2020-10-29	2023-10-29	否
上海碧罗房地产开发有限公司	23,000,000	2020-07-01	2025-07-01	否
重庆美城金房地产开发有限公司	10,500,000	2019-01-18	2023-05-09	否
镇江颐发房地产开发有限公司	9,000,000	2018-07-15	2021-07-15	否
	<u>13,605,243,366</u>			

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 本集团为关联方提供担保(续)

对于下列担保事项，本集团除提供前述保证外，还以本集团所持的合联营企业的股权(附注四(10))作为质押：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供股权质押：				
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,083,920,000	2020-04-30	2023-04-23	否
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	941,490,000	2020-11-30	2022-12-21	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	571,500,000	2019-06-05	2022-06-05	否
常熟金俊房地产开发有限公司	269,093,300	2018-10-17	2021-10-17	否
嘉善裕辰房地产开发有限公司	257,983,000	2020-09-27	2023-11-12	否
苏州正冠房地产开发有限公司	240,000,000	2020-08-31	2023-07-26	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	153,379,800	2018-09-21	2021-09-21	否
盐城鸿盛房地产开发有限公司	80,000,000	2020-08-27	2023-08-25	否
	<u>3,597,366,100</u>			

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2020 年度	2019 年度
北京悦创房地产开发有限公司	104,337,783	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	91,867,602	-
上海融政新置业有限公司	74,207,470	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	67,288,708	17,563,060
温州新城亿博房地产开发有限公司	61,946,630	30,675,998
唐山郡成房地产开发有限公司	54,898,245	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	54,541,333	9,433,962
绍兴豪湖房地产开发有限公司	34,299,125	17,320,755
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	20,091,404	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	17,908,028	3,340,564
常州凯拓房地产开发有限公司	16,997,091	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	16,319,679	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	12,266,604	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	10,320,755	12,127,101
重庆美城金房地产开发有限公司	9,382,972	-
宁波荣慈置业有限公司	9,380,474	861,781
常州亿隆房地产开发有限公司	9,157,248	9,312,270
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	7,183,773	1,209,225
南京明弘新房地产开发有限公司	6,738,469	-
唐山荣禄房地产开发有限公司	6,545,167	-
镇江颐发房地产开发有限公司	6,327,965	-
乐清市梁荣置业有限公司	6,059,916	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	5,367,124	7,332,372
成都市美曜房地产开发有限公司	5,234,722	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	5,232,478	5,451,698
天津俊安房地产开发有限公司	5,188,679	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	4,965,520	3,905,393
济南世茂新纪元置业有限公司	4,560,943	3,032,629
长沙梦茂置业有限公司	4,299,459	-
嘉善盛泰置业有限公司	4,274,998	6,505,638
江阴市合诚房地产开发有限公司	3,929,960	4,170,077
金华锦海置业有限公司	3,662,377	6,681,509
长沙茂想置业有限公司	3,585,881	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	3,425,641	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

	2020 年度	2019 年度
重庆首铭房地产开发有限公司	3,320,132	-
常州亿泰房地产开发有限公司	3,294,487	-
上海嘉禹置业有限公司	2,926,598	10,829,133
北京景西房地产开发有限公司	2,830,189	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	2,814,762	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	2,761,328	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	2,589,825	1,595,759
天津和益房地产开发有限公司	2,364,151	2,188,679
常州新城宏业房地产有限公司	2,360,946	-
成都融辉桥宇置业有限公司	2,304,614	-
邳州锦道房地产开发有限公司	2,181,057	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	2,081,978	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	2,052,244	2,188,679
云南通泽置业有限公司	1,693,309	-
苏州正冠房地产开发有限公司	1,659,399	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	1,580,815	8,530,456
瑞安市鸿熹置业有限公司	1,566,038	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	1,547,039	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	1,487,944	9,433,962
上海松铭房地产开发有限公司	1,446,226	-
日照亿昶房地产开发有限公司	1,405,899	-
南京新保弘房地产有限公司	1,254,984	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	1,121,066	5,755,787
合肥盛卓房地产开发有限公司	1,105,613	5,066,282
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,068,839	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	1,037,205	3,095,000
上海睿涛房地产开发有限公司	966,038	11,202,867
合肥新城创域房地产有限公司	950,260	8,477,519
青岛慧鼎置业有限公司	887,664	-
莒县悦隼置业有限公司	877,789	-
苏州盛玺房地产有限公司	863,113	1,726,226
北京新城金郡房地产开发有限公司	792,728	-
苏州正信置业发展有限公司	713,990	1,175,290
平阳世盈房地产开发有限公司	680,818	-
乐清昌悦置业有限公司	674,455	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

	2020 年度	2019 年度
常州晟铭房地产开发有限公司	572,838	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	556,604	3,775,448
嘉善尚湾房地产开发有限公司	471,698	4,610,531
潍坊亿昌房地产开发有限公司	464,421	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	412,175	-
成都兴青房地产开发有限公司	399,658	4,950,423
青岛慧成置业有限公司	334,491	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	254,403	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	252,526	53,645,866
如皋市鸿鑫房地产有限公司	188,679	-
苏州睿致房地产开发有限公司	153,585	389,057
青岛双城房地产有限公司	149,276	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	121,984	-
常州东南经济开发有限公司	113,962	5,784,385
台州德新园置业有限公司	56,604	-
上海佳朋房地产开发有限公司	-	20,282,816
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	20,080,353
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	17,606,684
海门市鼎熹置业有限公司	-	12,164,296
阜阳中之环置业有限公司	-	11,112,220
南通暄玺房地产有限公司	-	6,719,152
东台市新碧房地产开发有限公司	-	5,632,200
惠州中奕房地产开发有限公司	-	4,504,144
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	3,924,294
新昌县富高置业有限公司	-	3,679,688
惠州市辰邦实业有限公司	-	3,434,600
南通招鑫置业有限公司	-	3,218,338
常熟亿璟房地产有限公司	-	2,943,043
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	2,688,652
中证新城投资管理有限公司	-	2,547,170
南通卓苏房地产开发有限公司	-	2,366,196
淮安新碧房地产开发有限公司	-	2,161,642
杭州滨通房地产开发有限公司	-	1,886,792
邳州珍宝岛房地产有限公司	-	1,820,755
杭州龙尚房地产开发有限公司	-	1,509,434

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

	2020 年度	2019 年度
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	821,937
南京锐昱房地产开发有限公司	-	484,811
苏州正丰置业发展有限公司	-	377,358
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	251,949
	<u>815,560,669</u>	<u>415,563,905</u>

(c) 为关联方提供租赁并取得收入

	2020 年度	2019 年度
江苏星轶影院管理有限公司	49,226,381	60,462,083
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	38,121,624	42,244,358
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	28,776,368	6,975,181
西藏新城悦物业服务股份有限公司	3,231,710	1,892,721
新城发展控股有限公司	2,269,907	2,489,473
江苏云柜网络技术有限公司	1,564,980	1,822,439
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	1,558,296	1,101,670
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,199,679	1,637,056
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,189,462	233,656
盐城宝郡游乐服务有限公司	1,174,433	76,909
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	999,256	879,690
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	914,969	41,897
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	234,840	-
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	10,870	-
	<u>130,472,775</u>	<u>119,857,133</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 本集团作为承租方当期增加的使用权资产

	2020 年度	2019 年度
成都嘉牧置业有限公司	105,913,468	70,715,098

(e) 本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出

	2020 年度	2019 年度
成都嘉牧置业有限公司	2,965,418	2,357,636

(f) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2020 年度	2019 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	968,178,943	703,602,561
威信广厦模块住宅工业有限公司	147,392,631	117,292,720
镇江威信模块建筑有限公司	69,594,445	110,308,215
帕客(常州)智能科技有限公司	39,007,787	23,125,127
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	4,901,850	-
济南世茂新纪元置业有限公司	4,018,300	-
上海任素数码科技有限公司	3,364,725	942,981
常州市武进区金东方颐养中心	1,780,527	2,879,903
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,274,615	-
江苏星轶影院管理有限公司	792,660	4,471,973
九江市悦祥房地产开发有限公司	96,150	-
合肥新城创域房地产有限公司	66,673	-
	1,240,469,306	962,623,480

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入

	2020 年度	2019 年度
常州东南经济开发有限公司	143,796,327	99,797,111
温州新城亿博房地产开发有限公司	120,390,891	6,665,987
常州市武进区金东方颐养中心	105,579,521	531,485
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	99,565,631	26,301,764
常州新城宏业房地产有限公司	81,369,140	13,151,235
太原新城凯拓房地产开发有限公司	74,641,833	27,711,493
成都兴青房地产开发有限公司	31,615,291	16,382,167
南京新城亿欣房地产开发有限公司	13,267,246	9,971,842
潍坊亿昌房地产开发有限公司	12,356,000	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	11,448,899	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	4,876,832	4,950,995
苏州正冠房地产开发有限公司	4,691,159	-
江西新城润达置业有限公司	3,784,777	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	3,507,024	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	2,524,733	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,497,266	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	2,359,789	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	1,951,565	8,435,162
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	1,377,509	1,615,358
云南通泽置业有限公司	1,320,755	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,304,208	13,427,099
常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,146,379	9,109,732
常州凯拓房地产开发有限公司	1,019,060	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	999,933	6,006,963
张家港市祥盛房地产开发有限公司	712,372	273,585
来安金弘新房地产有限公司	629,554	665,195
平湖悦佳房地产开发有限公司	532,161	2,171,803
嘉善尚湾房地产开发有限公司	424,528	-
常州亿泰房地产开发有限公司	407,308	1,645,889
无锡市晨业房地产有限公司	391,238	416,536
北京悦创房地产开发有限公司	371,774	743,547
常州晟铭房地产开发有限公司	282,543	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	229,458	918,679
常州亿隆房地产开发有限公司	215,391	1,529,123

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入(续)

(续上表)

	2020 年度	2019 年度
天津市淀兴房地产开发有限公司	182,736	520,189
天津新城悦茂房地产开发有限公司	169,811	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	110,189	-
宁波荣慈置业有限公司	107,547	215,094
金华新城亿佳房地产开发有限公司	47,170	-
台州德新园置业有限公司	28,302	-
东台市新碧房地产开发有限公司	26,415	-
常熟亿璟房地产有限公司	12,735	114,623
淮安新碧房地产开发有限公司	11,887	-
天津俊安房地产开发有限公司	4,670	188,066
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	51,815,674
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	11,174,071
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	7,970,258
惠州俊安实业有限公司	-	7,274,011
惠州市辰邦实业有限公司	-	6,095,985
重庆亿尊投资有限公司	-	2,423,738
重庆天联置业有限责任公司	-	1,706,689
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	1,487,572
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	-	753,019
惠州中奕房地产开发有限公司	-	559,258
唐山郡成房地产开发有限公司	-	447,453
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	362,358
乐清市梁荣置业有限公司	-	262,104
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	188,679
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	1,783
	<u>732,289,557</u>	<u>345,983,374</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 本集团为关联方代垫款项

	2020 年度	2019 年度
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,372,000,000	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	227,797,725	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	67,873,202	3,216,570
成都融辉桥宇置业有限公司	53,350,000	22,407,870
温州新城亿博房地产开发有限公司	45,460,151	17,119,000
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	31,236,062	8,009,890
常州新城创恒房地产开发有限公司	26,544,544	21,717,917
唐山郡成房地产开发有限公司	25,000,067	2,522,800
云南通泽置业有限公司	24,110,154	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	21,721,926	10,163,280
惠州俊安实业有限公司	21,140,058	14,578,180
上海佘山乡村俱乐部有限公司	17,336,425	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	12,638,844	44,605,256
天津市淀兴房地产开发有限公司	12,256,422	23,849,470
南京新保弘房地产有限公司	9,545,896	-
苏州百翔置业有限公司	9,349,739	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	8,033,980	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	7,944,232	168,122,673
北京新城金郡房地产开发有限公司	7,584,307	-
青岛慧鼎置业有限公司	7,071,235	3,342,710
阜阳中之环置业有限公司	6,860,118	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	6,808,532	-
长沙梦茂置业有限公司	6,732,512	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	6,652,040	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	6,643,553	-
青岛慧成置业有限公司	6,260,707	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	6,242,897	-
日照亿昶房地产开发有限公司	6,060,291	6,261,950
天津俊安房地产开发有限公司	5,964,093	-
惠州中奕房地产开发有限公司	5,646,345	22,948,470
廊坊市海润达房地产开发有限公司	5,625,571	24,420,340
江西新城润达置业有限公司	4,993,410	-
镇江颐发房地产开发有限公司	4,739,623	-
青岛双城房地产有限公司	3,737,269	-
莒县悦隼置业有限公司	3,640,963	6,766,510
盐城鸿盛房地产开发有限公司	3,620,247	-
杭州英源贸易有限公司	3,570,181	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 本集团为关联方代垫款项(续)

	2020 年度	2019 年度
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,959,817	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	2,853,994	-
乐清市梁荣置业有限公司	2,381,287	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	2,235,777	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	2,076,468	-
上饶耀翔置业有限公司	2,036,607	-
上海佳朋房地产开发有限公司	1,790,474	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	1,655,194	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	2,379,957	247,000,000
昆山德睿房地产开发有限公司	1,512,023	-
成都兴青房地产开发有限公司	1,380,810	46,906,060
苏州金世纪房地产开发有限公司	1,254,285	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	949,184	-
南京新城广阅房地产有限公司	664,859	-
惠州市辰邦实业有限公司	608,187	28,669,820
台州德新园置业有限公司	585,855	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	559,468	-
重庆柯爵企业管理有限公司	535,659	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	483,574	-
常州新城宏业房地产有限公司	458,977	18,021,250
长沙鸿璞房地产开发有限公司	314,676	-
北京悦创房地产开发有限公司	305,983	-
常熟亿璟房地产有限公司	222,338	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	151,649	-
苏州盛玺房地产有限公司	82,108	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	81,233	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	66,647	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	64,248	-
南京明弘新房地产开发有限公司	56,542	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	41,392	-
连云港鸿恒房地产开发有限公司	36,840	-
日照市碧城房地产开发有限公司	26,463	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	22,878	348,300,000
苏州兆达房地产开发有限公司	17,431	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	17,220	-
金华锦海置业有限公司	14,525	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2020 年度	2019 年度
苏州骁竣房地产开发有限公司	13,520	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	11,853	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	11,310	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	7,080	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	6,379	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	5,461	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	4,374	-
重庆天联置业有限责任公司	3,557	-
乐清昌悦置业有限公司	2,295	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	2,080	-
长沙茂想置业有限公司	1,842	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	1,410	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	59,800,000
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	36,805,850
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	15,710,833
重庆亿尊投资有限公司	-	6,108,780
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	4,514,010
	<u>2,132,749,111</u>	<u>1,211,889,489</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出

	2020 年度	2019 年度
南京新城亿欣房地产开发有限公司	7,757,391,216	2,118,801,478
香港宏盛发展有限公司	7,638,537,033	3,874,013,409
常州新城宏业房地产有限公司	4,339,698,238	708,816,470
太原新城凯拓房地产开发有限公司	4,157,245,000	5,149,248,361
唐山郡成房地产开发有限公司	3,714,159,356	934,961,536
富域发展集团有限公司	3,040,000,000	9,874,316,590
天津市淀兴房地产开发有限公司	2,598,022,649	465,869,700
成都兴青房地产开发有限公司	2,545,049,601	742,258,482
北京悦创房地产开发有限公司	2,538,117,000	2,526,030,000
云南通泽置业有限公司	2,296,439,076	2,067,516,074
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,122,117,755	4,087,970,682
温州新城亿博房地产开发有限公司	2,048,138,055	7,876,324,765
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	2,047,760,000	2,578,789,901
上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,732,386,708	55,227,767
上海佳朋房地产开发有限公司	1,699,288,729	2,424,060,874
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	1,484,692,240	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	1,370,947,146	-
天津俊安房地产开发有限公司	1,112,480,303	1,063,927,116
长沙乾璟置业有限公司	1,101,862,027	430,000,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	1,093,860,000	26,650,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	1,054,510,844	547,829,366
常州祥泰房地产开发有限公司	977,984,250	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	844,690,074	-
惠州市辰邦实业有限公司	822,868,136	521,425,049
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	816,933,900	-
惠州中奕房地产开发有限公司	776,722,789	484,908,790
广州鼎鸿房地产有限公司	770,058,600	849,430,483
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	712,004,765	1,748,712,632
常州凯拓房地产开发有限公司	697,193,180	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	658,430,000	1,180,785,600
南昌尧远企业管理有限公司	637,366,294	448,242,706
北京新城金郡房地产开发有限公司	624,243,954	521,234,393
南通市鸿茂房地产有限公司	615,314,339	-
阜阳中之环置业有限公司	608,349,786	1,596,555,251
上海新城万圣企业管理有限公司	529,237,817	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	516,936,071	411,000,056.00
嘉善裕辰房地产开发有限公司	503,990,000	-
日照亿昶房地产开发有限公司	496,676,475	182,698,652
温州隆启企业管理咨询有限公司	495,000,000	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	492,588,816	-
常州市武进区金东方颐养中心	488,804,841	568,700,000
九江市悦祥房地产开发有限公司	488,529,253	335,444,336
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	474,437,522	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	468,600,000	680,846,630
莒县悦隽置业有限公司	466,830,442	130,553,500
泰兴市乾元房地产开发有限公司	466,116,000	1,314,858,944
杭州聚帆企业管理有限公司	442,831,761	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	425,703,608	-
南通招鑫置业有限公司	410,577,734	457,456,621
潍坊亿昌房地产开发有限公司	402,930,794	-
常州东南经济开发有限公司	396,415,392	976,025,485
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	389,921,770	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	384,636,695	911,328,285
长沙梦茂置业有限公司	361,448,452	424,104,548
常州绿都房地产有限公司	345,734,975	720,000,000
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	339,755,000	23,073,800
苏州正冠房地产开发有限公司	332,007,638	-
合肥新城创域房地产有限公司	328,133,733	316,224
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	326,400,381	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	304,000,000	636,291,000
青岛达铭房地产开发有限公司	295,039,997	396,907,958
漯河市鸿耀置业有限公司	284,276,500	-
连云港鸿恒房地产开发有限公司	279,643,000	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	275,702,784	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
日照市碧城房地产开发有限公司	270,000,000	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	260,223,929	-
惠州俊安实业有限公司	257,187,769	180,844,884
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	255,316,899	-
南京新保弘房地产有限公司	250,755,692	569,928,070
长沙茂想置业有限公司	230,792,603	606,675,012
苏州金世纪房地产开发有限公司	219,500,000	87,968,636
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	209,804,648	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	206,370,000	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	203,318,888	610,178,329
杭州滨宏房地产开发有限公司	198,186,000	-
保定市爱之晴置业有限公司	167,400,000	-
常熟亿璟房地产有限公司	165,878,509	16,927,144
杭州新城松郡房地产开发有限公司	164,518,068	410,849
杭州英源贸易有限公司	155,037,270	-
上饶耀翔置业有限公司	139,538,614	-
上海斐捷企业管理有限公司	137,500,000	-
常熟万中城房地产有限公司	127,674,118	-
成都融辉桥宇置业有限公司	127,140,000	141,153,325
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	123,600,000	878,119,813
上海新城旭地房地产有限公司	120,000,000	-
济南世茂新纪元置业有限公司	110,816,300	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	105,600,000	141,259,752
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	104,575,145	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	99,998,590	48,000,000
云南骏苑房地产开发有限公司	99,000,000	253,621,352
昆山德睿房地产开发有限公司	96,126,634	20,327,515
唐山荣禄房地产开发有限公司	87,233,399	-
北京景西房地产开发有限公司	84,000,000	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	83,277,490	12,917,473
苏州灏溢房地产开发有限公司	79,398,270	60,001,730
常熟市新碧房地产开发有限公司	78,540,000	59,667,060
常州亿隆房地产开发有限公司	76,560,000	7,249,321
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	76,400,000	-
青岛双城房地产有限公司	70,063,459	111,643,837
平湖悦佳房地产开发有限公司	69,860,000	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
重庆美城金房地产开发有限公司	68,179,767	51,272,468
四川万合鑫城置业有限公司	66,660,000	97,450,000
南通建秀咨询管理有限公司	62,500,000	-
常熟金俊房地产开发有限公司	58,800,000	-
河南舜杰置业有限公司	57,486,394	31,395,373
新城发展控股有限公司	55,223,234	1,162,812,314
合肥盛卓房地产开发有限公司	49,708,508	291,492
成都嘉牧置业有限公司	48,223,683	36,261,119
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	43,071,695	1,555,155,781
天津和益房地产开发有限公司	42,501,048	52,417,449
苏州百翔置业有限公司	40,129,800	58,141,125
扬州启辉置业有限公司	38,048,906	-
苏州兆达房地产开发有限公司	33,600,000	-
来安金弘新房地产有限公司	31,410,430	11,550,000
威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	-
金华锦海置业有限公司	26,646,076	68,442,076
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	23,897,974	876,378,970
平阳世盈房地产开发有限公司	20,899,999	1,508,033
重庆首铭房地产开发有限公司	20,740,000	37,256,948
杭州滨通房地产开发有限公司	20,325,000	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	17,490,000	21,977,528
天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,162,935	213,545,316
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	15,636,633	46,934,144
惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	-
镇江威信模块建筑有限公司	14,164,424	-
青岛汇海通置业有限公司	12,000,000	16,000,000
台州德新园置业有限公司	11,229,234	20,806,031
常州新城悦兴房地产开发有限公司	10,344,000	1,217,334,515
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	9,286,165	388,129
南京明弘新房地产开发有限公司	9,080,413	11,295,884
东台市新碧房地产开发有限公司	8,646,373	970,132
镇江悦璟房地产开发有限公司	7,900,776	60,310,108
重庆柯爵企业管理有限公司	7,364,875	103,600,100
嘉善尚湾房地产开发有限公司	7,360,000	240,000
常熟中置房地产有限公司	6,970,000	88,584,555

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
乐清市梁荣置业有限公司	5,932,058	19,928,202
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	3,520,000	23,130,000
嘉善盛泰置业有限公司	3,421,747	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	2,873,000	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	2,800,000	323,426,878
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	2,605,000	4,200,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	2,441,000	4,200,000
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	1,432,035	7,260,000
常州金东方颐养药店有限公司	1,210,000	300,000
太仓新博房地产经纪有限公司	975,000	1,880,000
乐清昌悦置业有限公司	714,187	7,995,491
苏州欣福博纺织贸易有限公司	500,000	750,000
上海任素数码科技有限公司	330,000	50,000
上海嘉禹置业有限公司	232,474	522,750,000
上海星轶影院管理有限公司	31,250	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	21,436	420,779
杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,000	-
江西新城润达置业有限公司	12,020	771,351
江苏星轶影院管理有限公司	11,980	1,500
苏州正丰置业发展有限公司	8,330	2,659,000
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,719	-
潍坊亿欣房地产开发有限公司	7,324	-
镇江颐发房地产开发有限公司	3,472	12,161,722
南京新城万博房地产开发有限公司	-	3,221,919,582
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	2,952,395,053
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	2,679,763,029
宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	1,818,926,000
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	1,780,376,074
重庆亿臻房地产开发有限公司	-	1,158,870,410
上海融政新置业有限公司	-	684,279,985
重庆亿尊投资有限公司	-	501,825,586
宁波悦隆房地产开发有限公司	-	463,463,349
重庆天联置业有限责任公司	-	423,210,063
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	331,655,574
简阳市京新房地产开发有限公司	-	331,624,706

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2020 年度	2019 年度
海门市鼎熹置业有限公司	-	292,565,775
合肥新城创晟房地产有限公司	-	260,746,732
南京新城广阅房地产有限公司	-	245,895,309
新昌县富高置业有限公司	-	170,262,530
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	156,301,727
淄博华云创佳置业有限公司	-	150,000,000
淮安新碧房地产开发有限公司	-	124,402,737
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	-	96,600,000
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	-	80,024,320
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	75,095,268
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	-	70,000,000
南通卓苏房地产开发有限公司	-	42,703,156
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	34,300,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	24,568,880
上海玺越房地产开发有限公司	-	21,728,000
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	-	18,000,000
重庆业博实业有限公司	-	13,000,000
青岛慧鼎置业有限公司	-	8,357,564
镇江亿腾房地产开发有限公司	-	6,000,000
青岛慧成置业有限公司	-	5,830,665
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	4,415,216
上海松铭房地产开发有限公司	-	1,910,000
南通暄玺房地产有限公司	-	1,340,818
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	871,253
杭州龙尚房地产开发有限公司	-	800,000
中证新城投资管理有限公司	-	700,000
苏州正信置业发展有限公司	-	389,298
	<u>85,644,761,162</u>	<u>91,909,730,788</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入

	2020 年度	2019 年度
南京新城亿欣房地产开发有限公司	8,661,554,456	2,703,172,758
常州新城宏业房地产有限公司	6,470,476,533	3,375,559,976
唐山郡成房地产开发有限公司	4,958,719,941	1,679,120,258
太原新城凯拓房地产开发有限公司	4,183,080,865	3,753,354,674
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	3,748,504,597	1,844,733,269
北京悦创房地产开发有限公司	3,439,067,116	2,389,860,000
温州新城亿博房地产开发有限公司	2,573,327,322	7,075,298,228
天津市淀兴房地产开发有限公司	2,482,553,480	1,439,243,310
成都兴青房地产开发有限公司	2,164,538,900	739,664,839
惠州中奕房地产开发有限公司	1,949,492,777	-
云南通泽置业有限公司	1,854,576,244	3,899,400,452
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	1,626,919,200	602,367,400
上海佳朋房地产开发有限公司	1,606,745,737	2,518,763,783
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	1,447,172,424	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	1,388,158,941	455,634,059
长沙鸿璞房地产开发有限公司	1,200,177,770	-
天津俊安房地产开发有限公司	1,165,508,049	855,910,108
惠州俊安实业有限公司	1,130,367,006	6,165,660
长沙乾璟置业有限公司	1,102,500,000	-
南昌尧远企业管理有限公司	1,085,609,000	17,500,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	1,069,000,000	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	1,040,344,000	105,000,000
苏州胜悦房地产开发有限公司	1,031,184,881	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	1,003,076,117	-
常州祥泰房地产开发有限公司	992,044,400	-
阜阳中之环置业有限公司	891,703,133	1,285,443,793
九江市悦祥房地产开发有限公司	811,277,509	79,010,675
长沙梦茂置业有限公司	777,492,036	65,361,025
嘉善裕辰房地产开发有限公司	761,414,511	-
上海新城万圣企业管理有限公司	745,288,607	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	724,044,598	148,624,090
上海嘉禹置业有限公司	675,488,159	306,000,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
南京新保弘房地产有限公司	602,061,066	432,709,231
泰兴市乾元房地产开发有限公司	572,403,423	1,033,928,334
重庆盛牧房地产开发有限公司	570,560,447	2,919,844
长沙茂想置业有限公司	569,251,709	115,051,913
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	561,050,000	-
云南骏苑房地产开发有限公司	555,175,352	-
惠州市辰邦实业有限公司	548,201,787	941,865,445
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	543,661,097	93,085,268
重庆柯爵企业管理有限公司	508,579,900	518,931,979
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	501,080,000	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	500,345,247	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	483,405,830	587,890,940
金华新城亿佳房地产开发有限公司	482,981,137	27,390,000
廊坊市海润达房地产开发有限公司	476,439,522	1,120,298,250
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	474,437,522	9,935,712
天津新城宝郡房地产开发有限公司	442,874,175	488,988,946
苏州正冠房地产开发有限公司	423,000,000	-
南通招鑫置业有限公司	412,334,355	-
苏州兆达房地产开发有限公司	392,907,600	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	384,182,340	82,065,201
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	383,270,000	1,159,430,000
莒县悦隽置业有限公司	378,092,845	457,388,528
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	360,714,800	3,900,000
绍兴保骏置地有限公司	355,125,687	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	341,550,000	-
日照亿昶房地产开发有限公司	330,274,139	539,193,919
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	294,000,000	53,943,050
北京景西房地产开发有限公司	273,000,000	553,507,598
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	252,663,944	1,062,226,643
合肥新城创域房地产有限公司	249,249,957	64,350,000
上海融政新置业有限公司	248,038,979	709,145,064
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	247,228,488	970,290,474
杭州英源贸易有限公司	245,311,114	-
金华锦海置业有限公司	239,073,331	192,104,200
如皋市鸿璟房地产有限公司	237,767,970	-
漯河市鸿耀置业有限公司	230,035,000	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	218,623,884	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
盐城鸿盛房地产开发有限公司	200,331,582	-
日照市碧城房地产开发有限公司	195,526,463	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	181,300,000	397,007,721
重庆亿臻房地产开发有限公司	180,660,128	1,156,630,100
常州凯拓房地产开发有限公司	170,520,000	551,250,000
平阳世盈房地产开发有限公司	164,054,176	202,108,033
广州鼎鸿房地产有限公司	159,176,767	1,188,088,000
连云港鸿恒房地产开发有限公司	150,000,000	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	141,163,901	52,330,998
青岛双城房地产有限公司	139,079,610	200,232,816
苏州嘉众房地产开发有限公司	138,383,309	428,600,000
唐山荣禄房地产开发有限公司	125,000,000	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	123,311,552	1,768,460,312
重庆业博实业有限公司	122,500,000	205,000,000
成都嘉牧置业有限公司	122,222,983	10,503,928
常州亿泰房地产开发有限公司	120,057,791	230,781,410
成都融辉桥宇置业有限公司	115,611,461	52,300,000
重庆美城金房地产开发有限公司	115,500,000	146,745,797
上海佘山乡村俱乐部有限公司	109,580,012	631,233
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	104,574,945	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	99,052,353	-
上海曼翊企业管理有限公司	93,100,000	-
邳州锦道房地产开发有限公司	78,425,500	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	76,852,476	25,712,753
南通暄玺房地产有限公司	63,771,262	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	50,500,000	-
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	49,532,100	-
上海碧沣投资管理有限公司	49,450,000	195,500,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	48,215,500	20,000,000
乐清市梁荣置业有限公司	46,176,528	217,065,019
天津和益房地产开发有限公司	44,826,000	196,692,497
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	43,970,777	18,600,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	42,082,316	410,849
昆山德睿房地产开发有限公司	41,360,563	8,797,603
江阴市合诚房地产开发有限公司	40,000,000	183,000,000
杭州聚帆企业管理有限公司	32,768,366	-
来安金弘新房地产有限公司	31,410,430	103,950,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	-
常熟万中城房地产有限公司	30,000,000	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	29,940,000	122,095,555
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	29,652,176	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	25,000,000	350,500,000
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	21,060,288	-
新昌县富高置业有限公司	20,262,530	280,262,530
合肥碧城联合房地产开发有限公司	20,250,000	61,833,825
常州亿隆房地产开发有限公司	19,800,000	53,129,221
江西新城润达置业有限公司	19,006,906	771,351
镇江亿腾房地产开发有限公司	18,000,000	10,000,000
常熟亿璟房地产有限公司	16,901,960	218,665,629
苏州金世纪房地产开发有限公司	16,655,810	25,757,356
镇江威信模块建筑有限公司	14,190,000	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	13,648,349	190,748
瑞安市鸿熹置业有限公司	12,873,000	234,566,000
西藏新城悦物业服务股份有限公司	12,638,844	44,605,256
海门市鼎熹置业有限公司	11,948,892	320,919,095
台州德新园置业有限公司	11,638,625	36,268,303
青岛慧鼎置业有限公司	10,400,631	8,370,878
苏州睿致房地产开发有限公司	9,996,000	7,497,000
常州晟铭房地产开发有限公司	8,999,100	46,664,000
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	8,692,035	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	8,507,339	3,987,241,929
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	7,500,000	5,000,000
苏州百翔置业有限公司	7,183,478	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	7,022,400	6,854,100
重庆亿尊投资有限公司	6,889,793	565,495,179
绍兴豪湖房地产开发有限公司	6,635,778	-
青岛慧成置业有限公司	6,253,162	5,838,210
成都市美曜房地产开发有限公司	6,000,000	6,000,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,375,935	62,700,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	4,142,959	24,000,000
南通市鸿茂房地产有限公司	4,000,000	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	2,611,896	222,060,978
南京锐昱房地产开发有限公司	2,606,012	12,500,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2020 年度	2019 年度
南通卓苏房地产开发有限公司	2,508,168	11,637,773
淮安新碧房地产开发有限公司	2,431,580	153,774,622
南京新城广闵房地产有限公司	1,283,251	417,048
苏州欣福博纺织贸易有限公司	1,250,000	-
扬州启辉置业有限公司	1,219,106	-
重庆天联置业有限责任公司	993,156	484,399,822
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	871,253	-
济南世茂新纪元置业有限公司	816,300	24,833,200
乐清昌悦置业有限公司	714,922	7,997,051
中证新城投资管理有限公司	700,000	2,500,000
苏州正信置业发展有限公司	389,298	-
南京明弘新房地产开发有限公司	344,076	2,181,741
常熟市新碧房地产开发有限公司	267,060	-
香港创拓发展有限公司	216,268	355,242
苏州正丰置业发展有限公司	160,000	18,326,000
东台市新碧房地产开发有限公司	139,027	61,616,505
上海任素数码科技有限公司	130,000	250,000
苏州盛玺房地产有限公司	82,108	140,600,000
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	22,878	1,676,845,192
上海松铭房地产开发有限公司	19,999	3,490,001
潍坊亿欣房地产开发有限公司	7,324	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	7,080	400,000
常熟中置房地产有限公司	5,983	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	-	6,073,723,896
南京新城万博房地产开发有限公司	-	2,584,672,726
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	2,320,221,677
宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	1,818,926,000
合肥新城创晟房地产有限公司	-	1,022,456,650
惠州中奕房地产开发有限公司	-	821,092,948
南通招鑫置业有限公司	-	808,515,092
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	788,097,473
青岛达铭房地产开发有限公司	-	518,417,997
常熟金俊房地产开发有限公司	-	514,093,300
简阳市京新房地产开发有限公司	-	265,440,000
杭州滨宏房地产开发有限公司	-	201,000,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	200,137,137
镇江颐发房地产开发有限公司	-	170,390,140

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)

	2020 年度	2019 年度
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	-	155,000,000
嘉善盛泰置业有限公司	-	144,807,217
永清银泰新城建设开发有限公司	-	132,400,000
重庆首铭房地产开发有限公司	-	130,220,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	115,321,305
常州市武进区金东方颐养中心	-	111,800,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	109,230,000
佛山鼎域房地产有限公司	-	94,598,571
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	91,800,000
无锡市晨业房地产有限公司	-	85,750,000
常州绿都房地产有限公司	-	51,734,975
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	35,020,000
镇江广丰房地产有限公司	-	30,000,000
青岛汇海通置业有限公司	-	24,400,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	23,704,065
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	19,840,000
上海睿涛房地产开发有限公司	-	15,000,000
武汉清能欣荣置业有限公司	-	13,930,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	11,022,396
四川万合鑫城置业有限公司	-	6,700,000
上海恒固房地产开发有限公司	-	5,600,000
杭州龙尚房地产开发有限公司	-	800,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	-	570,000
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	494,108
永清县新城房地产开发有限公司	-	260,100
太仓新博房地产经纪有限公司	-	170,000
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	104,915
简阳荣盛均益投资开发有限公司	-	51,500
上海星轶影院管理有限公司	-	31,250
江苏星轶影院管理有限公司	-	11,980
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	7,719
	<u>83,960,272,542</u>	<u>82,953,104,442</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 收到关联方计息资金往来

	2020 年度	2019 年度
香港宏盛发展有限公司	6,902,750,272	4,602,085,460
富域发展集团有限公司	5,719,698,816	12,728,814,373
上海融政新置业有限公司	695,302,849	-
江西新城润达置业有限公司	59,941,611	-
镇江颐发房地产开发有限公司	45,805,000	-
新城发展控股有限公司	16,433,413	53,246,418
来安金弘新房地产有限公司	13,139,570	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	3,000,000	-
嘉善盛泰置业有限公司	2,135,514	-
	<u>13,458,207,045</u>	<u>17,384,146,251</u>

(l) 本集团向关联方提供计息资金

	2020 年度	2019 年度
上海融政新置业有限公司	695,302,849	-
江西新城润达置业有限公司	59,941,611	-
镇江颐发房地产开发有限公司	45,805,000	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	1,403,990,335
北京景西房地产开发有限公司	-	1,247,316,098
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	1,000,000,000
嘉善盛泰置业有限公司	-	33,585,855
平湖悦佳房地产开发有限公司	-	33,273,555
	<u>801,049,460</u>	<u>3,718,165,843</u>

(m) 关联方向本集团提供资本金

	2020 年度	2019 年度
上海新城万圣企业管理有限公司	-	3,177,933,255

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(n) 应支付给关联方的利息

	2020 年度	2019 年度
富域发展集团有限公司	241,680,015	126,496,117
香港宏盛发展有限公司	268,519,272	244,899,583
新城发展控股有限公司	16,433,413	51,529,122
	<u>526,632,700</u>	<u>422,924,822</u>

(o) 应收取关联方的利息

	2020 年度	2019 年度
上海融政新置业有限公司	51,551,947	-
来安金弘新房地产有限公司	29,632,482	-
镇江颐发房地产开发有限公司	5,969,180	-
江西新城润达置业有限公司	433,528	-
北京景西房地产开发有限公司	-	78,325,202
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	56,875,000
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	39,965,901
无锡市晨业房地产有限公司	-	19,652,382
嘉善盛泰置业有限公司	-	19,540,342
平湖悦佳房地产开发有限公司	-	481,118
	<u>87,587,137</u>	<u>214,839,945</u>

(p) 关联方为本集团提供担保

	2020 年度	2019 年度
新城发展控股有限公司	<u>2,247,699,405</u>	<u>-</u>

(q) 关键管理人员薪酬

	2020 年度	2019 年度
关键管理人员薪酬	<u>54,276,706</u>	<u>38,432,114</u>

关键管理人员薪酬包含股权激励金额。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款(附注四(4))		
常州新城悦兴房地产开发有限公司	15,028,599	2,490,464
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	3,032,389	6,277,381
唐山郡成房地产开发有限公司	1,585,134	251,100
长沙梦茂置业有限公司	1,578,913	-
南京新保弘房地产有限公司	1,330,283	-
长沙茂想置业有限公司	971,034	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	844,512	8,941,272
常州新城宏业房地产有限公司	822,264	6,939,619
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	798,384	1,196,768
北京新城金郡房地产开发有限公司	663,131	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	636,300	179,400
莒县悦隼置业有限公司	627,895	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	615,754	776,396
廊坊市海润达房地产开发有限公司	573,219	-
青岛慧成置业有限公司	567,351	-
平阳世盈房地产开发有限公司	471,668	-
江苏星轶影院管理有限公司	447,429	-
日照亿昶房地产开发有限公司	416,055	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	276,845	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	243,225	811,350
天津新城悦茂房地产开发有限公司	197,379	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	180,000	-
青岛慧鼎置业有限公司	157,654	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	153,239	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	135,000	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	69,267	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	57,242	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	50,000	-
重庆天联置业有限责任公司	17,957	17,957
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	5,861,828

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

应收账款(附注四(4))

常州东南经济开发有限公司	-	39,786,164
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	13,479,301
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	9,662,254
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	8,986,665
惠州俊安实业有限公司	-	7,735,575
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	7,342,909
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	5,248,055
惠州市辰邦实业有限公司	-	3,674,839
杭州滨通房地产开发有限公司	-	2,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	897,796
北京悦创房地产开发有限公司	-	788,160
来安金弘新房地产有限公司	-	705,107
惠州中奕房地产开发有限公司	-	631,962
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	551,400
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	543,876
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	365,659
台州德新园置业有限公司	-	327,332
天津俊安房地产开发有限公司	-	199,350
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	128,000
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	121,464
常州亿隆房地产开发有限公司	-	116,918
上海玺越房地产开发有限公司	-	69,000

32,548,122

137,105,321

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(5))		
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,372,000,000	-
南京新保弘房地产有限公司	1,043,876,199	1,385,635,677
成都兴青房地产开发有限公司	934,944,701	553,053,190
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	665,363,040	640,503,040
南通市鸿茂房地产有限公司	611,314,339	-
北京景西房地产开发有限公司	504,808,500	693,808,500
上海曼翊企业管理有限公司	503,671,000	596,771,000
温州隆启企业管理咨询有限公司	495,000,000	-
河南舜杰置业有限公司	459,302,921	401,816,527
天津新城宝郡房地产开发有限公司	452,133,866	684,880,621
杭州聚帆企业管理有限公司	410,063,395	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	380,789,747	584,865,307
温州新城亿博房地产开发有限公司	338,416,421	818,275,537
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	315,853,900	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	306,995,287	-
苏州百翔置业有限公司	277,310,180	235,014,119
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	276,988,214	974,754,880
苏州晟铭房地产开发有限公司	270,684,629	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	265,639,161	351,816,417
如皋市鸿璟房地产有限公司	254,825,220	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	228,992,273	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	225,816,372	-
上海碧沣投资管理有限公司	215,917,675	265,367,675

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(5))		
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	209,804,648	-
上海嘉禹置业有限公司	206,534,315	881,790,000
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	188,165,000	188,165,000
长沙鸿璞房地产开发有限公司	171,084,052	-
保定市爱之晴置业有限公司	167,400,000	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	161,183,429	-
长沙茂想置业有限公司	153,165,835	491,623,099
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	150,000,000
北京新城金郡房地产开发有限公司	149,986,537	521,234,393
上饶耀翔置业有限公司	141,575,221	-
连云港鸿恒房地产开发有限公司	129,679,840	-
来安金弘新房地产有限公司	126,646,335	139,785,905
济南世茂新纪元置业有限公司	110,000,000	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	109,752,310	424,556,334
镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	108,907,098
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	96,600,000
威信广厦模块住宅工业有限公司	88,807,375	88,807,375
常州新城悦兴房地产开发有限公司	82,334,515	1,112,334,515
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	80,024,320
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	76,400,000	-
日照市碧城房地产开发有限公司	74,500,000	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	73,161,533	535,798,676
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	72,445,143	75,445,143
镇江亿腾房地产开发有限公司	65,236,000	83,236,000
南通建秀咨询管理有限公司	62,500,000	-
漯河市鸿耀置业有限公司	54,241,500	-
成都市美曜房地产开发有限公司	41,949,275	47,949,275
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	38,469,000	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	38,449,129	161,214,318
阜阳中之环置业有限公司	34,618,229	311,111,458
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29,762,479	29,762,479
镇江悦璟房地产开发有限公司	25,445,655	94,397,355
重庆美城金房地产开发有限公司	25,309,116	72,629,349
上海茂璟置业有限公司	20,335,000	20,335,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(5))

惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	10,235,000	7,630,000
苏州丰达德房地产咨询有限公司	9,876,000	7,435,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	5,249,788	381,398,148
太仓新博房地产经纪有限公司	3,165,000	2,190,000
邳州锦道房地产开发有限公司	2,894,843	81,320,343
宁波亿兴企业管理有限责任公司	559,468	-
嘉善盛泰置业有限公司	359,302	2,494,816
淮安瑞悦房地产开发有限公司	5,461	-
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	200	-
惠州中奕房地产开发有限公司	-	1,167,123,643
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	1,084,158,941
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	968,489,200
惠州俊安实业有限公司	-	852,039,179
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	-	734,056,632
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	530,729,610
南昌尧远企业管理有限公司	-	430,742,706
常州新城宏业房地产有限公司	-	417,545,387
长沙梦茂置业有限公司	-	358,743,523
云南骏苑房地产开发有限公司	-	253,621,352
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	-	238,570,306
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	229,949,211
北京悦创房地产开发有限公司	-	136,170,000
成都嘉牧置业有限公司	-	108,711,994
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	100,044,526
平阳世盈房地产开发有限公司	-	74,808,552
重庆柯爵企业管理有限公司	-	72,192,978
常州亿泰房地产开发有限公司	-	71,057,791
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	-	28,334,144
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	21,196,235
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	-	20,959,800
新昌县富高置业有限公司	-	20,262,530
邳州珍宝岛房地产有限公司	-	18,375,157
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	14,620,495

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(5))

绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	-	10,000,000
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	8,297,309
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	-	7,260,000
重庆亿尊投资有限公司	-	6,889,793
海门市鼎熹置业有限公司	-	4,448,892
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	4,375,935
东台市新碧房地产开发有限公司	-	3,578,803
南通招鑫置业有限公司	-	3,411,438
青岛慧鼎置业有限公司	-	3,329,396
常熟亿璟房地产有限公司	-	3,119,626
南京锐昱房地产开发有限公司	-	2,606,012
南通卓苏房地产开发有限公司	-	2,508,168
南通暄玺房地产有限公司	-	1,340,818
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	1,219,541
重庆天联置业有限责任公司	-	989,599
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	871,253
淮安新碧房地产开发有限公司	-	833,580
苏州欣福博纺织贸易有限公司	-	750,000
中证新城投资管理有限公司	-	700,000
苏州正信置业发展有限公司	-	389,298
合肥新城创域房地产有限公司	-	316,224
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	291,492
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	267,060
苏州正丰置业发展有限公司	-	160,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	1,730

14,252,524,991

22,405,197,748

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付账款		
西藏新城悦物业服务股份有限公司	85,153,550	102,906,891
预收账款		
江苏星轶影院管理有限公司	-	798,839
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	307,832
	-	1,106,671
其他应付款(附注四(27))		
富域发展集团有限公司	2,261,252,899	1,281,554,083
常州新城宏业房地产有限公司	1,712,773,931	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,627,693,314	1,776,615,140
唐山郡成房地产开发有限公司	1,543,796,597	324,236,079
上海佳朋房地产开发有限公司	1,494,950,356	1,589,283,822
南京新城亿欣房地产开发有限公司	1,417,444,748	581,154,710
云南通泽置业有限公司	1,365,911,392	1,831,884,378
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,228,875,761	1,314,205,761
长沙乾璟置业有限公司	1,031,509,256	1,030,871,283
太原新城凯拓房地产开发有限公司	970,624,172	967,729,774
北京悦创房地产开发有限公司	764,474,133	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	738,890,240	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	692,391,960	931,647,093
青岛达铭房地产开发有限公司	688,764,918	983,804,915
常熟中置房地产有限公司	645,838,178	652,802,195
常州东南经济开发有限公司	570,559,123	966,974,515
绍兴豪湖房地产开发有限公司	554,447,440	637,732,705
张家港市祥盛房地产开发有限公司	521,560,719	521,560,719
昆山德睿房地产开发有限公司	515,241,071	571,519,165
金华锦海置业有限公司	510,827,000	298,414,270
合肥新城创域房地产有限公司	447,150,000	526,350,000
常熟金俊房地产开发有限公司	433,771,030	492,571,030

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

重庆柯爵企业管理有限公司	428,486,388	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	414,054,626	632,773,596
苏州兆达房地产开发有限公司	359,290,169	-
绍兴保骏置地有限公司	355,125,687	-
南通招鑫置业有限公司	352,815,092	354,469,909
四川万合鑫城置业有限公司	309,941,959	376,601,959
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	305,049,399	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	287,120,129	106,460,001
上海融政新置业有限公司	272,904,058	24,865,079
嘉善裕辰房地产开发有限公司	257,418,132	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	255,646,462	334,186,462
青岛双城房地产有限公司	239,634,441	174,355,559
上海新城万圣企业管理有限公司	216,050,790	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	211,680,000	30,380,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	210,983,750	214,503,750
成都融辉桥宇置业有限公司	205,519,005	270,397,544
天津俊安房地产开发有限公司	204,272,084	157,208,431
云南骏苑房地产开发有限公司	202,554,000	-
莒县悦隼置业有限公司	192,158,798	284,537,358
苏州胜悦房地产开发有限公司	186,483,497	-
香港宏盛发展有限公司	173,409,881	3,209,196,642
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	171,128,230	-
新城发展控股有限公司	165,944,283	204,734,104
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	155,400,000	162,074,269
天津和益房地产开发有限公司	146,600,000	144,275,048
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	140,943,399	182,467,909
江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	100,157,580
常州凯拓房地产开发有限公司	137,251,720	663,924,900
无锡市晨业房地产有限公司	135,569,808	135,569,808
上海睿涛房地产开发有限公司	132,000,000	132,000,000
瑞安市鸿熹置业有限公司	128,000,000	118,000,000
重庆业博实业有限公司	125,443,300	2,943,300
苏州嘉众房地产开发有限公司	122,649,810	98,163,810
上海恒固房地产开发有限公司	114,800,000	114,800,000
日照亿昶房地产开发有限公司	111,184,205	283,646,832
上海玺越房地产开发有限公司	109,867,000	109,867,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

潍坊亿昌房地产开发有限公司	95,337,985	-
南京新城广闵房地产有限公司	95,112,000	94,493,608
乐清市梁荣置业有限公司	92,807,600	54,944,417
苏州正冠房地产开发有限公司	90,992,362	-
南通暄玺房地产有限公司	87,430,491	25,000,047
上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	86,000,000
杭州英源贸易有限公司	86,703,662	-
扬州启辉置业有限公司第二分公司	84,217,851	-
常熟亿璟房地产有限公司	81,574,670	233,893,183
淮安新碧房地产开发有限公司	74,854,843	73,256,843
杭州新城松郡房地产开发有限公司	70,000,000	192,500,000
苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	70,000,000
平阳世盈房地产开发有限公司	68,345,625	-
上海新城旭地房地产有限公司	67,434,850	187,434,850
苏州骁竣房地产开发有限公司	65,833,696	-
常熟万中城房地产有限公司	65,688,882	163,363,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	64,033,569	-
上海松铭房地产开发有限公司	52,800,000	52,780,001
青岛汇海通置业有限公司	52,000,000	64,000,000
长沙梦茂置业有限公司	50,567,549	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	50,500,000	-
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	49,532,100	-
常州亿泰房地产开发有限公司	49,000,000	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	48,902,000	88,822,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	47,500,000	40,000,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	47,460,000	531,893,971
杭州滨通房地产开发有限公司	45,050,000	65,375,000
合肥碧城联合房地产开发有限公司	43,540,000	23,290,000
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	34,674,100
合肥盛卓房地产开发有限公司	40,000,000	90,000,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	38,185,610	113,442,651
唐山荣禄房地产开发有限公司	37,766,601	-
南京明弘新房地产开发有限公司	36,506,636	45,299,515
嘉善尚湾房地产开发有限公司	32,330,000	39,690,000
台州德新园置业有限公司	31,959,186	32,135,650
镇江颐发房地产开发有限公司	31,725,949	71,181,738

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

南通卓苏房地产开发有限公司	31,000,000	31,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	30,304,065	30,304,065
苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	30,112,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	29,840,343	-
上海斐捷企业管理有限公司	25,942,500	163,442,500
嘉善骏盛房地产开发有限公司	25,109,019	100,109,019
海门市鼎熹置业有限公司	23,750,001	16,250,001
苏州睿致房地产开发有限公司	23,678,858	13,682,858
重庆首铭房地产开发有限公司	23,336,576	44,076,576
苏州正丰置业发展有限公司	23,191,586	23,199,916
南昌尧远企业管理有限公司	17,500,000	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	17,490,000	17,490,000
常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	8,114,866
东台市新碧房地产开发有限公司	16,139,027	28,225,176
常州祥泰房地产开发有限公司	14,060,150	-
江西新城润达置业有限公司	14,001,476	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	9,294,067	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	8,450,000
中证新城投资管理有限公司	6,250,000	6,250,000
杭州滨宏房地产开发有限公司	2,814,000	201,000,000
常州亿隆房地产开发有限公司	2,640,127	59,400,127
香港创拓发展有限公司	571,510	355,242
杭州昌益商务信息咨询有限公司	400,000	420,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司	333,300	333,300
镇江威信模块建筑有限公司	25,575	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	2,140,154,960
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	1,640,143,121
广州鼎鸿房地产有限公司	-	610,881,833
常州市武进区金东方颐养中心	-	488,804,841
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	459,342,901
常州绿都房地产有限公司	-	345,734,975
惠州市辰邦实业有限公司	-	275,274,536
扬州启辉置业有限公司	-	121,047,651
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	50,190,427
嘉善盛泰置业有限公司	-	3,421,747
常州金东方颐养药店有限公司	-	1,210,000

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

上海任素数码科技有限公司	-	200,000
温州新城亿博房地产开发有限公司	-	130,000
上海星轶影院管理有限公司	-	31,250
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	21,436
江苏星轶影院管理有限公司	-	11,980
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	7,719
青岛慧成置业有限公司	-	7,545
乐清昌悦置业有限公司	-	1,560

31,983,024,283

35,295,777,189

长期应付款(附注四(33))

富域发展集团有限公司	1,700,000,000	-
香港宏盛发展有限公司	2,300,000,000	-
	4,000,000,000	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

- (i) 于 2020 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项为计息款项，2020 年度，利率为 8.00% (2019 年度: 8.00%)。于 2020 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 53,208,503 元(2019 年 12 月 31 日: 53,869,540 元)，应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息 3,688,807 元(2019 年 12 月 31 日: 3,552,566 元)，应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 98,840,556 元 (2019 年 12 月 31 日: 19,170,952 元)。
- (ii) 于 2020 年 12 月 31 日，应收上海融政新置业有限公司、来安金弘新房地产有限公司、江西新城润达置业有限公司和镇江颐发房地产开发有限公司款项为计息款项，2020 年度，加权平均利率约为 8.00% (2019 年度: 8.00%)。

除上述应收上海融政新置业有限公司、来安金弘新房地产有限公司、江西新城润达置业有限公司和镇江颐发房地产开发有限公司款项，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

九 或有事项

于 2020 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 80,015,103,302 元(2019 年 12 月 31 日: 67,426,466,646 元)。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 13,605,243,366 元(2019 年 12 月 31 日: 19,299,628,200 元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况和其资产抵押情况，本集团认为其预期信用风险减值损失非常小。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，对方主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效。该二审判决撤销一审判决，发回重审。截止至本财务报表报出日，重审一审判决上述股份转让协议无效，本集团不服重审的一审判决，已提起二审上诉。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为本集团对上述股权转让协议所涉及的开发项目的利润分配可能存在不确定性，因此未确认相关投资损益，同时，本集团认为无需就该等诉讼事项计提预计负债。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺

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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>9,758,624,048</u>	<u>1,529,738,701</u>

(2) 对外投资承诺事项

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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	624,766,100	263,920,000
设立联营企业认缴出资	<u>354,624,389</u>	<u>602,010,000</u>
	<u>979,390,489</u>	<u>865,930,000</u>

(3) 租赁承诺

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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	2,423,322	2,834,858
一到二年	<u>13,992</u>	<u>10,920</u>
	<u>2,437,314</u>	<u>2,845,778</u>

(4) 经营租赁应收租金

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

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	5,545,521,701	4,951,498,891
一到五年	11,154,254,254	10,268,399,176
五年以上	<u>5,727,743,479</u>	<u>4,517,765,857</u>
	<u>22,427,519,434</u>	<u>19,737,663,924</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

- (i) 于 2021 年 2 月 3 日，本公司境外全资子公司新城环球有限公司(**New Metro Global Limited**)完成境外总额为 4.04 亿美元的固定利率债券发行，并在新加坡证券交易所上市，公司间接控股股东新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。该债券于 2026 年到期，年利率为 4.5%。
- (ii) 2020 年 12 月 24 日，公司召开第二届董事会三十三次会议、第二届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一批解除限售条件成就的议案》，同意首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 486.08 万份，行权价格为 25.70 元/股。行权后，公司股本变为 2,260,597,986 元，本次行权股票的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。

(2) 利润分配情况说明

本公司董事会于 2021 年 3 月 25 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(37)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团内持有的不以功能性货币计价的金融资产和金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>1,715,494,753</u>	<u>3,257,489</u>	<u>1,718,752,242</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>1,544,415,760</u>	<u>293,765,654</u>	<u>1,838,181,414</u>
	2019 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>3,276,907,186</u>	<u>1,172,104</u>	<u>3,278,079,290</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>2,739,807,543</u>	<u>204,734,104</u>	<u>2,944,541,647</u>

于 2020 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2020 年度将会增加或减少净利润金额为 12,830,924 元(2019 年度：增加或减少 40,282,473 元)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2020 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 33,667,663,800 元(2019 年 12 月 31 日: 14,199,257,554 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 2020 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2020 年度之利息支出将会增加或减少金额为 168,338,319 元(2019 年度: 70,996,288 元)。

(c) 其他价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的其他非流动金融资产(附注四(9))及交易性金融资产(附注四(2))而形成。该其他非流动金融资产及交易性金融资产为企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(2) 信用风险

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

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

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

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

于 2020 年 12 月 31 日，本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口，资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 13,605,243,366 元(附注八(5)(a))。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级(2019 年 12 月 31 日：无)。

(3) 流动性风险

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险(续)

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

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

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

	2020 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	474,582,579	-	-	-	474,582,579
应付款项	114,513,705,114	-	-	-	114,513,705,114
长期借款	2,977,769,672	23,901,335,283	20,278,701,139	3,761,428,581	50,919,234,675
应付债券	1,752,123,510	13,604,505,256	12,168,788,228	-	27,525,416,994
租赁负债	-	80,735,606	198,333,328	852,290,973	1,131,359,907
一年内到期的非流动负债	21,050,324,331	-	-	-	21,050,324,331
其他流动负债	3,364,344,384	-	-	-	3,364,344,384
长期应付款	320,000,000	1,295,890,411	3,293,523,250	-	4,909,413,661
	<u>144,452,849,590</u>	<u>38,882,466,556</u>	<u>35,939,345,945</u>	<u>4,613,719,554</u>	<u>223,888,381,645</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险(续)

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

2020 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提					
供的担保	1,982,273,100	5,933,367,266	5,689,603,000	-	13,605,243,366
向小业主提					
供的担保	73,236,044,737	5,647,674,403	1,131,384,162	-	80,015,103,302
	<u>75,218,317,837</u>	<u>11,581,041,669</u>	<u>6,820,987,162</u>	<u>-</u>	<u>93,620,346,668</u>
2019 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提					
供的担保	7,789,885,300	7,347,401,200	4,162,341,700	-	19,299,628,200
向小业主提					
供的担保	32,695,536,458	24,206,297,359	10,524,632,829	-	67,426,466,646
	<u>40,485,421,758</u>	<u>31,553,698,559</u>	<u>14,686,974,529</u>	<u>-</u>	<u>86,726,094,846</u>

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

2020 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁					
负债的未来					
合同现金流	<u>3,904,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,904,190</u>
2019 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁					
负债的未来					
合同现金流	<u>131,040</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>131,040</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2020 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,609,411	-	-	89,609,411
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	-	-	220,696,657	220,696,657
金融资产合计	89,609,411	-	220,696,657	310,306,068
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	75,545,000,000	75,545,000,000
开发中的物业	-	-	12,746,500,000	12,746,500,000
非金融资产合计	-	-	88,291,500,000	88,291,500,000
资产合计	89,609,411	-	88,512,196,657	88,601,806,068

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

上述第三层次资产变动如后表：

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

当期利得或损失总额										2020 年 12 月 31 日仍持有的资产	
	2019 年		合联营转				计入当期损益的	计入其他综合收	2020 年	计入 2020 年度损益的未实现利得	
	12 月 31 日	本年增加/(减少)	子公司	处置子公司	转出第三层次	本年处置	利得或损失	益的利得或损失	12 月 31 日	或损失的变动—公允价值变动损益	
金融资产											
其他非流动金融资产—											
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	305,139,262	2,998,000	-	(7,254,000)	-	(80,186,605)	-	-	220,696,657	-	
金融资产合计	305,139,262	2,998,000	-	(7,254,000)	-	(80,186,605)	-	-	220,696,657	-	
投资性房地产—											
已完工的物业	49,257,000,000	22,747,800,545	1,704,818,13	-	-	-	1,835,381,322	-	75,545,000,000	1,835,381,322	
开发中的物业	18,964,000,000	(6,954,151,816)	-	-	-	-	736,651,816	-	12,746,500,000	736,651,816	
合计	68,221,000,000	15,793,648,729	1,704,818,13	-	-	-	2,572,033,138	-	88,291,500,000	2,572,033,138	
资产合计	68,526,139,262	15,796,646,729	1,704,818,13	(7,254,000)	-	(80,186,605)	2,572,033,138	-	88,512,196,657	2,572,033,138	

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2020 年	输入值				
	12 月 31 日					
	公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间 的关系	可观察/不可观察
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其	220,696,657	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
变动计入当期损益						
的金融资产						
投资性房地产—						
已完工的物业	75,545,000,000	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%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,746,500,000	投资法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	81,725,100 元至 596,322,814 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	5%~25%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2019 年	输入值				
	12 月 31 日					
	公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
其他非流动金融资产——						
以公允价值计量且其	305,139,262	市场法	市净率	0.7370-1.4635	正相关	不可观察
变动计入当期损益						
的金融资产						
投资性房地产——						
已完工的物业	49,257,000,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7%	负相关	不可观察
开发中的物业	18,964,000,000	投资法	复归收益率	6%~11%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	98,880,787 元至 827,849,747 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	6%~25%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

十四 资本管理

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

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

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

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>32.88%</u>	<u>19.49%</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方往来款	89,070,394,083	80,209,833,212
其他	202,613,455	202,130,157
	89,273,007,538	80,411,963,369
减：坏账准备	(1,196,258,301)	(804,119,634)
	88,076,749,237	79,607,843,735

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	44,591,535,118	51,579,901,483
一到二年	28,631,021,537	20,454,942,497
二到三年	8,730,258,892	8,377,119,389
三年以上	7,320,191,991	-
	89,273,007,538	80,411,963,369

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用 损失(单项)		坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2019 年 12 月 31 日	80,411,963,369	804,119,634	-	-	804,119,634
本年增加的款项	8,861,044,169	118,737,992	-	-	118,737,992
本年新增/转回的坏账 准备	-	273,400,675	-	-	273,400,675
2020 年 12 月 31 日	89,273,007,538	1,196,258,301	-	-	1,196,258,301

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备
应收关联方	89,070,394,083	1.34%	1,193,543,281
其他	202,613,455	1.34%	2,715,020
	<u>89,273,007,538</u>		<u>1,196,258,301</u>

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

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

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比 例	账面余额	坏账准备	计提 比例
	金额	金额		金额	金额	
应收关联方	89,070,394,083	1,193,543,281	1.34%	80,209,833,212	802,098,332	1%
其他	202,613,455	2,715,020	1.34%	202,130,157	2,021,302	1%
2020 年 12 月 31 日	<u>89,273,007,538</u>		<u>1.34%</u>	<u>80,411,963,369</u>		<u>1%</u>

(c) 2020 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2019 年度：无)。

(d) 2020 年度，本公司未核销其他应收款(2019 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(e) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2020 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	11,535,349,068	四年以内	13%	154,573,678
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,851,444,940	四年以内	7%	78,409,362
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	5,125,250,000	二年以内	6%	68,678,350
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	5,076,240,000	一年以内	6%	68,021,616
苏州新城创佳置业有限公司	关联方往来款	2,105,390,000	一年以内	2%	28,212,226
		<u>29,693,674,008</u>		<u>34%</u>	<u>397,895,232</u>

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

(f) 于 2020 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2019 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
子公司(a)	6,352,680,262	6,038,580,262
合营企业(b)	57,728,559	57,999,189
对子公司员工的股权激励	99,227,250	73,051,810
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,509,636,071</u>	<u>6,169,631,261</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动				2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000	-	-	-	-	1,053,800,000	-	(600,000,000)
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	-	-	800,000,000	-	(1,700,000,000)
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000	-	-	-	-	600,000,000	-	-
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000	-	-	-	-	586,000,000	-	-
江苏筑森建筑设计有限公司	568,200,000	-	-	-	-	568,200,000	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	-	-	420,000,000	-	-
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000	-	-	-	-	376,450,000	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	-
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000	-	-	-	-	123,550,000	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285	-	-	-	-	116,537,285	-	-
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限 公司	105,300,000	-	-	-	-	105,300,000	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
滁州新城悦博房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
济宁新城悦盛置业有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
昆明悦宸房地产开发有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
新城控股集团酒店管理有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
重庆鸿素房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

子公司名称	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动				2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
银川新城吾悦房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	-	-	-	42,163,977	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	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	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

子公司名称	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动				2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	-	-	750,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	900,000	-	-	(900,000)	-	-	-	-
新城控股集团企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	(2,200,000,000)
	6,038,580,262	-	315,000,000	(900,000)	-	6,352,680,262	-	(4,500,000,000)

(b) 合营企业

合营企业名称	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动				2020 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		吸收合并	追加投资	按权益法调整的净 损益(附注十五(5))	计提减值准备		
上海松铭房地产开发有限公司	57,999,189	-	-	(270,630)	-	57,728,559	-

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方往来款	66,783,231,009	55,907,847,133
应付利息	1,477,146,165	1,560,230,055
股权激励对象认缴股款	70,676,780	142,055,300
其他	987,216,598	873,918,871
	<u>69,318,270,552</u>	<u>58,484,051,359</u>

(4) 营业收入和营业成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	93,048	-
其他业务收入	<u>2,080,613,078</u>	<u>1,550,563,769</u>
	<u>2,080,706,126</u>	<u>1,550,563,769</u>
主营业务成本	837,866	-
其他业务成本	<u>1,926,493,591</u>	<u>1,435,731,862</u>
	<u>1,927,331,457</u>	<u>1,435,731,862</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售(i)	<u>93,048</u>	<u>837,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 物业销售

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>93,048</u>	<u>837,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(4) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2020 年度		2019 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	2,080,613,078	1,926,493,591	1,550,563,769	1,435,731,862

(c) 本公司营业收入分解如下：

	2020 年度	2019 年度
在某一时点内确认		
-房地产物业销售收入	93,048	-
在某一时段内确认		
-项目服务费	2,080,613,078	1,550,563,769

(5) 投资收益

	2020 年度	2019 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五)(2)(a))	4,500,000,000	5,690,000,000
利息收入	1,557,133,846	1,946,883,299
其他金融资产取得的投资收益	-	5,000,000
处置长期股权投资产生的投资收益	(533,747)	(187,402)
按权益法核算的长期股权投资损失 (附注(十五)(2)(b))	(270,630)	(51,341)
	6,056,329,469	7,641,644,556

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(6) 现金及现金等价物

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	4,814,378,373	5,565,640,973
减：受限资金	(834,581,834)	(2,582,000,000)
现金及现金等价物	3,979,796,539	2,983,640,973

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	(252,157)	550,835
计入当期损益的政府补助	261,948,930	174,006,847
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产和交易性金融负债取得的投资收益	(25,065,244)	445,724,223
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,572,033,138	2,550,615,736
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	(22,582,645)	(76,143,354)
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	(75,127,339)	418,341,488
处置子公司的投资收益	158,109,073	45,350,346
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	88,567,264	46,846,575
	<u>2,957,631,020</u>	<u>3,605,292,696</u>
所得税影响额	(745,053,416)	(835,049,770)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(13,082,274)</u>	<u>(97,796,956)</u>
	<u>2,199,495,330</u>	<u>2,672,445,970</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2020 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)	
	2020 年度	2019 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	33.89%	36.86%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	29.00%	29.07%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2020 年度	2019 年度	2020 年度	2019 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	6.79	5.62	6.78	5.61
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	5.81	4.43	5.80	4.42