

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



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2018年12月31日止年度

海外監管公告

本公告乃由新城發展控股有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。茲載列本公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，新城控股集團股份有限公司（股份代號：601155），在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊登的《新城控股集團股份有限公司2018年年度報告》，僅供參閱。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

中國，2019年3月8日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生及陸忠明先生，非執行董事章晟曼先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。

公司代码：601155

公司简称：新城控股

新城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人王振华、主管会计工作负责人王振华及会计机构负责人（会计主管人员）管有冬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本集团2018年度归属于上市公司股东的净利润10,491,286,267元，本公司本年度可供股东分配利润为4,845,210,714元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第二届董事会第十三次会议审议通过了2018年度利润分配方案：以2018年年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，向全体股东每10股派发现金红利15元（含税），预计派发的现金红利共计3,367,590,809元（按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的11,663,647股股份后进行的测算，实际派发的现金分红金额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整）。该议案尚需提交公司2018年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	56
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	77
第七节	优先股相关情况.....	85
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	86
第九节	公司治理.....	94
第十节	公司债券相关情况.....	96
第十一节	财务报告.....	102
第十二节	备查文件目录.....	286

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
新城悦	指	新城悦控股有限公司
《限制性股票激励计划》	指	《新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划》

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年 同期增减(%)	2016年
营业收入	54,133,310,991	40,525,684,827	33.58	27,969,282,458
归属于上市公司股东的净利润	10,491,286,267	6,028,907,738	74.02	3,019,228,519
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,596,526,221	5,001,952,803	51.87	2,545,341,242
经营活动产生的现金流量净额	3,816,995,096	-10,485,163,649	不适用	8,097,204,594
	2018年末	2017年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	30,493,299,153	20,623,563,047	47.86	14,853,744,113
总资产	330,318,417,364	183,526,661,367	79.98	103,170,607,492

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年 同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	4.69	2.71	73.06	1.36
稀释每股收益(元/股)	4.66	2.70	72.59	1.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	3.39	2.25	50.67	1.15
加权平均净资产收益率(%)	41.91	34.18	增加7.73个百分点	22.44
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	30.35	28.36	增加1.99个百分点	18.92

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	5,178,779,471	10,578,757,826	9,036,612,696	29,339,160,998
归属于上市公司股东的净利润	360,409,816	2,177,918,671	582,628,371	7,370,329,409
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	346,496,281	1,654,073,169	580,203,747	5,015,753,024
经营活动产生的现金流量净额	-2,998,611,072	-6,137,218,836	4,393,838,645	8,558,986,359

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	304,503		-2,943,208	-1,583,773
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	82,750,922		13,047,837	15,017,560
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		19,524,346	21,152,177
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-19,043,409		/	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			/	/
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,809,204,629		909,206,900	582,149,634
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	66,737,322		2,728,123	44,604,998
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	57,587,482		38,310,422	39,007,153
合营企业转子公司投资收益	677,445,119		261,765,805	/
处置子公司的投资收益	72,486,907		36,756,066	-38,087,085
少数股东权益影响额	-101,005,072		-9,314,176	-14,861,123
所得税影响额	-751,708,357		-242,127,180	-173,512,264
合计	2,894,760,046		1,026,954,935	473,887,277

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1%股份	197,100,000	197,100,000	-	-
上海景盈投资管理合伙企业 5.82%股权	186,605	186,605	-	-
上海伍翎投资中心(有限合伙) 5.26%股权	50,000,000	50,000,000	-	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙) 2.4%股权	7,698,657	7,698,657	-	-
宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5%股权	10,000,000	10,000,000	-	-
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	52,500,000	-	-
青浦吾悦广场优先购买权	155,974,809	139,174,809	-16,800,000	-16,800,000
远期外汇合同	不适用	7,850,857	7,850,857	-7,850,857
购房尾款次级资产支持证券	不适用	80,000,000	80,000,000	-
在建投资性房地产	8,304,000,000	8,919,000,000	615,000,000	660,381,714
完工投资性房地产	15,192,000,000	31,839,000,000	16,647,000,000	2,148,822,915
其他	7,254,000	8,254,000	1,000,000	-
合计	23,976,714,071	41,310,764,928	17,334,050,857	2,784,553,772

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司秉持“住宅+商业”地产双轮驱动的运作模式，以上海为中枢，长三角为核心，现已基本完成全国重点城市群及重点城市的布局。报告期末，公司已进入全国98个大中型城市。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。目前，住宅地产开发业务持续深耕于长三角地区，并大力发展环渤海、中西部、粤港澳大湾区等地区，未来将在全国范围内逐步完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的布局。

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

公司商业地产品牌“吾悦”致力于打造体验式商业综合体，将通过覆盖全国 GDP80%的区域，服务城市 80%的主流人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应；同时深入业态及产品研究，通盘考虑商业价值最大化，打造每个项目专属名片，做到不复制的商业产品线组合；并以“在地思维”洞察当地人文生活风貌、心理文化特征、城市价值取向，有情怀地为每一座城市个性化打造地标型商业综合体。

（二）行业情况

2018 年是错综复杂的一年，全球经济持续放缓，中美贸易摩擦持续发酵，房地产行业政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。两会政府工作报告及中央政治局会议两次重要会议确定了 2018 年全年房地产调控的政策基调，强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控，坚决遏制房价上涨。地方上则延续 2016、2017 年“因城施策”的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。

报告期内，虽受调控政策影响，中国房地产行业整体业绩规模仍进一步增长。商品房销售面积 17.2 亿平方米，金额 15.0 万亿元，均创新高；土地购置面积同比增速也在一直保持着稳步增长，面积增速为 14.2%，维持在较高水平。2018 年随着“因城施政、分类调控”的贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。二三线城市棚改等政策带来的高峰期依然存在，部分城市依然处于去库存时期，房价上涨仍是主流，特别是中西部地区，销售面积和销售额上涨幅度均远超市场平均涨幅。从成交结构来看，三四线市场成为商品房成交规模主力，占比上升至 69%，一线和二线城市成交规模继续同比下降。

同时，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。从 2018 年销售流量金额来看，TOP10 房企集中度达 26.9%，TOP50 房企集中度达 55.1%，TOP100 房企集中度达 66.7%。2018 年销售流量金额 TOP10 房企的销售门槛达到 2000 亿元，TOP30 房企的门槛也已达千亿元，想要进入 TOP100，企业需要实现 215.5 亿元的销售额。未来随着市场调控压力持续和品牌房企竞争优势的进一步显现，对房企投资布局、融资能力、内部管控等方面提出了更高的要求。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强竞争力。报告期内，公司荣膺中国房地产业协会和中国房地产测评中心评测“2018中国房地产上市公司创新能力5强”第1名、“2018中国房地产开发企业商业地产运营10强”第2名、“2018中国商业地产企业品牌价值10强”第5名及“2018中国房地产上市公司A股10强”。根据克而瑞信息集团(CRIC)发布的《2018年度中国房地产企业销售TOP200》排行榜,公司房地产销售面积与销售金额分别在全国房地产企业中排名第7位与第8位,分别比2017年度上升4位和5位。在国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合举办的“2018中国房地产百强企业研究成果发布会”上,公司连续十年进入前20强,蝉联百强房企“稳健性TOP10”和“运营效率TOP10”两个奖项,且均进入前三强。报告期内,公司荣获新华网颁发的“社会责任杰出企业奖”,并成功入选新华社民族品牌工程。公司将借助新华社通达全球的媒体资源、国际化视野和高端智库平台,在更大格局、更宽视野、更高水准的传播平台上打造新城海内外品牌形象,释放出更强大的品牌力。

（二）高速的业绩增长

报告期内公司合同销售额达2,210.98亿,同比增长74.82%,完成年初1,800亿销售目标的122.83%,增速位列2018年十强房企第一。截至报告期末,公司总资产为3,303.18亿元,比上年度末增长79.98%,归属于上市公司股东的净利润为104.91亿元,比上年同期增长74.02%。

（三）卓越的经营模式

公司多年来坚持的“住宅+商业”双轮驱动模式已基本完成全国重点城市群、重点城市的全面布局,横跨房地产开发、投资、商业运营管理等领域,形成产品协同及战略纵深。公司住宅产品在原有丰富的产品线上围绕客户需求不断更新,在百年住宅、模块化建筑及绿色健康住宅等方面不断创新探索,确定了以“典雅”为核心的产品文化。同时公司配备成熟的商业开发和经营管理团队,以获取优质资产和建设一流运营能力为基础,以建设“有情怀、不复制、具规模”的高品质购物中心为目标,在全国范围内布局。报告期内,公司19座吾悦广场实现精彩满铺开业,开业运营的吾悦广场累计达到42座,公司“吾悦”的品牌知名度不断提高,被人民网评为“城市综合体运营优秀企业”。

（四）全方位的激励机制

公司通过各项激励机制把员工个人和公司发展融为一体。《限制性股票激励计划》保障了公司与高管及骨干管理人员同心共创、共享成就;“新城合伙人”跟投制度及“共创、共担、共享”计划实现了项目管理团队绩效与项目经营业绩挂钩;“竞创百亿”计划鼓励更多城市公司深耕所在区域,提高市场占有率。全方位多层次的激励机制,把公司打造成创业平台,激发了全员创业热情,使全员都主动参与到公司经营中去,为公司在报告期内成功跻身十强房企起到了重要的作用。

（五）卓越的人才管理机制

公司尊重人才,通过各项机制使员工与公司共同成长。公司的高管团队平均司龄在十年以上,为公司一直以来的稳步发展保驾护航,被誉为业内最稳定的管理团队。同时,公司在发展中引进优秀人才,以优秀人才促进公司更高水平的发展。相关行业顶尖人才不断加入公司高管团队,为快速发展的公司在组织人力变革、商业设计创新、信息化建设等方面作了前瞻性的规划。公司也十分注重储备和培养后备力量,不断反思内部人才培养及晋升机制,注重人才关怀和人才梯队建设,加快内部人才供给,大胆启用年轻优秀人才,公司校招的“新睿”人才培养计划已为公司培养了数十位中高级管理人员。同时,新睿计划还在不断升级,“精睿”、“博睿”等各项更高层次的人才培养计划相继推行,为公司加速奔跑增添动力。

（六）踏实拼搏的企业精神

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

第四节 经营情况讨论与分析

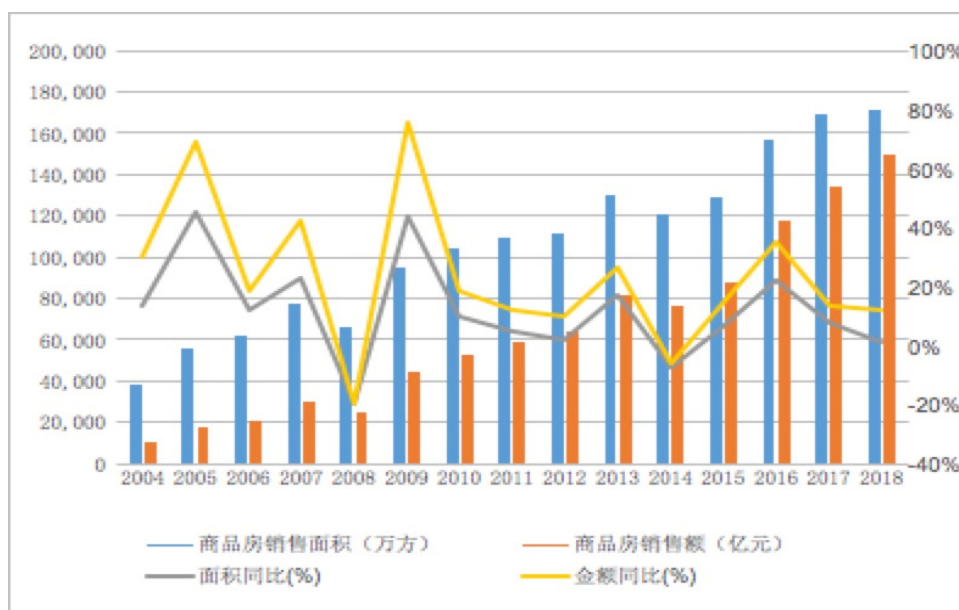
一、经营情况讨论与分析

(一) 销售创新高但增速放缓，房价趋于稳定

2018 年，全国实现商品房销售面积 17.2 亿 m^2 ，同比增长 1.3%；实现商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政策高压的累积效应之下，销售面积和金额同比增速分别较 2017 年放缓 6.4 和 1.5 个百分点。

房价整体趋稳、涨幅持续收窄，截至 2018 年底，百城新建住宅价格环比涨幅连续 26 个月在 1% 以内，其中 12 月单月环比涨幅为 0.25%、涨幅明显回落，36 个城市环比下跌，是年内下跌城市数量最大月份；2018 年百城住宅价格累计上涨 5.09%，较 2017 年收窄 2.06 个百分点。

历年商品房销售情况表



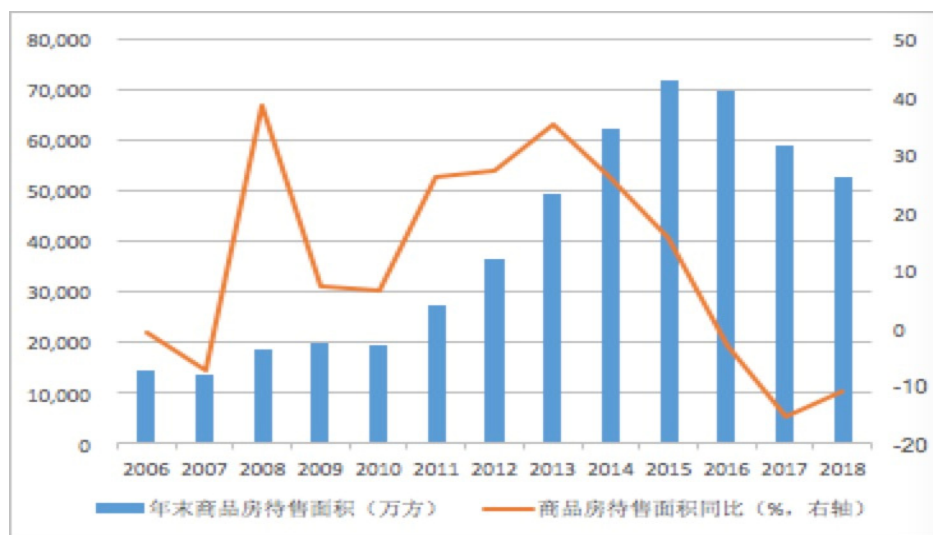
百城住宅价格指数情况表



（二）去库存效果显著，但已基本进入尾声

2018 年末商品房待售面积 5.24 亿 m^2 ，较上年末下降 11.0%，相当于 2014 年 4 月水平。待售面积的迅速减少主要缘于商品住宅库存去化迅速，2018 年商品住宅待售面积 2.51 亿 m^2 、同比下降 16.8%。过去两年商品房库存共减少约 1.7 亿 m^2 ，去库存效果明显，但待售面积下跌速度已经放缓，随着调控的持续及棚改货币化规模的收缩，去库存进入尾声阶段，后续存在反弹可能。

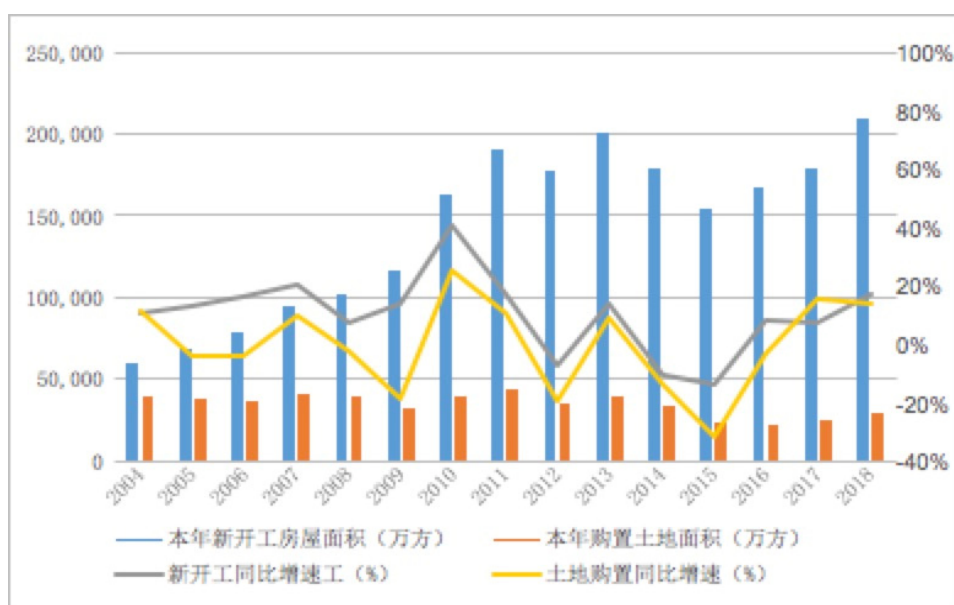
历年商品房待售情况表



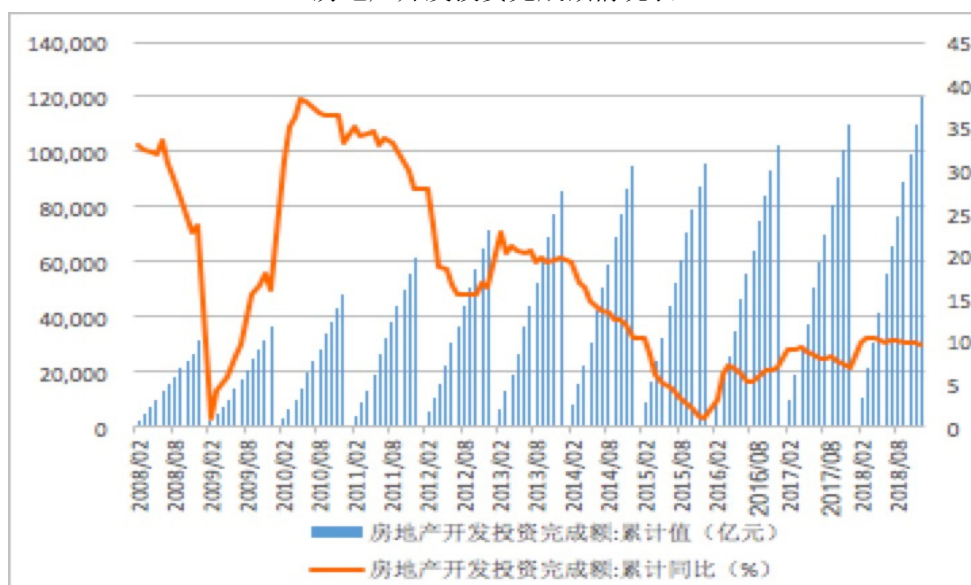
（三）土地购置增速收窄，投资增长后劲不足

2018 年，全国商品房新开工面积 20.93 亿 m^2 ，创近十年新高，同比增加 17.2%，市场下行期房企倾向高周转，加紧开工出货。全年房地产开发企业土地购置面积 2.91 亿平方米，增长 14.2%，较去年回落 1.6 个百分点，土地成交价款 1.61 万亿元，同比增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点，年内房企投资热情冲高回落，拿地趋于谨慎。全年房地产开发投资 12.03 万亿元，同比增长 9.5%，增速比上年提高 2.5 个百分点，较 1-11 月份回落 0.2 个百分点，增长后劲略有不足。

历年新开工面积与当年购置土地面积情况表



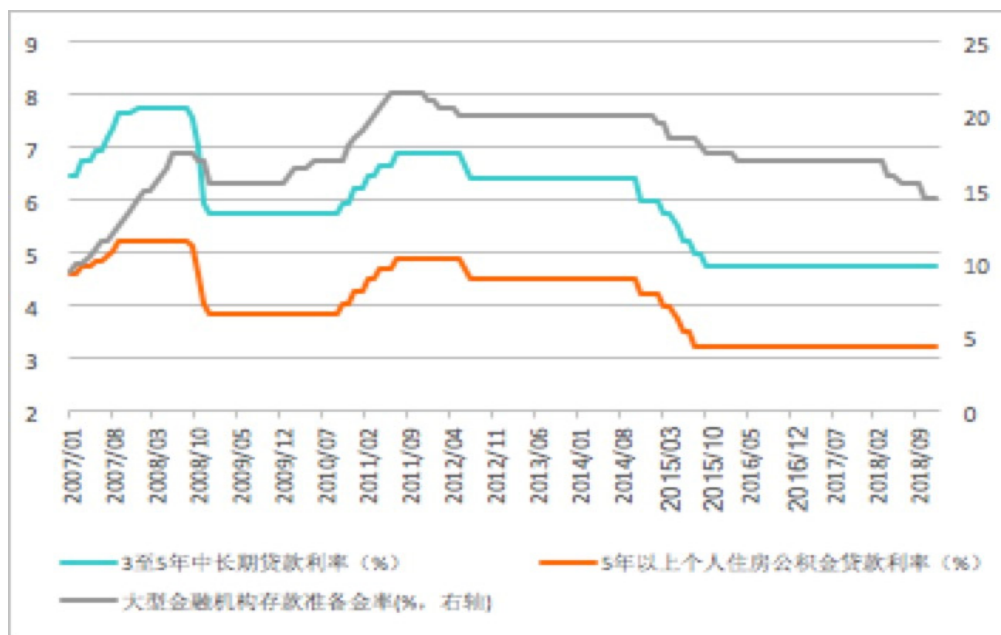
房地产开发投资完成额情况表



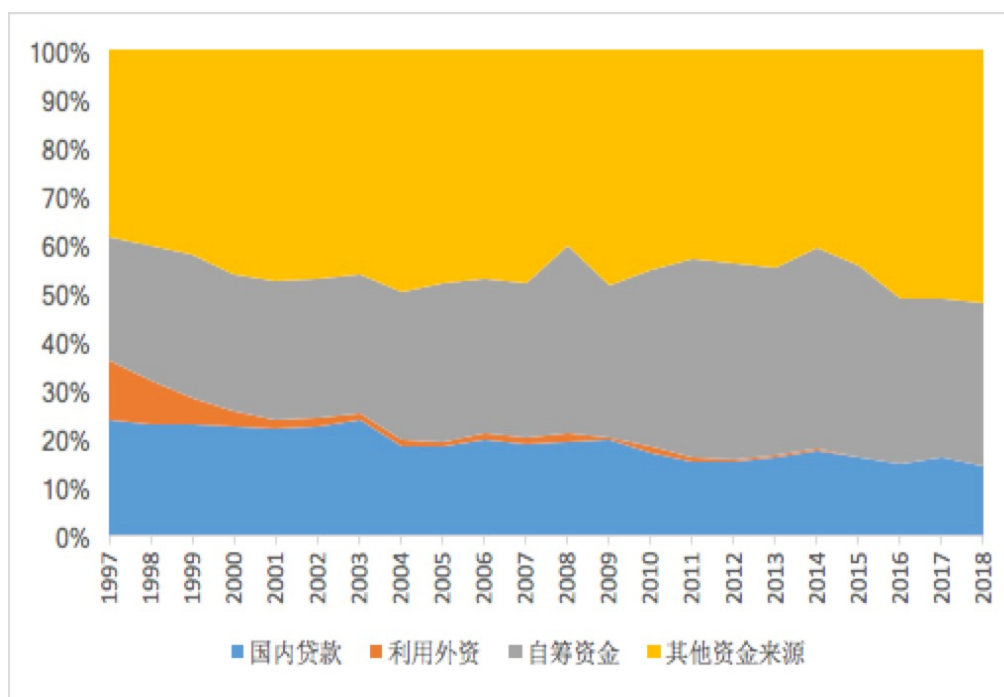
（四）货币政策稳健偏宽松，房地产资金面持续收紧

2018年，宏观金融政策由上半年的去杠杆、严监管转变为下半年的稳杠杆，货币政策稳健，但由偏紧转向偏松，四次定向降准后市场利率总体呈下行趋势。12月末，广义货币M2余额182.67万亿元，同比增长8.1%、增速与上年基本持平；贷款利率维持在4.75%的历史低位，存款准备金率共下调2.5个百分点，释放资金超3万亿元。从行业资金面看，中央维持房地产资金监管力度，房地产融资渠道保持收紧，开发贷、发债、股权融资及海外融资等均受到影响，不过保障性安居工程融资需求能得到优先确保。2018年房地产开发资金来源16.6万亿元，同比上涨6.4%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为14.5%和33.6%，自筹资金占比略有回升，销售市场的活跃，使得其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比再度提升0.7个百分点至51.8%。

中长期贷款利率及存款准备金率表



房地产开发投资资金来源表



(五) 房住不炒基调不变，调控政策由控转稳

2018 年全球经济增速放缓，中美贸易摩擦加剧，外部环境复杂多变，而国内持续去杠杆，经济面临较大风险，下行压力明显。在此背景下，房地产调控政策依然从紧，中央坚持“房住不炒”政策基调，地方延续因城施策调控风格，呈现有保有压、协同性强的特点，全年调控从供需两侧精准发力，目前一二线调控已基本到位，三四线已过调控高峰，政策取得阶段性效果，市场预期已逐步回归理性。预计 2019 年政策将由控转稳，中央坚持住房居住属性，完善多层次住房供应体系，推动长效机制的健全，地方政府分类指导，优化短期调控。

二、报告期内主要经营情况

2018 年是新城创立的第 25 周年，公司战胜了错综复杂的外部环境，从千亿企业跨步发展为两千亿企业，公司的行业排名和销售业绩实现双跨越。根据克而瑞信息集团 (CRIC) 统计，公司销售金额及销售面积全国排名历史性进入前十，分列行业第 8 位和第 7 位，分别比 2017 年度上升 5 位和 4 位。公司全年合同销售金额达 2,210.98 亿，同比增长 74.82%，销售面积达 1,812.06 万平方米，同比增长 95.21%，增速位列十强房企第一。

公司深耕长三角，扩充西南区域版图，全国化布局更加均衡，应对周期轮动和市场风险的能力进一步提高。全年公司共计新增土地储备共 164 幅，总建筑面积 4,773.24 万平方米，平均楼面地价为 2,330.0 元/平方米，其中商业综合体项目新增 1,940.46 万平方米。

2018 年“双轮驱动”持续发力，住宅地产和商业地产都为公司规模发展和效益增长作出了积极贡献。住宅地产是新城区域深耕、提高规模的压舱石；商业综合体年内新增 33 个项目，开业 19 座吾悦广场，开业规模位居行业第二，是新城开疆扩土、创新发展的急先锋。公司商业规模在报告期内跨越式增长，“双轮驱动”战略越来越平衡，越来越稳健。

住宅地产方面，各区域公司统一贯彻“区域深耕、高周转、大运营”的策略方针，主动拥抱变化，根据政策及市场情况，及时调整拿地策略和供货节奏，以销定产，重新匹配市场量价关系，降本增效，保障业绩完成。苏州区域销售突破 200 亿，苏南、上海、青岛、杭州、南京等区域相

继突破百亿销售。公司江苏、安徽、天津、浙江、山东、湖南 6 大省份市场占有率位列前十，促进公司在地区产品溢价的同时，提升了公司在当地市场的美誉度。

商业地产方面，在“有情怀、不复制、具规模”的发展指引下，19 座吾悦广场实现精彩满铺开业，排名全国第二。吾悦广场坚持精细化管理及服务，从投资者、经营者、消费者不同的角度发现问题，把停车场、洗手间精细到底，持续优化管理，把标杆做成标准，把服务从被动变成主动，把主动做成感动。报告期内，公司已实现 80 个大中城市、96 个综合体项目的布局，已累计开业 42 座吾悦广场，已开业面积共计 390.40 万方，同比增长 72.25%，全年实现租金及管理费收入 21.16 亿元，同比增长 107.44%，平均出租率达 98.83%。通过成功举办“乌镇有悦”、“我爱你·五月”和“2018 新城幸福商业年会”等大型活动，商业品牌指数多次位列全国第一，“吾悦”商业品牌的影响力快速提升。

报告期内，在政策调控、融资渠道持续收紧的情况下，公司在保持原有融资模式的基础上，积极拓宽融资渠道。公司在中国银行间市场先后发行中期票据、永续中期票据、定向债务融资工具及超短期融资债券，募集资金 79 亿元人民币；在上交所平台完成购房尾款资产支持证券、公开及非公开公司债券的发行，募集资金 55.53 亿元人民币；在境外通过发行高级美元债券，募集资金 13 亿美元，为公司的高速发展提供了稳定的资金支持。截至报告期末，公司整体平均融资成本为 6.47%。

2018 年公司全面推行大运营体系，开展各类降本增效措施。公司以“两管两控”（计划管理、货值管理、利润监控、现金流监控）为抓手，以财务经营结果为导向，穿透各个业务条线，分解可以量化的经营指标数据，直观地反映各个条线上的经营问题和管理痛点，从而不断改善经营管理动作，项目运营效率和投资回报快速提升。报告期内，公司实现竣工面积 979.82 万平方米（含合联营项目），其中 58 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 541.33 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 104.91 亿元，分别比 2017 年增长 33.58%和 74.02%。截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 3,303.18 亿元，归属于上市公司股东的净资产 304.93 亿元，分别比上年同期增长 79.98%和 47.86%。报告期末，公司共有 295 个子项目在建，在建面积为 7,158.91 万平方米（含合联营项目）。

2018 年项目销售和结算情况

项目名称	权益比例	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
杭州新城香悦半岛	59.92%	4,585	8,372	143,827	204,333
杭州新城湾上风华	34.95%	2,960	5,090	108,989	10,060
杭州新城香悦奥府	99.86%	2,202	3,886	67,855	119,975
杭州新城香悦公馆	99.86%	94,271	202,678	-	-
杭州万科溪望	33.95%	34,861	110,072	103,862	340,139
杭州龙湖天璞	24.97%	84,937	178,297	-	-
杭州新城璟隼公馆	50.00%	31,951	80,682	-	-
杭州未来海岸	20.00%	104,502	166,993	-	-
杭州滨江东方名府	24.97%	3,357	7,298	-	-
杭州新城红郡	64.91%	5,499	6,918	9,912	10,060
杭州新城峯璟	100.00%	1,927	2,002	2,136	2,565
湖州新城海上风华	99.86%	91,338	84,617	-	-
湖州新城风华苑西区	99.86%	55,760	44,159	-	-
湖州湘几漾地块	25.00%	64,147	66,718	-	-
湖州织里 30 号地块	33.00%	50,242	46,157	-	-
湖州新城大都会	100.00%	17,724	22,322	-	-
湖州碧桂园新城博雅府	49.93%	15,849	20,907	-	-
湖州新城阳光城都会澜庭	50.00%	2,570	4,610	-	-
金华新城盛昱之光	99.86%	23,324	20,020	-	-
嘉兴新城海上风华	100.00%	18,653	23,555	149,743	212,118
金华新城云昱	79.89%	59,292	51,725	-	-
东阳中南新城樾府	35.00%	39,852	46,591	-	-
金华新城盛昱	33.00%	5,089	6,821	-	-
惠州明显花园	26.67%	112,062	124,593	-	-
佛山新城招商誉府	47.62%	68,418	83,433	-	-
佛山壹鸣花园	66.67%	141,732	225,134	-	-
肇庆大旺新城和昱花园	95.24%	46,253	40,568	-	-
惠州新城云昱	38.10%	11,841	8,910	-	-
恩平香悦公馆	77.14%	1,469	1,034	-	-
安丘新城悦隼青云府	80.01%	14,110	10,470	-	-
卓越皇后道	49.51%	91,408	156,199	148,859	170,397
青岛香溢紫郡	49.51%	23,358	25,077	58,898	43,758
青岛新城玺樾	99.01%	124,131	129,779	-	-
青岛新城红岛湾盛昱	29.71%	174,044	265,516	-	-
青岛樾府	49.51%	66,189	96,720	-	-
青岛新城云樾晓院	69.31%	49,214	64,913	-	-
青岛慧典 6 号地	29.71%	132,761	234,388	-	-
青岛海信花伴里	39.60%	8,759	16,007	-	-
安丘湖畔樾山	69.31%	2,228	1,570	-	-

日照莒县悦隼一品	69.31%	19,910	14,936	-	-
威海荣成新城悦隼公馆	69.31%	3,723	3,397	-	-
胶州樾郡	49.51%	1,275	1,282	-	-
诸城新城荣樾大都会	99.01%	1,211	998	-	-
青岛融创红岛湾盛昱	29.71%	132,761	265,516	-	-
常州新城公馆	95.75%	5,013	7,040	113,435	136,484
常州新城郡未来	99.50%	36,597	24,844	200,286	192,440
金坛新城金郡花园	76.60%	59,385	73,774	-	-
无锡西漳地块	24.47%	150,737	233,158	-	-
常州泰和之春项目	经营权	223,626	332,035	-	-
常州璞樾和山花苑	48.83%	40,530	65,583	-	-
常州新城桃李郡	99.50%	279,542	350,502	-	-
常州环太湖艺术城项目	48.37%	62,300	61,820	-	-
常州洛阳镇地块	77.91%	72,411	80,879	-	-
常州新城翰都花园	31.64%	86,846	90,617	-	-
常州新城和昱	95.76%	21,898	23,475	-	-
常州樾华名苑	53.64%	33,233	46,552	-	-
常州新城樾府	99.15%	11,951	32,985	86,688	118,890
金坛新城金郡花园二期、三期	76.60%	139,064	183,462	-	-
江阴新桥地块	19.98%	31,715	46,910	-	-
溧阳明显湾	32.06%	21,568	19,969	-	-
常州门第境院项目	47.13%	5,727	11,208	-	-
常州绿都万和城	35.19%	105,789	136,986	142,142	161,628
南通上悦城	24.75%	149,054	164,081	-	-
南通新城香溢紫郡	76.76%	5,300	2,491	187,087	117,302
泰兴新城樾府项目	59.41%	60,649	50,678	-	-
泰州新城荣樾	99.01%	97,293	120,279	-	-
常熟虞悦华庭	64.36%	2,488	5,474	54,818	83,960
常熟万科公望	9.90%	3,788	1,996	160,812	212,406
张家港茗悦华庭	31.04%	339,980	339,300	-	-
常熟紫云名邸	32.67%	6,298	4,946	-	-
张家港新城荣樾	99.01%	25,615	18,966	-	-
盐城大丰新城悦隼	99.01%	20,246	17,257	-	-
盐城悦隼时代	50.50%	50,950	42,986	-	-
盐城建湖悦隼首府	77.57%	10,027	7,062	-	-
盐城东台天樾府	24.75%	40,912	42,610	-	-
苏州MOC 芯城汇	62.31%	141,519	302,988	-	-
苏州湾上风华	49.51%	4,209	7,492	91,457	121,083
苏州新城招商香溪源	50.00%	17,144	13,070	197,784	237,389
苏州三千邑	32.67%	123,969	202,307	-	-
苏州新城碧桂园湖畔樾山	49.51%	66,536	77,720	57,804	72,692
昆山新城郡尚海	39.60%	-	-	41,719	88,475
苏州北桥拾鲤	19.80%	111,828	158,953	-	-

苏州新城十里锦绣	50.50%	101,295	89,938	-	-
苏州太湖新城天玺	33.66%	43,012	58,856	-	-
苏州新城郡未来	99.01%	36,938	47,712	89,510	131,532
张家港十里锦绣	16.23%	104,699	106,520	-	-
张家港江城原著	12.87%	81,108	80,062	-	-
常熟尚湖雍澜院	10.01%	4,996	9,592	-	-
苏州香溢澜桥	99.01%	7,609	10,805	7,960	5,015
苏州石湖公馆	99.01%	3,438	5,191	3,033	1,333
苏州红树湾	99.01%	6,806	6,133	4,380	473
昆山香溢紫郡	99.01%	213	131	90	8
常熟练塘尚隼华庭	49.51%	29,291	30,550	-	-
常熟滨江悦隼华庭	50.50%	13,191	16,212	-	-
常熟滨江源江筑	48.51%	10,551	13,044	-	-
南通新都会	12.38%	78,668	84,991	-	-
南通海门江海都会	25.00%	7,814	12,344	-	-
南通如皋悦隼时代	28.73%	15,852	17,555	-	-
南通通州雍景湾	48.51%	8,130	9,315	-	-
吴江震泽悦隼平澜府	69.31%	28,012	25,477	-	-
齐河新城悦隼项目	99.01%	49,970	35,623	-	-
济南新城香溢澜庭	99.01%	201,585	252,116	33,750	30,786
济南新城香溢华庭	99.01%	123,469	177,973	-	-
翡丽公馆	24.75%	56,373	100,743	-	-
济南新城和昌湖畔樾山	49.51%	54,398	55,922	-	-
济南新城领寓广场	99.01%	52,201	56,806	-	-
莱芜新城悦隼	50.50%	42,408	35,074	-	-
济南淄博悦隼江山	69.31%	33,183	29,675	-	-
高唐新城金樾府	80.20%	12,394	10,141	-	-
聊城阳谷黄山路项目	99.01%	23,046	16,504	-	-
镇江珑悦府	31.64%	57,140	67,130	-	-
南京新城源山	95.87%	74,694	82,904	-	-
南京新城樾府	100.00%	56,416	53,932	-	-
镇江高资项目	95.87%	5,794	3,742	-	-
句容春城路地块	47.94%	6,548	8,662	-	-
淮安开发区4号地块	95.87%	44,473	38,495	-	-
淮安金湖悦隼风华	79.25%	29,219	19,713	-	-
淮安悦隼府	95.87%	217,794	141,626	-	-
淮安K7学府路东地块	32.60%	74,490	66,770	-	-
淮安涟水JY03、04地块	95.55%	29,134	17,193	-	-
南京璞樾钟山	95.88%	51,152	145,772	-	-
南京新城保利天地	29.72%	2,545	1,377	171,029	251,266
南京璞樾和山	95.87%	33,990	72,766	-	-
南京星悦城	28.76%	42,392	70,763	-	-
南京G49地块	23.97%	19,468	19,862	-	-

南京新城香悦澜山	95.87%	4,969	3,557	105,642	225,507
南京新城花漾紫郡	95.87%	4,243	2,469	155,698	223,188
来安汉河艺境花园项目	31.64%	55,620	62,686	-	-
扬州槐泗项目	11.51%	117,130	113,417	-	-
镇江 4_5 金山水厂项目	23.97%	10,859	15,285	-	-
扬中 2018_14 地块项目	76.70%	5,385	6,401	-	-
南京星悦天地广场	28.76%	6,061	9,285	-	-
合肥北宸紫郡	95.87%	47,183	59,033	108,297	116,752
合肥桃李郡	99.88%	55,091	73,733	-	-
合肥时光印象小区	31.63%	180,310	291,910	-	-
合肥大都会	50.00%	49,460	109,998	-	-
合肥西子花园	19.51%	83,857	102,372	-	-
合肥十里春风	43.90%	63,199	74,693	-	-
合肥新城悦隼九里	77.66%	17,638	20,346	-	-
合肥新城云樾观棠	77.66%	17,127	19,827	-	-
蚌埠悦隼天著	95.76%	18,716	11,596	-	-
廊坊广阳道项目	75.00%	10,077	15,769	-	-
廊坊凯旋城项目	75.00%	6,112	8,040	84,116	78,804
唐山澜樾府	68.29%	64,895	67,373	-	-
北京石景山五里坨	21.00%	40,220	207,975	-	-
西安新城玺樾骊府	95.24%	89,558	120,419	-	-
高陵新城悦隼公园里	95.24%	44,778	33,447	-	-
温州瑞安项目	19.97%	136,317	336,206	-	-
瑞安万松东进带地块	20.00%	67,301	130,959	-	-
尚隼公馆	63.64%	17,558	22,572	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F01 地块	30.91%	13,242	17,547	-	-
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	46.36%	8,967	12,686	-	-
乐清市经济开发区地块	22.73%	27,782	34,908	-	-
台州黄岩北城	26.96%	227,510	133,557	-	-
惠州悦珑湾花园	76.19%	60,691	48,734	-	-
郑州荣阳项目	50.50%	159,886	130,455	-	-
许昌学院北路 FD15 (2) 号地块	32.38%	5,363	3,771	-	-
长葛新城金樾府	77.14%	15,751	10,142	-	-
重庆新城金科桃李郡	47.97%	149,261	174,471	-	-
重庆金樾府	95.24%	34,770	30,449	-	-
重庆朗隼大都会	95.94%	66,483	96,241	-	-
重庆悦隼风华	95.24%	61,929	54,060	-	-
重庆西著七里	32.38%	97,385	115,569	-	-
重庆玺樾九里	52.38%	38,949	34,243	328	69
重庆琅樾江山	31.43%	31,811	29,644	-	-

重庆和昱麟云	95.24%	22,775	15,658	-	-
邳州 75 号地块	23.97%	42,643	38,064	-	-
邳州碧桂园项目	46.97%	178,532	139,981	-	-
宿迁水木清华项目	95.87%	172,925	158,677	-	-
宿迁太湖花园项目	95.87%	255,233	149,845	-	-
沭阳项目	47.94%	120,322	104,589	-	-
上海新城上坤樾山	47.97%	24,826	135,663	91,589	370,282
上海松江洞泾镇地块	47.97%	41,983	216,268	77,340	377,933
上海璞樾门第	95.94%	14,814	67,885	-	-
上海盛誉世家	28.78%	18,201	76,465	-	-
上海新城盛世	13.43%	14,562	37,842	37,392	140,263
上海新城西岸公园	48.93%	43,362	246,075	-	-
上海云麓之城	22.07%	17,384	64,759	-	-
嘉兴新城金樾	95.95%	90,084	101,902	-	-
上海宝山罗泾项目	24.50%	3,582	13,726	-	-
嘉善魏塘项目	21.11%	54,853	69,580	-	-
嘉善玺樾西塘	47.02%	49,195	65,420	-	-
启东蝶湖世界湾	33.84%	164,258	205,342	-	-
嘉善悦隼半岛	47.98%	36,573	51,648	-	-
上海新城虹口金茂府	48.93%	5,345	52,978	-	-
太仓璜泾项目	15.99%	37,754	43,026	-	-
太仓沙溪地块	15.99%	26,892	38,762	-	-
平湖新城悦隼	76.95%	4,409	4,530	-	-
武汉新城璟汇	95.24%	439	420	158,556	127,831
武汉新城阅璟台	95.24%	188,229	243,640	-	-
武汉璟棠	95.24%	146,878	227,228	-	-
孝感新城悦隼	95.24%	45,584	36,756	-	-
葛店新城新璟汇	95.24%	39,329	40,487	-	-
孝感新城玺樾	95.24%	11,368	13,126	-	-
孝感碧桂园新城华府	47.62%	43,242	37,967	-	-
荆州碧桂园新城楚天府	31.43%	64,425	60,650	-	-
黄石新城朗隼	100.00%	21,435	16,676	-	-
庭瑞君悦观澜	76.19%	62,571	57,149	-	-
武汉新城璟悦城	95.24%	5,439	4,310	23,516	12,447
碧桂园新城阳光城城品	31.43%	39,564	26,423	-	-
南漳新城悦隼	77.14%	11,070	6,270	-	-
绍兴悦隼公馆	48.93%	96,300	104,969	-	-
绍兴新城棠樾	63.00%	21,163	31,686	-	-
新昌西江月	40.00%	13,490	11,258	-	-
绍兴宝龙新城广场宝龙世家	48.93%	82,607	103,853	-	-
半岛云著	47.62%	50,374	49,667	-	-
京汉新城悦隼风华	46.67%	43,747	42,134	-	-
新城悦隼天府	47.62%	83,222	90,247	-	-

京汉新城悦隼江山	34.29%	98,376	99,125	-	-
新城金樾府	76.19%	64,545	57,205	-	-
新里珑园	47.62%	32,348	40,093	-	-
万科时代之光一期	47.62%	32,984	34,216	-	-
美的新城公园天下	28.57%	7,557	8,054	-	-
万科城市之光	31.43%	149,641	184,176	-	-
新城悦隼天骄	77.14%	9,835	8,468	-	-
新城悦隼盛世城	57.14%	5,560	4,990	-	-
新城·金樾天玺	95.24%	9,016	4,802	-	-
新城金樾澜岸	95.24%	7,546	5,396	-	-
天津宝坻新城	49.51%	158,018	201,054	-	-
天津生态城	99.01%	5,844	12,481	-	-
天津新城樾风华	79.21%	186,326	290,355	-	-
天津港东府	49.51%	69,321	69,694	-	-
天津武清俊安项目	89.11%	40,855	46,458	-	-
湘潭新城璟隼	99.88%	37,590	16,455	17,013	4,019
长沙新城和樾	89.89%	91,927	77,850	5,084	1,002
长沙君合新城玺樾	50.94%	76,909	63,233	-	-
长沙金茂湾	49.94%	133,889	174,437	66,084	65,340
长沙新城国际花都	99.88%	215,177	151,731	156,377	118,421
株洲樾府	49.94%	5,776	5,454	-	-
新城·悦隼江山	81.00%	15,987	19,215	-	-
安宁新城碧桂园雅樾	100.00%	15,514	11,503	-	-
昆明新城琅樾	56.00%	56,979	50,081	-	-
商业开发南昌项目	98.02%	41,531	24,157	90,296	51,374
商业开发桐乡项目	98.02%	26,552	27,162	47,695	70,670
商业开发镇江丁卯项目	99.01%	7,658	10,645	32,441	24,298
长春新城吾悦广场	98.02%	17,866	12,778	30,003	20,669
商业开发台州项目	99.01%	84,017	126,281	5,771	13,403
安庆吾悦广场	99.01%	72,568	39,281	168,902	101,959
商业开发嵊州项目	99.01%	240,615	178,888	351,294	291,129
商业开发成都项目	99.01%	61,939	33,495	151,180	107,605
商业开发宁波项目	99.01%	85,830	88,220	194,985	197,349
商业开发如皋项目	99.01%	552	830	25,937	42,920
商业开发义乌项目	50.50%	45,792	73,210	238,681	367,070
商业开发天津项目	69.31%	77,983	110,192	-	-
商业开发晋江项目	99.01%	9,863	10,569	155,921	133,232
商业开发扬州项目	99.01%	47,804	58,724	226,607	215,572
商业开发瑞安项目	50.50%	3,024	1,943	8,307	22,060
商业开发临沂项目	99.01%	57,724	53,645	17,460	26,216
商业开发昆明项目	99.01%	135,141	145,126	21,371	40,439
商业开发泰兴项目	99.01%	169,072	151,393	26,062	58,553
平湖新城吾悦广场	99.01%	109,411	85,670	30,991	61,214

商业开发淮南项目	99.01%	156,113	103,098	17,323	24,932
商业开发启东项目	99.01%	7,545	12,409	-	-
商业开发句容项目	100.00%	123,884	109,034	19,677	30,771
商业开发太原万柏林项目	74.26%	183,602	217,750	-	-
商业开发西安沣东项目	99.01%	45,758	59,087	-	-
商业开发连云港项目	99.01%	226,114	185,293	-	-
商业开发台州玉环项目	99.01%	163,466	208,840	-	-
商业开发南昌新建项目	99.01%	21,942	36,704	2,041	4,103
商业开发南宁项目	99.01%	44,737	70,884	-	-
商业开发长沙松雅湖项目	99.01%	444	2,026	-	-
商业开发慈溪项目	99.01%	143,550	176,198	-	-
商业开发上饶项目	99.01%	123,178	130,424	-	-
商业开发仙居项目	99.01%	181,810	249,108	19,688	42,125
商业开发钦州项目	99.01%	127,218	78,526	-	-
商业开发宝鸡项目	99.01%	135,525	104,629	-	-
商业开发西安沣西项目	99.01%	118,850	131,758	-	-
商业开发合肥肥东项目	49.75%	79,727	113,362	-	-
商业开发汉中项目	99.01%	140,948	101,162	-	-
商业开发溧阳项目	99.01%	123,973	185,516	-	-
商业开发淮北项目	99.01%	64,675	42,893	-	-
商业开发延安项目	99.01%	180,308	153,131	-	-
商业开发淮安项目	99.01%	259,796	324,209	-	-
商业开发长春北湖项目	98.02%	195,933	215,160	-	-
商业开发常州项目	76.66%	101,304	178,160	-	-
商业开发桂林项目	99.01%	82,111	61,420	-	-
商业开发南京建邺项目	69.31%	29,575	104,804	-	-
商业开发包头项目	95.95%	82,193	75,552	-	-
商业开发宝应项目	80.20%	51,803	68,953	-	-
商业开发高邮项目	80.20%	40,287	52,176	-	-
商业开发昆明呈贡项目	99.01%	209,119	277,952	-	-
商业开发连云港海州项目	95.95%	84,396	108,953	-	-
商业开发盐城项目	80.20%	50,475	60,708	-	-
商业开发蚌埠项目	99.01%	34,796	28,373	-	-
商业开发包头东河项目	95.95%	20,665	14,157	-	-
商业开发长沙黎托项目	80.20%	31,170	43,005	-	-
商业开发阜阳项目	77.57%	7,132	18,400	-	-
商业开发荆州项目	99.01%	7,483	16,492	-	-
商业开发四会项目	80.20%	12,980	10,603	-	-
商业开发宿州项目	99.01%	18,614	17,379	-	-
商业开发徐州项目	80.20%	47,101	25,861	-	-
其他项目		130,022	328,381	338,382	121,765
合计		18,120,594	22,109,800	5,745,908	7,007,854

2018 年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价 (万元)	项目 进度
盐城大丰新城悦隽	大丰区	99.01%	153,226	364,560	333,158	84,180	在建
盐城悦隽时代	盐城市区	50.50%	95,586	235,569	215,405	40,356	在建
盐城建湖悦隽首府	建湖区	77.57%	75,950	202,728	174,358	38,830	在建
盐城东台天樾府	东台区	24.75%	55,320	136,099	122,053	27,494	在建
南通如皋悦隽时代	如皋市	28.73%	94,378	314,106	284,349	119,766	在建
吴江震泽悦隽平澜府	吴江区	69.31%	80,196	201,866	180,430	66,211	在建
张家港农联北项目	张家港市	31.04%	58,862	172,663	145,013	64,897	在建
张家港茗悦华庭	张家港市	31.04%	8,579	26,045	24,476	3,719	在建
荥阳项目-B 地块-2	荥阳市	50.50%	87,165	370,132	313,786	26,540	拟建
荥阳项目-A 地块-2	荥阳市	50.50%	42,850	199,540	166,804	13,000	拟建
成都美的新城公园天下	青白江区	28.57%	51,108	218,013	202,506	46,381	在建
成都新城悦隽天骄	眉山市	77.14%	33,489	99,495	90,954	13,500	在建
成都邛崃 104 亩	邛崃市	77.14%	76,247	176,797	217,149	53,335	在建
成都邛崃 86 亩	邛崃市	77.14%	60,440	119,011	143,711	37,479	在建
成都简阳 21 亩	简阳市	77.14%	14,589	51,028	40,902	10,978	在建
成都简阳 23 亩	简阳市	77.14%	15,819	56,894	51,028	20,129	拟建
成都新城瑞升悦隽西江	崇州市	47.62%	14,960	42,671	38,025	11,669	在建
峨眉山 60 亩	峨眉山市	95.24%	55,386	121,308	109,189	24,200	在建
峨眉山 54 亩	峨眉山市	95.24%	48,805	110,189	100,369	21,800	拟建
重庆琅樾江山	大渡口区	31.43%	130,592	468,101	455,401	148,663	在建
安宁新城碧桂园雅樾	宁湖新区	100.00%	56,075	298,032	272,450	58,100	在建
株洲樾府	株洲市	49.94%	84,518	285,688	279,665	104,213	在建
常州洛阳镇地块	武进区	77.91%	40,967	98,569	89,204	24,163	在建
常州新城翰都花园	武进区	31.64%	69,261	162,027	136,979	39,362	在建
常州门第境院	天宁区	47.13%	77,263	225,700	201,360	117,000	在建
常州新城和昱	武进区	95.76%	58,792	142,808	132,708	38,387	在建
常州樾华名苑	武进区	53.64%	65,474	195,153	172,048	95,500	在建
常州武进区淹城南地块	武进区	66.23%	137,836	295,562	222,742	217,000	拟建
平湖新城悦隽	林埭镇	76.95%	18,857	43,865	38,398	16,801	在建
沭阳 H1、H2 地块	沭阳县	47.94%	110,740	303,835	259,961	41,401	在建
合肥长丰 CF201802	长丰县	77.66%	69,878	189,649	182,792	90,010	在建
合肥肥东 FD18-09	肥东县	77.66%	49,137	143,815	124,282	73,200	在建
镇江 2017-4-7 经五路以 西、丁卯桥路以南	丁卯新区	31.64%	70,766	212,124	186,141	71,380	在建
淮安淮国土(开)挂 2017 第 7 号地块	经济开发区	32.60%	60,397	195,041	154,745	32,060	在建
南京 NO. 新区 2018G01 江 北新区地铁三号线沿线商 业-1 地块	浦口区	28.76%	7,025	31,543	20,863	11,300	在建

句容市 2017 年第 10-2 号 02 地块	句容市	47.94%	53,873	149,304	123,851	52,118	在建
淮 安 市 金 湖 县 JG20189-1、2 地块	金湖县	79.25%	92,915	250,937	202,182	24,560	在建
绍兴新昌前鼓山西路北地块	新昌县	40.00%	34,487	102,009	100,656	39,365	在建
绍兴柯桥湖塘镇地块	柯桥区	63.00%	114,175	252,207	247,605	124,705	在建
淄博新城悦隽江山	经济开发区	69.31%	170,643	411,936	407,015	67,269	在建
聊城高唐赛石东地块	高唐县	80.20%	69,850	145,977	143,781	25,600	在建
聊城阳谷黄山路项目	阳谷县	99.01%	76,166	244,316	238,643	31,191	在建
德州齐河欧乐堡资产包二项目	齐河县	99.01%	146,103	280,428	273,345	59,208	拟建
莱芜新城悦隽	高新区	50.50%	26,532	111,502	110,240	12,600	在建
黄冈 31 号赤壁一路以西地块	黄州区	31.43%	65,582	217,647	192,170	35,700	在建
中山三乡平南项目	三乡镇	43.72%	77,214	259,907	190,266	37,608	在建
肇庆学院	鼎湖区	77.14%	34,001	124,737	119,817	35,200	在建
杭大江东储出[2017]8 号地块	大江东新城	20.00%	88,404	285,100	276,698	198,186	在建
杭州浦江 6 号地块	浦江县	33.00%	61,030	183,014	181,649	92,216	在建
德清舞阳街道 2#地块	德清县	100.00%	62,588	187,726	182,110	105,273	在建
德清科技城 2#地块	德清县	51.00%	47,446	139,480	135,818	87,016	在建
德清科技城 398#地块	德清县	50.00%	34,541	50,809	49,455	31,462	在建
东阳 25 号迎宾大道西北路南地块	东阳市	99.86%	32,369	131,774	123,963	51,600	在建
日照莒县金樾府	莒县	67.03%	88,574	213,285	210,354	51,910	在建
悦隽青云府	安丘市	80.01%	78,363	252,758	246,121	31,267	在建
天津津歧公路东、永明路南地块	大港区	49.51%	79,928	120,313	100,918	31,300	在建
张家港十里锦绣	张家港市	16.23%	98,783	172,015	156,857	45,955	在建
张家港江城原著	张家港市	12.87%	69,982	122,187	107,731	39,941	在建
太仓璜泾项目	太仓市	15.99%	21,638	48,957	42,928	11,879	在建
太仓沙溪地块	太仓市	15.99%	19,763	49,160	42,795	18,561	在建
嘉善玺樾西塘	西塘镇	47.02%	38,881	65,973	61,486	29,550	在建
嘉善魏塘项目	魏塘镇	21.11%	48,995	132,240	125,456	73,492	在建
瑞安市港口大道地块	瑞祥新区	20.00%	43,447	168,673	164,155	131,780	在建
乐清经开区项目	黄岩区	22.73%	65,086	169,634	167,946	70,200	在建
重庆沙坪坝区西永组团 L 分区项目	沙坪坝区	32.38%	74,503	260,482	255,015	70,183	在建
北京顺义区 SY00 0013 6022 地块	顺义区	100.00%	69,856	186,290	169,223	233,000	拟建
重庆和显麟云	江津双福新区	95.24%	121,313	491,691	478,096	64,890	在建

重庆黛山道 8 號项目	璧山区	33.33%	136,246	385,170	373,617	68,200	在建
重庆玺樾九里	花溪区	52.38%	182,766	576,212	564,462	191,875	在建
重庆悦隼风华	沙坪坝区	95.24%	56,578	139,024	137,064	28,566	在建
贵阳云岩区三马 97 亩地块项目	三马片区	75.53%	64,870	233,070	212,420	101,698	拟建
遵义市新蒲新区 45 号地块	新蒲新区	100.00%	47,277	160,395	147,286	28,221	在建
遵义市新蒲新区 48 号地块	新蒲新区	100.00%	74,031	251,750	197,677	38,867	拟建
新城金樾澜岸	雅安市	95.24%	65,343	280,441	259,755	63,600	在建
常州绿都万和城	新北区	35.19%	480,685	1,338,356	1,197,542	145,000	在建
常州新北区衡山路东河海路北地块	新北区	82.51%	51,695	157,340	136,925	95,000	在建
常州武进区西太湖地块	武进区	95.76%	38,108	111,794	97,659	20,300	拟建
恩平香悦公馆	恩平市	77.14%	39,739	136,734	127,609	23,191	在建
悦隼天著	蚌埠市	95.76%	54,115	159,423	154,660	25,600	在建
滨湖 BH2018 08 地块	滨湖新区	95.76%	63,341	176,627	159,232	110,214	拟建
济南唐冶片区 A7B10 地块项目	唐冶新区	99.01%	53,737	152,750	146,845	72,251	拟建
昆明新城琅樾	经济技术开发区	56.00%	264,021	558,719	474,695	74,759	在建
烟台西口项目	芝罘村	69.31%	107,015	150,408	145,753	32,638	拟建
威海荣成新城悦隼公馆	荣成市	69.31%	84,492	234,511	233,191	45,565	在建
潍坊诸城新城荣樾大都会	诸城市	99.01%	310,849	938,695	917,162	155,354	在建
安丘湖畔樾山	安丘市	69.31%	90,492	291,567	286,555	43,821	在建
青岛平度新城悦隼大都会	平度市	79.21%	44,624	113,411	112,444	21,843	在建
日照莒县悦隼一品	莒县	69.31%	73,029	159,704	159,050	34,960	在建
南昌三经路 33 亩地块	东湖区	100.00%	21,980	70,398	65,952	49,785	拟建
新城悦隼江山项目	南宁市	81.00%	42,116	130,707	112,066	54,709	在建
桂林灵川项目	灵川县	60.00%	63,443	207,145	188,179	10,470	拟建
南宁新邕路以北地块	邕宁区	100.00%	65,516	278,751	239,206	98,275	拟建
淮安涟水 JY03、04 地块	涟水县	95.55%	92,122	213,359	187,161	16,390	在建
镇江扬中 2018_14 地块项目	镇江市	76.70%	72,780	319,577	254,206	108,052	在建
扬州 GZ092 地块项目	邗江区	95.88%	83,239	169,315	144,783	63,095	拟建
马鞍山采石河路项目	雨山区	95.88%	86,930	206,683	185,995	49,100	拟建
南京浦口 G56 地块项目	浦口区	95.88%	51,750	151,376	117,851	175,000	拟建
嘉善悦隼半岛	嘉善县	47.98%	57,661	186,869	169,182	102,061	在建
嘉善汇隼公馆	嘉善县	47.02%	39,735	102,164	83,574	70,331	在建
襄阳南漳新城悦隼项目	南漳县	77.14%	46,666	142,713	141,019	17,600	在建
武汉庭瑞君悦观澜	汉南区	76.19%	211,158	422,862	400,508	64,000	在建
黄石悦隼大都会项目	下陆区	46.67%	70,122	315,189	233,031	40,194	拟建
常熟练塘尚隼华庭	常熟市	49.51%	39,410	96,286	80,969	27,250	在建

常熟滨江悦隼华庭	常熟市	50.50%	60,373	178,244	156,469	80,330	在建
常熟滨江源江筑	常熟市	48.51%	64,192	198,049	167,199	85,410	在建
南通海门江海都会	海门市	25.00%	107,183	252,400	229,016	150,463	在建
南通通州雍景湾	通州区	48.51%	149,668	372,587	338,003	168,975	在建
吴江汾湖老物流中心地块	吴江区	29.70%	33,578	69,267	64,910	44,956	在建
常熟尚湖雍澜院	常熟市	10.01%	54,052	97,142	79,936	65,300	在建
天津宝坻九中西地块	宝坻区	99.31%	86,603	215,675	200,409	91,000	拟建
东莞市樟木头镇圩镇社区地块	樟木头镇	100.00%	38,842	105,957	105,081	90,741	拟建
汕尾海丰项目	海丰县	60.00%	190,523	1,038,306	968,527	146,000	拟建
长葛新城金樾府	长葛市	77.14%	64,063	238,613	232,225	37,780	在建
许昌学院北路 FD15 (2) 号地块	许昌市	32.38%	127,850	478,309	452,137	116,892	在建
尚隼公馆	仙居县	63.64%	33,493	98,996	94,427	41,480	在建
乐清市中心区地块	乐清市中心区	22.73%	42,017	114,605	109,410	70,720	拟建
温州瑞安项目	瑞祥新区	19.97%	56,250	204,990	197,238	206,000	在建
平阳县鳌江镇滨江中心片 F01 地块	鳌江镇	30.91%	52,181	156,822	153,345	80,445	在建
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	鳌江镇	46.36%	50,746	151,923	148,318	79,291	在建
宿城 B02 地块	宿城新区	57.53%	139,330	425,683	364,895	73,073	在建
宿迁市泗阳县 2018C2 地块	泗阳县	77.66%	61,218	160,712	145,488	19,743	在建
徐州马场湖项目	鼓楼区	57.53%	74,449	227,287	195,986	120,300	拟建
徐州凤凰山地块	经开区	95.88%	59,770	103,365	94,509	40,410	拟建
临潼 118 亩项目	临潼区	69.76%	78,882	125,581	76,180	48,500	拟建
西安临潼 96 亩项目	临潼区	95.24%	64,033	107,506	63,758	39,000	拟建
高陵新城悦隼公园里	泾渭新城	95.24%	49,933	198,769	187,825	16,178	在建
东阳中南新城樾府	东阳市	35.00%	68,369	228,304	226,058	91,200	在建
湖州碧桂园新城博雅府	湖州市	49.93%	56,598	147,193	143,949	86,000	在建
宁波湖畔樾山	慈城镇	33.33%	54,003	106,118	83,634	56,968	在建
商业开发襄阳项目	高新区	80.20%	181,209	688,754	621,442	114,778	在建
商业开发蚌埠项目	蚌山区	99.01%	82,591	257,822	233,496	40,650	在建
商业开发包头东河项目	东河区	95.95%	181,537	542,117	482,780	47,581	在建
商业开发湖州项目	仁皇山分区	80.20%	100,671	528,611	470,617	90,200	拟建
商业开发南京板桥项目	雨花台区	80.20%	46,662	293,686	248,408	34,000	拟建
商业开发宿州项目	埇桥区	99.01%	121,986	367,095	333,428	58,449	在建
商业开发西宁城东项目	同仁县	99.01%	77,076	340,078	307,657	40,464	拟建
商业开发云南昭通项目	昭阳区	80.20%	206,779	818,916	781,368	87,364	在建
商业开发嘉兴海盐项目	海盐县	99.01%	114,546	442,339	281,224	65,167	拟建
商业开发六安裕安项目	裕安区	99.01%	262,662	666,319	587,391	61,700	拟建

商业开发泰州兴化项目	经济开发区	99.01%	217,687	692,589	615,981	72,852	拟建
商业开发贵阳清镇项目	清镇市	89.11%	133,333	544,184	523,916	38,980	拟建
商业开发温州龙湾项目	龙湾区	99.01%	136,040	627,078	547,721	333,874	拟建
商业开发贵港项目	贵港市	99.01%	139,600	642,107	576,985	63,187	在建
沧州路洋项目	沧州市	69.31%	97,407	313,213	293,944	75,940	拟建
商业开发包头项目	昆都仑区	95.95%	169,491	579,124	490,109	65,868	在建
商业开发唐山项目	路北区	80.20%	111,420	445,592	381,102	120,703	在建
商业开发沈阳沈北项目	沈北新区	99.01%	257,103	1,011,156	954,576	115,325	拟建
商业开发盐城射阳项目	射阳县	99.01%	167,738	557,664	502,712	33,940	拟建
商业开发北海项目	北海市	99.01%	159,878	521,074	453,012	106,726	在建
商业开发汉中项目	汉中市	99.01%	147,113	558,860	507,141	33,100	在建
商业开发延安项目	延安市新区	99.01%	236,370	526,726	491,509	53,927	在建
商业开发淮安项目	淮安市	99.01%	213,944	597,837	461,401	120,000	在建
商业开发长沙黎托项目	雨花区	80.20%	58,805	347,780	328,654	76,600	在建
商业开发连云港海州项目	海州区	95.95%	138,228	537,920	479,956	89,150	在建
商业开发宝应项目	宝应县	80.20%	183,220	560,311	497,992	69,950	在建
商业开发盐城项目	盐都区	80.20%	138,103	407,993	354,539	65,912	在建
商业开发高邮项目	高邮市	80.20%	249,141	825,076	747,386	80,737	在建
商业开发四会项目	四会市	80.20%	138,886	597,403	523,111	40,705	在建
商业开发慈溪项目	慈溪市	99.01%	152,092	566,729	517,262	76,342	在建
商业开发徐州项目	贾汪区	80.20%	507,594	1,234,495	1,037,279	27,522	在建
商业开发荆州项目	沙北片区	99.01%	140,000	570,425	526,237	81,000	在建
商业开发阜阳项目	阜阳市	77.57%	182,593	585,430	506,309	99,422	在建
商业开发荥阳项目	荥阳市	99.01%	72,351	275,840	233,530	27,081	拟建
商业开发遵义红花岗项目	遵义市	99.01%	183,802	645,510	510,874	79,679	拟建
合计			15,491,103	47,732,443	43,047,020	11,121,654	

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	54,133,310,991	40,525,684,827	33.58
营业成本	34,273,247,106	26,115,153,947	31.24
销售费用	2,267,479,658	1,776,404,786	27.64
管理费用	2,266,255,145	1,982,879,721	14.29
财务费用	841,694,166	446,750,932	88.40
经营活动产生的现金流量净额	3,816,995,096	-10,485,163,649	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-20,012,975,432	244,289,298	-8,292.33
筹资活动产生的现金流量净额	35,890,503,459	18,970,105,657	89.20

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 541.33 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 508.38 亿元，较上年同比增加 31.05%，主要系公司部分预售房源本期竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致；公司物业出租及管理实现营业收入 22.13 亿元，较上年同比增加 117.24%，主要系公司吾悦广场开业的增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	50,838,234,785	32,799,200,663	35.48	31.05	29.77	增加 0.63 个百分点
物业出租及管理	2,213,416,420	713,690,452	67.76	117.24	129.63	减少 1.74 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	29,284,041,657	19,243,424,946	34.29	34.10	35.93	减少 1.07 个百分点
综合体销售	21,554,193,128	13,555,775,717	37.11	27.12	21.92	增加 2.69 个百分点
物业出租及管理	2,213,416,420	713,690,452	67.76	117.24	129.63	减少 1.74 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
杭州	6,943,159,962	4,449,150,332	35.92	115.45	139.65	减少 6.47 个百分点
南京	5,020,598,055	2,939,482,068	41.45	1.13	-11.33	增加 8.23 个百分点
常州	4,958,266,359	3,093,202,102	37.62	109.72	119.60	减少 2.8 个百分点
金华	3,975,250,364	2,637,435,325	33.65	不适用	不适用	不适用
嘉兴	3,637,801,257	2,415,585,684	33.60	71.29	80.52	减少 3.39 个百分点
绍兴	3,077,658,036	2,074,613,028	32.59	184.06	208.69	减少 5.38 个百分点
苏州	2,821,979,358	1,515,776,477	46.29	-7.78	-16.78	增加 5.81 个百分点
扬州	2,334,594,607	1,856,673,655	20.47	不适用	不适用	不适用
宁波	2,078,130,727	1,032,549,648	50.31	-3.10	-30.47	增加 19.56 个百分点
南通	1,768,251,391	1,059,063,085	40.11	1,080.63	2,284.18	减少 30.23 个百分点
晋江	1,444,533,367	1,126,610,857	22.01	不适用	不适用	不适用
武汉	1,395,109,870	878,348,087	37.04	-44.03	-47.14	增加 3.7 个百分点
长沙	1,261,419,037	807,254,073	36.00	564.37	418.62	增加 17.98 个百分点
合肥	1,251,100,542	1,068,999,932	14.56	不适用	不适用	不适用
成都	1,176,275,298	969,103,286	17.61	25.42	41.18	减少 9.2 个百分点
安庆	1,101,732,678	741,366,681	32.71	-27.55	-30.47	增加 2.83 个百分点
青岛	1,090,301,797	929,569,629	14.74	不适用	不适用	不适用
镇江	629,805,504	214,253,516	65.98	-82.60	-92.21	增加 42 个百分点
泰州	615,716,433	206,654,789	66.44	1,268.42	385.47	增加 61.05 个百分点
海口	596,210,135	386,392,088	35.19	-46.26	-31.82	减少 13.72 个百分点
南昌	588,987,880	551,178,163	6.42	-24.33	-8.85	减少 15.89 个百分点
台州	551,856,572	239,175,741	56.66	不适用	不适用	不适用
昆明	425,692,699	173,858,985	59.16	不适用	不适用	不适用
济南	342,831,064	270,717,365	21.03	-82.51	-79.56	减少 11.4 个百分点
临沂	275,528,924	110,661,778	59.84	不适用	不适用	不适用
淮南	262,473,631	133,934,658	48.97	不适用	不适用	不适用
长春	219,529,805	163,359,534	25.59	-82.83	-84.43	增加 7.68 个百分点

上海	12,348,523	10,195,565	17.43	-98.87	-98.89	增加 1.49 个百分点
无锡	10,316,529	9,989,526	3.17	-98.68	-98.23	减少 24.78 个百分点
其他	970,774,381	734,045,006	24.39	-74.97	-62.30	减少 25.42 个百分点
合计	50,838,234,785	32,799,200,663	35.48	31.05	29.77	增加 0.63 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发销售	房地及土地	32,799,200,663	97.87	25,275,451,940	98.79	29.77	本年销售收入增长，成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	713,690,452	2.13	310,798,494	1.21	129.63	本期新增吾悦广场
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅销售	房地及土地	19,243,424,946	57.42	14,156,751,721	55.33	35.93	本年住宅销售收入增长，成本随之增长
综合体销售	房地及土地	13,555,775,717	40.45	11,118,700,219	43.46	21.92	本年综合体销售收入增长，成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	713,690,452	2.13	310,798,494	1.21	129.63	本期新增吾悦广场

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 196,226,973.25 元，占年度销售总额 0.36%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 5,872,082,166.72 元，占年度采购总额 16.81%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 元，占年度采购总额 0%。

其他说明

单位：元

前五大供应商	金额	占比
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	2,362,842,636.26	5.51%
中天建设集团有限公司	1,020,541,301.98	2.38%
武汉中泽建安集团有限公司	958,348,160.00	2.24%
天元建设集团有限公司	802,631,266.31	1.87%
荣华建设集团有限公司	727,718,802.17	1.70%
合计	5,872,082,166.72	13.70%

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
销售费用	2,267,479,658	1,776,404,786	27.64	本期销售较好,故发生较多的广告宣传费。
管理费用	2,266,255,145	1,982,879,721	14.29	由于新增较多公司,故相关费用有所增加。
财务费用	841,694,166	446,750,932	88.40	本年人民币贬值,故本年产生较大汇兑损失。

4. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	3,816,995,096	-10,485,163,649	不适用	本年销售情况良好,预收款新增较多,故本年经营性现金流回正。
投资活动产生的现金流量净额	-20,012,975,432	244,289,298	-8,292.33	本年支付的投资性房地产款项和长期股权投资合营款项较多,故投资性现金流为负数。
筹资活动产生的现金流量净额	35,890,503,459	18,970,105,657	89.20	新发行债券以及借款增加导致筹资性现金流入增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	45,409,221,319	13.75	21,947,321,262	11.96	106.90	本年由于预售较好，故银行存款余额较多。
衍生金融资产	139,174,809	0.04	-	-	不适用	会计政策变更影响
应收票据及应收账款	306,524,590	0.09	72,875,921	0.04	320.61	本年收购设计公司，导致应收票据新增较多。
预付款项	14,634,302,340	4.43	10,263,357,589	5.59	42.59	由于本年拿地规模较去年增长，故预付土地款增加。
其他应收款	45,325,965,291	13.72	28,520,226,216	15.54	58.93	合联营企业数量增加，导致往来余额也增长。
存货	145,573,050,094	44.07	76,379,083,643	41.62	90.59	本期土地储备和项目规模大幅上升，故存货也大幅上升。
其他流动资产	12,838,875,139	3.89	4,470,401,507	2.44	187.20	本年签约收入增加导致预交税金增加。
可供出售金融资产	不适用	不适用	324,739,262	0.18	不适用	会计政策变更影响
长期应收款	7,896,635	0.002	171,606,989	0.09	-95.40	本年住宅物业保修金收回，故余额下降。
长期股权投资	18,808,554,483	5.69	13,387,020,244	7.29	40.50	本年合联营企业数量增加，导致长投余额增长。
其他非流动金融资产	405,739,262	0.12	不适用	不适用	不适用	会计政策变更影响
投资性房地产	40,758,000,000	12.34	23,496,000,000	12.80	73.47	本年新增较多吾悦广场项目以及公允价值增加导致其增长。
无形资产	576,454,134	0.17	95,206,894	0.05	505.48	本年收购设计公司，故新增较多无形资产
长期待摊费用	76,408,447	0.02	29,710,020	0.02	157.18	本期装修费用增长较多
递延所得税资产	2,958,733,902	0.90	1,605,316,157	0.87	84.31	本年由于销售利润较好，预提的较多的土地增值税，产生了较多的递延所得税资产。
其他非流动资产	387,247,647	0.12	580,331,925	0.32	-33.27	会计政策变更影响
短期借款	2,270,060,000	0.69	750,000,000	0.41	202.67	本期新增部分短期借款
衍生金融负债	7,850,857	0.002	-	-	不适用	本年新购入远期外汇合同
预收款项	331,017,927	0.10	50,813,608,697	27.69	-99.35	会计政策变更影响
合同负债	118,230,991,718	35.79	-	-	不适用	会计政策变更影响

应交税费	7,195,720,902	2.18	4,117,434,190	2.24	74.76	由于税前利润大幅增长，故企业所得税大幅增加。
其他应付款	47,922,108,033	14.51	35,896,034,519	19.56	33.50	由于合联营公司数量的增加，导致往来余额也增长较多。
其他流动负债	10,997,775,373	3.33	3,995,568,593	2.18	175.25	美元债和购房应收款资产证券化等短期融资额增加以及土增税拨备增加
长期借款	23,669,253,118	7.17	10,580,707,222	5.77	123.70	本年公司土地储备增长较快，对融资需求也较高
应付债券	26,685,368,327	8.08	14,857,438,348	8.10	79.61	本期新增定向融资工具和美元债等债券
递延所得税负债	3,511,404,149	1.06	1,630,398,620	0.89	115.37	本年投资性房地产公允价值变动收益导致了递延所得税负债的增长。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

存货中的开发成本账面价值 48,103,258,403 元、投资性房地产账面价值 11,851,000,000 元、固定资产中的房屋及建筑物账面价值 955,526,563 元、其他非流动资产中的工业用地及房产账面价值 280,000,000 元均已用于借款抵押，以上资产待借款还清后即解除抵押。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	常州	常州吾悦广场	商铺及购物中心	98,838	179,418,468	是	11.14
2	常州	常州国际广场	商铺及购物中心	61,994	134,530,871	是	7.50
3	上海	青浦吾悦广场	商铺及购物中心	58,591	121,125,971	否	不适用
4	苏州	吴江吾悦广场	商铺及购物中心	61,969	55,197,525	是	7.11
5	张家港	张家港吾悦广场	商铺及购物中心	59,524	71,160,236	是	7.05
6	丹阳	丹阳吾悦广场	商铺及购物中心	67,583	78,813,889	是	8.50
7	海口	海口吾悦广场	商铺及购物中心	65,765	89,879,355	是	8.24
8	南昌	南昌吾悦广场	商铺及购物中心	60,949	64,093,562	是	6.90
9	金坛	金坛吾悦广场	商铺及购物中心	61,735	73,451,943	是	12.62
10	安庆	安庆吾悦广场	商铺及购物中心	65,724	57,824,969	是	7.96
11	成都	成都吾悦广场	商铺及购物中心	51,768	76,745,118	是	14.06
12	桐乡	桐乡吾悦广场	商铺及购物中心	55,666	75,375,610	是	11.91
13	衢州	衢州吾悦广场	商铺及购物中心	58,398	59,999,024	是	9.87
14	长春	长春吾悦广场	商铺及购物中心	57,546	80,517,924	是	9.11
15	诸暨	诸暨吾悦广场	商铺及购物中心	72,040	42,747,928	否	不适用
16	镇江	镇江吾悦广场	商铺及购物中心	53,047	68,016,905	是	10.80
17	青岛	青岛吾悦广场	商铺及购物中心	78,327	96,832,825	否	不适用
18	嵊州	嵊州吾悦广场	商铺及购物中心	59,924	62,828,467	是	10.22
19	如皋	如皋吾悦广场	商铺及购物中心	54,595	61,408,253	是	10.72
20	宁波	宁波吾悦广场	商铺及购物中心	61,261	54,035,186	是	6.82
21	南京	南京鼓楼吾悦广场	商铺及购物中心	27,217	60,484,685	是	4.87

22	成都	成都武侯吾悦广场	商铺及购物中心	48,861	64,031,312	是	8.33
23	晋江	晋江吾悦广场	商铺及购物中心	49,823	58,138,323	是	9.59
24	渭南	渭南吾悦广场	商铺及购物中心	42,154	21,058,487	否	不适用
25	瑞安	瑞安吾悦广场	商铺及购物中心	54,605	51,709,481	是	5.59
26	义乌	义乌吾悦广场	商铺及购物中心	56,259	40,365,048	是	4.44
27	淮南	淮南吾悦广场	商铺及购物中心	57,318	23,514,916	是	3.23
28	台州	台州黄岩吾悦广场	商铺及购物中心	44,637	23,496,226	是	2.64
29	平湖	平湖吾悦广场	商铺及购物中心	50,448	21,694,698	是	3.21
30	昆山	昆山吾悦广场	商铺及购物中心	46,250	20,808,138	是	1.77
31	扬州	扬州吾悦广场	商铺及购物中心	49,570	21,723,585	是	3.00
32	南昌	南昌新建吾悦广场	商铺及购物中心	49,385	13,112,080	是	1.71
33	昆明	昆明吾悦广场	商铺及购物中心	55,411	14,279,747	是	1.87
34	泰兴	泰兴吾悦广场	商铺及购物中心	56,407	12,543,287	是	1.88
35	长沙	长沙吾悦广场	商铺及购物中心	52,696	13,749,682	是	1.55
36	南宁	南宁吾悦广场	商铺及购物中心	51,712	8,697,328	是	1.13
37	句容	句容吾悦广场	商铺及购物中心	53,458	9,151,588	是	1.30
38	临沂	临沂吾悦广场	商铺及购物中心	58,185	9,130,660	是	1.32
39	玉环	玉环吾悦广场	商铺及购物中心	55,819	9,179,983	是	1.29
40	启东	启东吾悦广场	商铺及购物中心	43,531	6,099,844	是	0.92
41	台州	台州仙居广场	商铺及购物中心	89,842	4,054,808	是	0.54
42	慈溪	慈溪吾悦广场	商铺及购物中心	61,521	4,966,620	是	0.63
43	上海	新城控股大厦B座	办公楼	30,947	47,754,563	是	4.43

注：1、青浦吾悦广场、诸暨吾悦广场、青岛吾悦广场、成都武侯吾悦广场及渭南吾悦广场为公司商业轻资产项目，其中租金收入为 345,796,523 元（归属于公司租金收入为 221,546,613 元）；

2、出租房地产的租金收入包括租金及租金性质的管理费收入。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
704.83	6.47	34.90

注：此外，本公司应付关联方新城发展及其子公司计息款项为 22.22 亿元，利率为 8%。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
苏州银行股份有限公司 1%股份	197,100,000	197,100,000	-
上海景盈投资管理合伙企业 5.82%股权	186,605	186,605	-
上海伍翎投资中心(有限合伙)5.26%股权	50,000,000	50,000,000	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)2.4%股权	7,698,657	7,698,657	-
宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5%股权	10,000,000	10,000,000	-
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	52,500,000	-
青浦吾悦广场优先购买权	155,974,809	139,174,809	-16,800,000
购房尾款次级资产支持证券	不适用	80,000,000	80,000,000
其他	7,254,000	8,254,000	1,000,000
合计	480,714,071	544,914,071	64,200,000

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润 (含股利分配)	净利润 (含股利分配)
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	南京新城金郡	311,000,000	10,669,978,171	489,222,242	4,793,927	1,411,810,047	1,411,451,327
南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发	南京香悦澜山	700,000,000	3,150,758,547	1,469,197,530	2,257,751,055	910,854,662	704,185,373
南京新城万顺房地产有限公司	房地产开发	南京花漾紫郡	30,000,000	11,390,528,643	840,584,471	2,231,882,923	634,068,211	478,222,585
苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	苏州新城金郡	20,200,000	15,646,195,202	617,203,184	75,639,228	1,036,105,284	1,043,098,110
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城首府、常州新城公馆	1,100,500,000	19,089,899,369	1,935,943,731	1,379,680,724	1,978,799,826	1,907,228,666
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	20,000,000	120,304,975,889	207,489,471	103,984,242	-35,585,380	-27,028,349
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州申花蓝孔雀地块	356,500,000	3,962,295,137	477,501,140	37,426,792	600,227,835	605,709,722
杭州万照置业有限公司	房地产开发	杭州万科溪望	10,000,000	1,185,920,049	930,705,145	3,408,783,682	680,883,134	510,671,980
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	780,000,000	3,636,157,229	1,555,301,679	2,950,595,366	892,567,919	671,867,977
义乌吾悦房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	1,000,000,000	3,483,719,637	1,532,692,245	3,975,280,364	457,954,284	343,465,713

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2019 年中国房地产业发展将以稳字当头，企稳修复为主要特征。今年“两会”政府工作报告提出“要改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展”，首次将解决群众住房问题与城市主体责任连接起来。在此前提下，因城施策，分类指导，夯实地方政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系，强调住房发展规划，解决低收入家庭居住环境，将成为政府下一步的重点工作。同时，政府工作报告提出“深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展”，长三角、珠三角等城市群迎来新的发展机会。城市群区域内城市能够通过空间聚集实现经济协同发展和重新平衡布局的过程，缩小城市之间的经济落差，中心城市周边的中小城市将获得更多更好的发展机会。

房地产行业将从高速增长向平稳增长过度，品牌房企优势将更加明显，企业拿地集中度会进一步攀高，小企业拿地难的局面会加剧，收并购及合作拿地依然是企业获取项目的主要手段。在消费回归理性、行业整合加剧的大背景下，房企只有不断强化产品力并打造自身品牌优势，才能在日趋激烈的市场竞争中占得先机。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

1、稳中求进

坚持稳中求进的总基调，实现规模化下的高质量发展，保持行业站位。确保公司现金流合理充裕，有效控制净负债率，强调精准投资、现金回笼。坚持“住宅+商业”双轮驱动模式，围绕主业开展多元化业务。

2、地域深耕

坚持地域深耕的总策略，围绕现有布局做大做强做深，不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、产品力、服务力、品牌力，实现量质均好。

3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，最大化挖掘各专业大运营协同效力，促进生态圈整体协调。实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产。

4、科技赋能

坚持科技赋能的总保障，加强大数据、人工智能、虚拟现实等科技应用，提高全公司数据治理能力，为组织创新和效率提升不断赋能。打造面向未来的“芯智造”住宅体系和线上线下融合的幸福商业。

未来在“稳中求进、地域深耕、运营优先、科技赋能”的核心战略指导下，公司将坚持高质量转型升级、生态化可持续发展，做好美好生活服务商的角色的同时，让新城成为业绩长青、持续百年的企业，让新城真正屹立于世界优秀企业之林。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

在外部环境错综复杂的情况下，2019 年公司聚焦“盈利力、运营力、产品力、服务力和品牌力”五个维度，把握做大做强房地产核心业务和高质量发展两个方向，保持弯道超车的加速度，坚定区域深耕、高周转、大运营的发展方向，全面实现规模化下的高质量发展，踏准节奏，在市场上行阶段，以产促销，在市场下行阶段，以销定产。

但运营和效益不是公司唯一的追求，2019 年公司将客户研究工作作为重中之重，从客户满意度、产品需求与质量等方面为触手，为产品研发和客户服务提供第一手决策，做不光有效益，更能获市场美誉度的企业。将客户满意度、产品质量和效益、规模放到同样高的位置。通过每一步踏实坚定的努力，公司将牢固站定行业前十，规模与利润共生，全面对标标杆企业，力争2019年合同销售金额达到2,700亿元。

当前正处于一个商业大爆发的时代，线上线下继续快速融合，新中产阶级逐渐形成，未来消费将更加理性、更追求品质。新城“吾悦”以“幸福商业理念”，根据新中产阶级的消费习惯，以融合创新姿态，不断优化吾悦广场的品牌结构，开放创新、精细管理，实现渠道打通、业态创新、科技赋能、服务增值。在每个吾悦广场打造一批销售旺、盈利高，又为公司提供高租金的商铺，让商家幸福，在提升经营价值的同时，为投资价值的提升提供保障。通过不断提升吾悦广场商业氛围、设计、动线、服务，让消费者爱上吾悦广场，实现消费者幸福，在提升消费价值的同时，为经营价值的提升提供保障。通过吾悦广场投资价值的提升，实现公司回报率的增长，让股东幸福，同时使得员工收入增加，让员工幸福，实现吾悦广场的平台价值。幸福商业就是要将新城“让幸福变得简单”的企业文化理念，与商业的“四个价值”有机融合，以期更好地担当起美好生活服务商的角色，助力人居改善和城市升级发展。2019 年，公司计划新开业吾悦广场 22 座，总收入超过 40 亿元。

2019 年，公司计划新开工项目 94 个，新开工建筑面积 2,040.49 万平方米，其中，住宅项目 1,078.24 万平方米，商业综合体项目 962.25 万平方米。公司计划竣工项目 126 个，预计竣工总建筑面积 1,881.03 万平方米，其中，住宅项目 1250.27 万平方米，商业综合体项目 630.76 万平方米。

2019 年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
唐山澜樾府-四期	路北区	68.29%	43,409	146,236	2019 年 4 月	2021 年 10 月
北京石景山五里坨-剩余地块	石景山区	21.00%	117,286	319,707	2019 年 4 月	2021 年 1 月
北京顺义区 SY00 0013 6022 地块项目	顺义区	100.00%	69,856	186,290	2019 年 5 月	2021 年 9 月
成都新城金樾府-三期	新津县	76.19%	39,560	80,145	2019 年 5 月	2020 年 5 月
简阳新城悦隽香江-一期	东城新区	77.14%	15,819	56,894	2019 年 4 月	2020 年 12 月
新城·金樾云玺-一期	峨眉山市	95.24%	36,099	110,189	2019 年 2 月	2021 年 1 月
常州武进区淹城南地块-一期	武进区	66.23%	72,773	147,416	2019 年 1 月	2020 年 10 月
常州绿都万和城-五期	新北区	35.19%	21,062	31,850	2019 年 7 月	2021 年 12 月
常州西太湖地块-一期	武进区	95.76%	38,108	111,794	2019 年 3 月	2020 年 9 月
常州武进吾悦广场三期 B	武进区	66.23%	7,468	47,548	2019 年 4 月	2021 年 4 月
合肥新城悦隽九里-二期	长丰县	77.66%	32,697	88,465	2019 年 4 月	2020 年 12 月
合肥滨湖 BH2018 08 地块-一期	滨湖新区	95.76%	63,341	176,627	2019 年 4 月	2020 年 12 月

贵阳云岩区三马 97 亩地块项目-一期	三马片区	75.53%	64,870	233,070	2019 年 3 月	2020 年 12 月
遵义市新蒲新区 48 号地块-一期	新蒲新区	100.00%	74,031	251,750	2019 年 2 月	2020 年 11 月
济南淄博悦隽江山-二期	淄博经济开发区	69.31%	46,720	113,146	2019 年 9 月	2021 年 12 月
济南淄博悦隽江山-三期	淄博经济开发区	69.31%	42,646	103,849	2019 年 12 月	2020 年 6 月
新城玺樾-二期	齐河县	99.01%	114,572	201,152	2019 年 3 月	2021 年 4 月
齐河欧乐堡地块新城玺樾-一期	齐河县	99.01%	146,103	280,428	2019 年 1 月	2021 年 1 月
聊城阳谷黄山路项目-二期	阳谷县	99.01%	36,219	117,853	2019 年 3 月	2020 年 12 月
莱芜新城悦隽-二期	高新区	50.50%	50,520	195,720	2019 年 5 月	2021 年 4 月
济南新城香溢华庭-三期	历城区	99.01%	24,065	103,948	2019 年 7 月	2020 年 9 月
唐冶片区 A7B10 地块项目-二期	唐冶中路以东、横四路以北	99.01%	10,761	21,613	2019 年 2 月	2021 年 6 月
唐冶片区 A7B10 地块项目-一期	唐冶中路以东、横四路以北	99.01%	42,976	131,137	2019 年 2 月	2021 年 6 月
绍兴悦隽公馆-22 号 2 地块二期	袍江新区	48.93%	37,263	96,112	2019 年 4 月	2020 年 12 月
南昌三经路 33 亩地块-一期	东湖区	100.00%	21,980	70,398	2019 年 6 月	2021 年 3 月
扬州 GZ092 地块项目-一期	邗江区	95.88%	83,239	169,315	2019 年 4 月	2020 年 9 月
马鞍山采石河路项目-一期	雨山区	95.88%	86,930	206,683	2019 年 1 月	2020 年 11 月
南京浦口 G56 地块项目-一期	浦口区	95.88%	51,750	151,376	2019 年 2 月	2020 年 12 月
烟台璞樾园著-一期	芝罘区	69.31%	107,015	150,408	2019 年 3 月	2020 年 9 月
青岛新城玺樾-一期	胶州市	99.01%	44,094	75,738	2019 年 10 月	2021 年 12 月
青岛新城玺樾-749—10 地块	胶州市	99.01%	38,624	103,504	2019 年 4 月	2021 年 12 月
青岛羊毛滩 3 号地块-一期	红岛高新区	29.71%	101,408	236,638	2019 年 1 月	2021 年 6 月
青岛新城云樾晓院-三期	高新区	69.31%	63,398	154,011	2019 年 4 月	2022 年 12 月
上海新城上坤樾山-四期	松江区	47.97%	44,896	137,299	2019 年 5 月	2021 年 6 月
上海松江洞泾镇地块_上坤-四期	松江区	47.97%	7,090	12,830	2019 年 6 月	2020 年 12 月
苏州 MOC 芯城汇-三期 A 区	相城区	62.31%	27,332	119,871	2019 年 3 月	2023 年 9 月
苏州新城十里锦绣-三期	吴江区	50.50%	71,351	220,004	2019 年 6 月	2023 年 11 月
南通通州雍景湾-二期	通州区	48.51%	89,973	200,038	2019 年 9 月	2021 年 6 月
南通新城香溢紫郡-三期	港闸区	76.76%	27,994	147,656	2019 年 6 月	2021 年 6 月
盐城大丰新城悦隽-二期	大丰区	99.01%	67,668	142,508	2019 年 2 月	2020 年 12 月
天津宝坻新城-七期	宝坻区	49.51%	35,473	54,888	2019 年 5 月	2020 年 5 月
天津宝坻新城-八期	宝坻区	49.51%	89,100	230,301	2019 年 5 月	2022 年 12 月
天津新城樾风华-四期 (A 地块)	北辰区	79.21%	64,295	146,538	2019 年 4 月	2022 年 4 月
沧州路洋项目	沧州市	69.31%	97,407	313,213	2019 年 4 月	2021 年 9 月
天津宝坻九中西地块-一期	宝坻区	99.31%	86,603	215,675	2019 年 6 月	2021 年 11 月
汕尾海丰项目-二期	海丰县	60.00%	61,824	373,107	2019 年 10 月	2022 年 10 月
汕尾海丰项目-一期	海丰县	60.00%	56,897	252,802	2019 年 4 月	2020 年 5 月

东莞市樟木头镇圩镇社区地块项目-一期	樟木头镇	100.00%	38,842	105,957	2019年5月	2020年9月
孝感新城悦隼-二期	高新区	95.24%	33,932	129,845	2019年12月	2021年12月
孝感新城玺樾-二期	高新区	95.24%	37,340	105,788	2019年4月	2020年12月
黄石悦隼大都会项目-一期	下陆区	46.67%	45,566	181,640	2019年1月	2020年12月
黄石悦隼大都会项目-二期	下陆区	46.67%	9,107	72,358	2019年1月	2020年12月
黄石悦隼大都会项目-mall	下陆区	46.67%	15,449	61,190	2019年1月	2020年6月
郑州荥阳项目-B01地块	荥阳市	50.50%	42,481	165,118	2019年3月	2021年5月
乐清市中心区地块项目-一期	乐清市中心区	22.73%	42,017	114,605	2019年1月	2021年9月
宿迁太湖花园项目-四期	经济开发区	95.87%	50,284	142,730	2019年1月	2021年12月
泗阳新城时光印象	泗阳西康片区	77.66%	61,218	127,586	2019年3月	2020年5月
邳州碧桂园项目-二期	邳州市	46.97%	68,796	217,738	2019年3月	2021年2月
邳州碧桂园项目-三期	邳州市	46.97%	56,613	175,128	2019年4月	2021年7月
徐州马场湖项目-一期	鼓楼区	57.53%	74,449	227,287	2019年2月	2021年3月
徐州凤凰山地块-一期	经开区	95.88%	59,770	103,365	2019年3月	2021年2月
临潼118亩项目-一期	临潼区	69.76%	78,882	125,581	2019年3月	2022年1月
西安临潼96亩项目-一期	临潼区	95.24%	64,033	107,506	2019年3月	2022年1月
商业开发高邮项目-一期商业及住宅(A1、A2、A3)	高邮市	80.20%	18,803	63,747	2019年1月	2020年6月
商业开发高邮项目-二期住宅(B1、B2)	高邮市	80.20%	36,499	118,274	2019年1月	2020年12月
商业开发湖州项目-一期	仁皇山分区	80.20%	100,671	528,611	2019年1月	2021年9月
商业开发荆州项目	沙北片区	99.01%	140,000	391,509	2019年3月	2021年6月
商业开发南京板桥项目	雨花台区	80.20%	46,662	293,686	2019年5月	2020年11月
商业开发四会项目	四会市	80.20%	138,886	532,931	2019年6月	2020年12月
商业开发宿州项目	埇桥区	99.01%	117,670	259,693	2019年2月	2020年12月
商业开发西宁城东项目	同仁县	99.01%	77,076	340,078	2019年3月	2021年6月
商业开发徐州项目	贾汪区	80.20%	187,160	418,489	2019年3月	2020年11月
商业开发盐城项目	盐都区	80.20%	20,563	60,748	2019年1月	2020年12月
商业开发云南昭通项目	昭阳区	80.20%	206,779	715,407	2019年3月	2020年12月
商业开发宝鸡项目	宝鸡市	99.01%	27,629	126,895	2019年3月	2021年3月
商业开发嘉兴海盐项目	海盐县	99.01%	114,546	442,339	2019年2月	2020年12月
商业开发温州龙湾项目	龙湾区	99.01%	136,040	627,078	2019年2月	2020年12月
商业开发盐城射阳项目	射阳县	99.01%	170,016	557,664	2019年3月	2021年3月
商业开发合肥肥东项目	肥东县	49.75%	51,337	146,934	2019年1月	2020年12月
商业开发桂林项目-住宅地块	桂林市	99.01%	116,943	244,219	2019年4月	2020年7月
商业开发泰州兴化项目	兴化市经济开发区	99.01%	217,680	692,589	2019年6月	2021年4月
商业开发贵港项目	贵港市	99.01%	139,600	461,581	2019年1月	2021年3月
商业开发淮北项目	淮北市	99.01%	77,109	236,836	2019年8月	2022年8月
商业开发贵阳清镇项目	清镇市	89.11%	133,333	544,184	2019年1月	2020年11月
惠州新城云昱-三期	罗阳镇	38.10%	51,212	131,951	2019年8月	2021年12月
佛山壹鸣花园-三期	南海区	66.67%	45,914	202,615	2019年3月	2020年12月
南宁新邕路以北地块-一期	邕宁区	100.00%	65,516	278,751	2019年3月	2020年12月

桂林灵川项目-一期	灵川县	60.00%	35,664	98,095	2019年2月	2020年12月
桂林灵川项目-二期	灵川县	60.00%	27,779	109,050	2019年5月	2021年5月
湘潭新城瓌隽项目	九华区	99.88%	207,601	560,802	2019年8月	2022年12月
商业开发沈阳沈北项目	沈北新区	99.01%	78,262	541,347	2019年3月	2021年6月
商业开发六安裕安项目	裕安区	99.01%	150,000	410,832	2019年4月	2020年12月
商业开发襄阳项目	高新区	80.20%	181,209	221,290	2019年1月	2020年12月
商业开发遵义红花岗项目	遵义市	99.01%	183,802	645,510	2019年5月	2021年6月
合计			6,755,304	20,404,895		

2019 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计竣工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
成都半岛云著-一期	新都区	47.62%	39,038	103,252	2017年11月	2019年2月
成都半岛云著-二期	新都区	47.62%	71,472	181,182	2018年4月	2019年10月
成都新城悦隽天府-一期	眉山市	47.62%	69,859	186,781	2018年4月	2019年11月
成都新城悦隽天骄-一期	眉山市	77.14%	33,489	99,495	2018年7月	2019年11月
成都万科时代之光-一期	青白江市	47.62%	22,829	92,504	2019年3月	2019年11月
长沙金茂湾项目-二期	岳麓区	49.94%	58,639	268,973	2017年8月	2019年12月
常州新城公馆-四期C区	武进区	95.75%	4,547	47,454	2017年1月	2019年11月
常州新城公馆-四期D区	武进区	95.75%	56,994	86,809	2017年11月	2019年11月
金坛新城金郡花园-一期	金坛区	76.60%	18,954	48,462	2017年7月	2019年1月
常州泰和之春项目-二期	天宁区	经营权	12,197	53,127	2017年11月	2019年12月
常州泰和之春项目-四期	天宁区	经营权	8,736	38,443	2017年8月	2019年6月
常州璞樾和山花苑-一期	天宁区	48.83%	39,987	119,921	2018年4月	2019年12月
常州新城桃李郡-一期	武进区	99.50%	54,304	227,185	2017年11月	2019年11月
常州环太湖艺术城项目-二期	武进区	48.37%	75,927	257,520	2017年10月	2019年11月
常州洛阳镇地块-一期	武进区	77.91%	40,967	98,569	2018年5月	2019年12月
常州新城翰都花园-一期	武进区	31.64%	69,261	162,027	2018年6月	2019年12月
常州新城和昱-一期	武进区	95.76%	58,792	142,808	2018年7月	2019年11月
常州绿都万和城-一期(01地块)	新北区	35.19%	187,950	373,909	2017年1月	2019年12月
杭州滨江东方名府-一期	萧山区	24.97%	19,012	64,776	2016年10月	2019年12月
湖州新城风华苑西区	南浔经济开发区	99.86%	40,708	115,095	2017年11月	2019年9月
湖州碧桂园翡翠湾	吴兴区	25.00%	77,913	191,250	2017年10月	2019年6月
湖州碧桂园嘉誉花苑	吴兴区	33.00%	55,672	123,923	2017年11月	2019年8月
金华新城云昱	金华市	79.89%	77,465	245,523	2018年5月	2019年12月
合肥桃李郡-一期	瑶海区	99.88%	26,708	75,667	2017年4月	2019年7月
合肥时光印象小区-一期	滨湖区	31.63%	38,136	117,471	2017年6月	2019年12月
合肥西子花园-二期	高新区	19.51%	25,114	64,663	2017年8月	2019年12月
德州新城玺樾-一期	齐河县	99.01%	51,878	60,284	2018年6月	2019年12月
济南新城香溢澜庭-一期	历城区	99.01%	53,557	146,211	2016年8月	2019年12月
济南新城香溢澜庭-二期	历城区	99.01%	20,415	106,532	2016年12月	2019年12月
济南新城香溢澜庭-三期	历城区	99.01%	24,322	83,925	2016年12月	2019年12月
济南新城和昌湖畔樾山-一期	章丘区	49.51%	62,592	127,825	2018年1月	2019年10月
淮安悦隽府-一期	淮阴区	95.87%	49,880	182,294	2018年1月	2019年10月
扬州槐泗项目-一期	邗江区	11.51%	69,326	155,456	2018年1月	2019年5月
南京新城源山-一期	宝华镇	95.87%	129,189	193,415	2017年7月	2019年5月
南京新城樾府-一期	华阳镇	100.00%	69,889	238,338	2017年8月	2019年6月
来安汉河艺境花园项目-一期	汧河经济开发区	31.64%	60,189	170,312	2017年9月	2019年9月

南京璞樾钟山-一期	栖霞区	95.88%	70,321	170,619	2016年7月	2019年3月
南京璞樾和山-一期	栖霞区	95.87%	56,890	128,785	2016年10月	2019年6月
南京新保弘天宸-一期	江宁区	32.59%	67,811	248,593	2017年5月	2019年3月
南京悦峯-一期	江宁区	32.59%	74,741	233,975	2017年5月	2019年9月
南京星悦城-一期	浦口区	28.76%	27,428	109,183	2017年5月	2019年9月
合肥G49地块房地产开发项目-一期	六合区	23.97%	14,338	31,396	2017年12月	2019年9月
青岛卓越皇后道-一期	李沧区	49.51%	2,524	4,374	2015年8月	2019年9月
青岛卓越皇后道-二期	李沧区	49.51%	5,855	25,533	2016年4月	2019年1月
青岛卓越皇后道-二期	李沧区	49.51%	30,573	133,334	2016年4月	2019年12月
青岛新城玺樾-341-2地块	胶州市	99.01%	54,873	88,643	2017年9月	2019年12月
青岛新城玺樾-749-3地块	胶州市	99.01%	35,031	78,130	2017年11月	2019年8月
青岛新城玺樾-749-4地块	胶州市	99.01%	33,701	75,450	2017年12月	2019年8月
青岛海信花伴里-一期	黄岛区	39.60%	6,583	28,223	2017年9月	2019年12月
上海新城上坤樾山-三期	松江区	47.97%	16,264	27,465	2017年6月	2019年9月
上海璞樾门第-一期	青浦区	95.94%	26,654	64,610	2017年1月	2019年6月
上海盛誉世家-一期	青浦区	28.78%	20,894	62,468	2016年12月	2019年6月
上海云麓之城-一期	罗店镇	22.07%	57,961	174,798	2017年8月	2019年12月
嘉兴新城金樾-一期	曹桥街道	95.95%	66,916	191,725	2017年11月	2019年10月
太仓璜泾项目-一期	璜泾镇	15.99%	21,638	48,957	2017年9月	2019年12月
上海罗泾项目-一期	宝山区	24.50%	62,848	188,900	2017年9月	2019年12月
嘉善玺樾西塘-一期	西塘镇	47.02%	38,881	65,973	2018年3月	2019年5月
启东蝶湖世界湾-一期	启东市	33.84%	70,632	207,934	2018年3月	2019年12月
苏州新城招商香溪源-四期	吴江区	50.00%	40,028	56,926	2017年10月	2019年12月
苏州三千邑-一期	吴江区	32.67%	62,023	175,219	2017年1月	2019年6月
苏州三千邑-二期	吴江区	32.67%	30,669	101,288	2017年12月	2019年9月
苏州新城碧桂园湖畔樾山-一期	相城区	49.51%	104,868	285,756	2016年12月	2019年7月
苏州北桥拾鲤-一期	相城区	19.80%	74,357	171,437	2017年7月	2019年6月
苏州新城十里锦绣-一期	吴江区	50.50%	41,160	133,688	2017年8月	2019年6月
苏州太湖新城天玺-一期	吴江区	33.66%	27,051	53,147	2018年5月	2019年12月
张家港茗悦华庭-一期	张家港市	31.04%	77,228	206,126	2017年5月	2019年6月
张家港茗悦华庭-二期A	张家港市	31.04%	37,530	126,156	2017年11月	2019年8月
张家港茗悦华庭-二期B	张家港市	31.04%	40,500	141,625	2018年5月	2019年11月
常熟紫云名邸-一期	常熟市	32.67%	53,753	158,204	2017年3月	2019年6月
张家港十里锦绣-一期	张家港市	16.23%	98,783	172,015	2018年3月	2019年12月
张家港新城荣樾-一期	张家港市	99.01%	12,400	28,500	2018年3月	2019年12月
张家港江城原著-一期	张家港市	12.87%	69,982	122,187	2018年1月	2019年9月
南通新城香溢紫郡-一期A区	港闸区	76.76%	24,280	90,028	2014年9月	2019年12月
南通新城香溢紫郡-二期B区	港闸区	76.76%	42,911	209,259	2017年5月	2019年6月
武汉新城阅璟台-一期	洪山区	95.24%	58,938	213,245	2017年11月	2019年12月
武汉璟棠-一期	汉阳区	95.24%	96,895	325,589	2017年3月	2019年12月
孝感新城悦隼-一期	高新区	95.24%	11,090	40,605	2018年1月	2019年10月
孝感新城玺樾-一期	高新区	95.24%	4,351	10,693	2018年8月	2019年11月
孝感碧桂园新城华府-一期	孝南区	47.62%	11,205	39,318	2018年2月	2019年10月
台州黄岩北城-一期	黄岩区	26.96%	22,762	77,989	2017年6月	2019年5月
台州黄岩北城-二期	黄岩区	26.96%	98,469	299,805	2017年12月	2019年12月
佛山壹鸣花园-一期	南海区	66.67%	63,682	256,918	2017年8月	2019年12月
惠州明昱花园-一期	惠城区	26.67%	35,291	116,435	2018年3月	2019年12月
惠州悦珑湾花园-一期	博罗县	76.19%	20,198	91,696	2018年1月	2019年11月

新城水木清华-一期	宿城新区	95.87%	66,900	184,685	2017年12月	2019年11月
宿迁太湖花园项目-一期	经济开发区	95.87%	62,007	158,089	2018年1月	2019年11月
西安新城玺樾骊府-一期	临潼区	95.24%	93,025	215,850	2018年3月	2019年12月
成都万科城市之光-一期	天府新区	31.43%	68,501	185,066	2017年12月	2019年7月
重庆新城金科桃李郡-一期	渝北区	47.97%	45,575	211,641	2017年12月	2019年9月
重庆悦隽风华-一期	沙坪坝区	95.24%	28,289	99,900	2018年7月	2019年10月
重庆西著七里-一期	沙坪坝区	32.38%	74,503	260,482	2018年7月	2019年12月
重庆琅樾江山-一期	大渡口区	31.43%	27,350	42,677	2018年10月	2019年12月
商业开发瑞安项目-一期	安阳新区	50.50%	45,925	73,455	2016年9月	2019年1月
天津吾悦广场	津南区	69.31%	67,953	203,543	2016年11月	2019年6月
商业开发扬州项目-一期	邗江区	99.01%	16,561	55,006	2016年11月	2019年4月
商业开发长沙黎托项目	雨花区	80.20%	32,858	193,665	2018年7月	2019年12月
商业开发宿州项目	埇桥区	99.01%	59,939	183,613	2018年8月	2019年12月
商业开发盐城项目	盐都区	80.20%	54,366	160,612	2018年6月	2019年12月
商业开发宝鸡项目	宝鸡市	99.01%	4,908	20,674	2018年3月	2019年12月
商业开发慈溪项目	慈溪市	99.01%	97,903	364,807	2017年11月	2019年12月
商业开发常州项目	天宁区	76.66%	56,000	207,727	2018年2月	2019年10月
商业开发连云港项目	赣榆区	99.01%	58,832	192,273	2017年12月	2019年9月
商业开发南昌新建项目-一期	新建区	99.01%	16,395	41,734	2017年10月	2019年6月
平湖新城吾悦广场-二期住宅	当湖街道	99.01%	67,784	251,004	2017年5月	2019年6月
商业开发钦州项目	钦南区	99.01%	55,360	226,638	2017年12月	2019年11月
商业开发泰兴项目-一期	泰兴市	99.01%	164,001	346,765	2017年6月	2019年6月
商业开发西安沣东项目-一期	沣东新城	99.01%	54,606	272,545	2017年11月	2019年9月
商业开发桂林项目-商业地块	桂林市	99.01%	25,029	97,965	2018年3月	2019年12月
商业开发淮南项目-二期住宅	田家庵区	99.01%	28,414	103,874	2017年6月	2019年6月
商业开发南宁项目-一期	兴宁区	99.01%	18,169	53,132	2017年8月	2019年6月
商业开发启东项目-一期	汇龙镇	99.01%	71,907	229,428	2017年5月	2019年4月
商业开发延安项目	宝塔区	99.01%	59,413	169,181	2018年3月	2019年9月
商业开发连云港海州项目	海州区	95.95%	30,534	116,377	2018年4月	2019年8月
台州黄岩项目-C地块-三期	黄岩区	99.01%	27,053	205,870	2015年8月	2019年5月
玉环新城吾悦广场	玉城街道	99.01%	107,368	351,439	2017年5月	2019年12月
商业开发上饶项目	上饶市	99.01%	137,361	592,553	2017年9月	2019年12月
商业开发仙居项目	仙居县	99.01%	53,388	192,424	2017年10月	2019年12月
长沙松雅湖项目	长沙县	99.01%	18,148	45,180	2017年10月	2019年11月
昆明五华吾悦广场	五华区	99.01%	63,521	303,097	2017年1月	2019年12月
商业开发宁波项目	镇海区	99.01%	30,490	94,780	2017年6月	2019年12月
商业开发成都项目	龙泉驿区	99.01%	120,702	141,497	2017年12月	2019年3月
宝应吾悦广场	宝应县	80.20%	30,219	123,140	2018年8月	2019年10月
商业开发临沂项目-一期	河东区	99.01%	87,285	203,830	2017年6月	2019年6月
商业开发句容项目	华阳镇	100.00%	69,889	238,338	2017年7月	2019年8月
商业开发太原万柏林项目	万柏林区	74.26%	20,507	90,030	2017年7月	2019年12月
合肥肥东项目	肥东县	49.75%	84,000	161,413	2017年12月	2019年12月
合计			6,402,606	18,810,301		

2019年经营计划是公司依据自身业务能力制定，并不代表公司对2019年度的盈利预测，亦非公司承诺，能否实现取决于市场状况变化、经营团队努力程度等诸多因素，存在很大的不确定性，敬请投资者特别注意。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、政策调控风险

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

2、经营风险

行业份额集中，土地获取难度及成本提升，项目开发销售受政策调控影响等，都会导致项目利润率降低、销售资金回笼变慢等经营风险。公司将加强市场监测，谨慎拿地，把控项目进度，提高资金回笼率，保证业绩的高速增长。

3、财务风险

目前市场整体融资环境依然保持收紧的态势，房企整体的融资环境仍处在较为严峻的环境中。房地产行业是资金密集型行业，现金流是公司稳定发展的重中之重，公司将秉持底线思维，继续坚持快速回款的策略，加强资金管理，合理运用融资方式，有效降低财务杠杆风险，保障公司资金链安全，防范各类财务风险，守好公司经营安全底线，保障公司走得快、走得稳。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年度归属于上市公司股东的净利润 6,028,907,738 元，本公司 2017 年度可供股东分配利润为 3,057,838,509 元。公司第一届董事会第三十五次会议及 2017 年年度股东大会审议通过了 2017 年度利润分配方案：以总股本 2,257,384,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 8.1 元（含税）。该利润分配方案已于 2018 年 5 月 21 日实施完毕。

同时，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本集团 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 10,491,286,267 元，本公司本年度可供股东分配利润为 4,845,210,714 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，公司第二届董事会第十三次会议审议通过了 2018 年度利润分配方案：以 2018 年年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 15 元（含税），预计派发的现金红利共计 3,367,590,809 元（按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的 11,663,647 股股份后进行的测算，实际派发的现金分红金额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整）。该议案尚需提交公司 2018 年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	15.00	0	3,367,590,809	10,491,286,267	32.10
2017 年	0	8.10	0	1,828,481,191	6,028,907,738	30.33
2016 年	0	3.30	0	745,464,781	3,019,228,519	24.69

注：根据《关于支持上市公司回购股份的意见》（证监会公告【2018】35 号）、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司 2018 年度以集中竞价方式实施股份回购所支付的现金总额为 149,958,963 元（不含交易费用），经与公司 2018 年度利润分配预案中的现金红利合并计算后，公司 2018 年度合计现金分红占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率为 33.53%。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	富域发展、常州德润	自新城控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本公司直接和间接持有的新城控股本次发行前已发行的股份，也不由新城控股回购该等股份。	2015 年 12 月 4 日至 2018 年 12 月 3 日	是	是
	解决同业竞争	富域发展	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体将该等商业机会让予新城控股。3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是
	解决同业竞争	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与中华人民共和国境内房地产开发业务。凡本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是

	解决关联交易	富域发展	1、自本承诺函签署之日起，本公司将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及新城控股其他股东的利益。3、本公司保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及新城控股其他股东的合法权益。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是
	解决关联交易	王振华	1、自本承诺函签署之日起，本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是
	分红	新城控股	自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015 年 5 月 26 日	否	是
与股权激励相关的承诺	其他	新城控股	不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2016 年 8 月 18 日	否	是
其他承诺	股份限售	富域发展、常州德润	所持限售流通股自解禁之日起 1 年内不以任何方式减持该部分股份，包括承诺期间因资本公积转增股本、派送股票红利等权益分派产生的股份。	2018 年 12 月 5 日至 2019 年 12 月 4 日	是	是

(二)公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三)业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一)公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

2017年，财政部先后修订并发布了《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”），《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下统称“金融工具准则”）等五项会计准则。根据准则规定，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行收入准则及金融工具准则；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行金融工具准则，自2020年1月1日起施行收入准则，同时允许及鼓励企业提前执行。公司已采用上述准则和通知编制，对本公司财务报表的影响请参见本报告第十一节“财务报告”中“二.重要会计政策及会计估计”的“34.重要会计政策和会计估计的变更”。

(二)公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三)与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四)其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	360
境内会计师事务所审计年限	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	60

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2017 年年度股东大会及第二届董事会第十三次会议审议通过《关于续聘公司 2018 年度审计机构的议案》，公司决定聘任普华永道为公司 2018 年度财务审计机构和内部控制审计机构，分别支付普华永道 2018 年度财务审计及内部控制审计费用人民币 360 万元、人民币 60 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。</p> <p>截至本报告出具日，苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求。支金高已向苏州市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审判决，并对本案发回重审或直接改判支持上诉人诉讼请求。</p>	<p>请于www.sse.com.cn上查询公告编号为2018-003号《公司关于下属子公司涉诉公告》、2018-007号《公司关于下属子公司诉讼进展及收到江苏证监局监管措施的公告》、2019-001号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》及2019-007号《公司关于下属子公司涉及诉讼的进展公告》。</p>
<p>公司控股子公司青岛新城创置房地产有限公司（以下简称“青岛新城”）起诉济南银丰鸿福置业有限公司（以下简称“银丰置业”），要求按照双方签订的《合作开发协议》约定，就坐落于济南市历下区经十东路以北，凤山路以西五宗地块开发分别设立项目公司，并继续履行相关合作开发义务。本案金额为 50,000 万元，《合作开发协议》涉及的金额为 207,532.80 万元。被告银丰置业就本案提出反诉申请，要求判令解除双方签订的《合作开发协议》及相关补充协议。</p> <p>山东省高级人民法院于 2018 年 11 月 9 日一审判决解除《合作开发协议》及相关补充协议并驳回青岛新城的诉讼请求。截至报告出具日，青岛新城已向最高人民法院提起上诉，并已缴纳上诉费用。</p>	<p>请于www.sse.com.cn上查询公告编号为2018-042号《公司关于下属子公司涉诉公告》、2018-067号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》、2018-102号《公司关于下属子公司诉讼事项进展的公告》及2018-106号《公司关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

2018年1月19日，公司收到中国证监会江苏监管局下发的《关于对新城控股集团股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（[2018]2号），因公司违规未及时披露关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同的重大诉讼事项，中国证监会江苏监管局决定对公司采取出具警示函的监管措施。

公司已按照相关要求，加强内部控制及信息披露管理，严格遵守相关法律法规，杜绝违法违规行为的发生，维护广大投资者的权益。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
因公司原授予110万股限制性股票的激励对象曹蓬、单磊磊离职，不再具备激励对象资格，公司2017年第二次临时股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，根据《限制性股票激励计划》规定对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计110万股限制性股票于2018年1月2日进行回购注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由2,258,484,186股减少为2,257,384,186股。	请于www.sse.com.cn上查询公告编号为2017-121号《公司关于完成部分限制性股票回购注销的公告》
因公司原限制性股票激励对象罗艳兵、吴亚春离职，不再具备激励对象资格，公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，根据《限制性股票激励计划》规定对罗艳兵、吴亚春已获授但尚未解锁共计66万股限制性股票于2018年11月15日进行回购注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由2,257,384,186股减少为2,256,724,186股。	请于www.sse.com.cn上查询公告编号为2018-048号《公司关于回购注销部分限制性股票的公告》、2018-057号《公司关于回购注销部分限制性股票的减资公告》及2018-109号《公司关于完成部分限制性股票回购注销的公告》。
根据《限制性股票激励计划》有关规定，公司董事会认为公司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次解锁条件已满足，决定为满足条件的54名激励对象办理限售股解锁事宜，解锁比例为30%，可解锁股份为10,740,000股，已于2018年12月13日上市流通。	请于www.sse.com.cn上查询公告编号为2018-115号《公司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次解锁暨上市公告》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

2.1 公司与关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司签订《物业服务框架协议》，约定 2018 年度其在 3.04 亿元额度内为公司提供物业管理服务，详见公司于 2017 年 12 月 15 日披露的公告编号为 2017-117 号《公司关于签订〈物业服务框架协议〉暨日常关联交易公告》。截至报告期末，公司已与西藏新城悦物业服务股份有限公司及其子/分公司实际发生关联交易金额为 2.71 亿元。经公司第二届董事会第九次会议及 2018 年第六次临时股东大会审议通过《关于 2019 年度日常关联交易预计的议案》，2019 年西藏新城悦物业服务股份有限公司将在 10.68 亿元额度内为公司提供物业管理及相关增值服务。

2.2 结合公司年度经营计划及合作项目的开发需要，经公司第一届董事会第三十五次会议及 2017 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2018 年度与合营、联营企业关联交易事项的议案》及经公司第二届董事会第六次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议通过的《关于调整公司 2018 年度与合营、联营企业关联交易事项的议案》，董事会同意对公司 2018 年度（自 2017 年年度股东大会审议通过之日起至 2018 年年度股东大会召开之日止）与合营、联营企业发生的各项关联交易进行总体授权，详见公司分别于 2018 年 3 月 15 日、9 月 21 日披露的公告编号为 2018-018 号《公司关于 2018 年度与合营、联营企业关联交易事项的公告》及编号为 2018-084 号《公司 2018 年第四次临时股东大会决议公告》。截至报告期末，公司与合营、联营企业发生的各项关联交易情况如下：

关联交易类别	2018 年度授权业务额度	2018 年实际使用额度
提供担保（余额）	不超过 500 亿元	261.92 亿元
提供财务资助（余额）	不超过 600 亿元	242.45 亿元
接受财务资助（余额）	不超过 600 亿元	314.16 亿元
新增股权投资（净额）	不超过 300 亿元	54.22 亿元
提供管理服务（发生额）	不超过 15 亿元	3.74 亿元
接受商品及劳务服务（发生额）	不超过 5 亿元	1.22 亿元
接受租赁（发生额）	不超过 5 亿元	0.50 亿元

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>为提高资金使用效率,实现公司的规模发展,经公司第一届董事会第三十五次会议、第二届董事会第九次会议及 2017 年年度股东大会审议通过《关于与关联方共同投资的议案》,公司可在 200 亿元额度内与新城发展或其下属子公司以现金方式对公司负责运营的项目进行共同投资。截至报告期末,公司子公司对相关标的公司的现金增资额为 67.54 亿元。</p>	<p>请于 www. sse. com. cn 上查询公告编号为 2018-020 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》、编号为 2018-046 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》、编号为 2018-050 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》及编号为 2018-112 号《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》。</p>

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

经公司第一届董事会第三十五次会议及 2017 年年度股东大会审议通过《关于公司部分董事、监事和高级管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》，根据公司新修订的《跟投管理制度》的相关规定，在 2018 年度内公司董事、监事及高级管理人员在总金额不超过 2 亿元内（包括期间现任及新选举或聘任的董事、监事及高级管理人员的跟投金额）参与公司的房地产项目跟投，详见公司于 2018 年披露的公告编号为 2018-017 号《公司关于部分董事、监事及高级管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易预计的公告》。截至报告期末，公司董事、监事及高级管理人员已投入金额为 0.50 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第一届董事会第三十五次会议及 2017 年年度股东大会审议通过《关于向关联方借款的议案》，公司与新城发展签署借款协议，约定新城发展及其子公司在总额不超过等额人民币 150 亿元的范围内向公司及公司子公司提供借款，借款期间自 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止，到期时可根据实际经营情况进行展期。借款年利率为 8%（不含税金）。公司于 2018 年 3 月 15 日披露了公告编号为 2018-019 号《公司关于向关联方借款的关联交易公告》。截至报告期末，公司向新城发展及其子公司借款余额为人民币 22.22 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	苏州丰盛房地产开发有限公司	339,625	2016-10-21	2016-10-21	2022-01-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城创恒房地产开发有限公司	172,000	2017-08-24	2017-08-24	2020-08-23	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	佛山鼎域房地产有限公司	164,633	2017-08-25	2017-08-25	2019-08-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	太原新城凯拓房地产开发有限公司	125,625	2017-12-20	2017-12-20	2020-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海嘉禹置业有限公司	121,431	2016-09-22	2016-09-22	2019-09-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万博房地产开发有限公司	98,000	2017-08-29	2017-08-29	2019-08-29	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万博房地产开发有限公司	67,760	2018-09-26	2018-09-26	2021-09-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城紫东房地产发展有限公司	90,593	2018-06-25	2018-06-25	2020-06-24	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都兴青房地产开发有限公司	89,000	2018-08-17	2018-08-17	2020-04-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	83,086	2016-07-07	2016-07-07	2019-07-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆天联置业有限责任公司	82,400	2018-07-09	2018-07-09	2019-07-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	天津俊安房地产开发有限公司	72,000	2018-05-25	2018-05-25	2020-05-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	唐山郡成房地产开发有限公司	60,200	2018-06-08	2018-06-08	2020-08-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州丰盛房地产开发有限公司	58,500	2018-03-12	2018-03-12	2021-03-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	天津新城宝郡房地产开发有限公司	57,500	2017-01-03	2017-01-03	2020-01-03	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛达铭房地产开发有限	55,011	2017-10-31	2017-10-31	2020-10-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

2018 年年度报告

		公司											
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	48,500	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	上海佳朋房地产开发有限 公司	46,410	2017-05-11	2017-05-11	2019-02-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	绍兴豪湖房地产开发有限 公司	38,416	2018-06-13	2018-06-13	2021-06-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	广州鼎鸿房地产有限公司	34,246	2018-07-05	2018-07-05	2022-07-05	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州亿泰房地产开发有限 公司	33,046	2018-10-10	2018-10-10	2020-09-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	重庆亿臻房地产开发有限 公司	33,000	2018-10-15	2018-10-15	2020-10-14	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	合肥新城创晟房地产有限 公司	32,500	2018-05-04	2018-05-04	2021-05-03	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新保弘房地产有限公 司	28,900	2017-11-27	2017-11-27	2020-11-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	绍兴新城亿佳房地产开发 有限公司	27,900	2018-09-21	2018-09-21	2021-09-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	苏州嘉众房地产开发有限 公司	26,400	2016-08-29	2016-08-29	2020-01-01	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公 司	25,000	2017-08-22	2017-08-22	2019-09-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公 司	9,993	2017-11-30	2017-11-30	2020-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆盛牧房地产开发有限 公司	26,000	2017-07-26	2017-07-26	2019-07-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	长沙乾璟置业有限公司	24,737	2018-04-04	2018-04-04	2019-04-03	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州晟天房地产咨询有限 公司	24,000	2018-02-11	2018-02-11	2019-08-09	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限 公司	22,875	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限 公司	22,875	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	重庆盛牧房地产开发有限 公司	22,500	2017-07-26	2017-07-26	2019-07-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	济南世茂新纪元置业有限 公司	25,000	2018-06-30	2018-06-30	2020-06-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常熟金俊房地产开发有限 公司	19,314	2018-10-17	2018-10-17	2021-10-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司

2018 年年度报告

		公司											
新城控股	公司本部	长沙乾璟置业有限公司	17,500	2018-8-17	2018-8-17	2021-8-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	张家港市祥盛房地产开发有限公司	16,250	2017-7-4	2017-7-4	2021-11-8	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	镇江广丰房地产有限公司	16,250	2018-9-17	2018-9-17	2021-9-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛慧成置业有限公司	16,200	2018-7-5	2018-7-5	2019-7-5	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
新城控股	公司本部	重庆首铭房地产开发有限公司	16,140	2018-7-17	2018-7-17	2019-7-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	合肥碧城联合房地产开发有限公司	15,080	2018-3-16	2018-3-16	2021-3-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都市美曜房地产开发有限公司	12,300	2018-7-20	2018-7-20	2021-7-5	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	青岛双城房地产有限公司	11,850	2018-4-11	2018-4-11	2021-4-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	8,820	2018-5-30	2018-5-30	2020-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海睿涛房地产开发有限公司	8,438	2016-7-8	2016-7-8	2019-7-7	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州百翔置业有限公司	8,340	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	淮安新碧房地产开发有限公司	8,160	2018-7-16	2018-7-16	2021-7-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	7,425	2018-6-25	2018-6-25	2021-6-24	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	7,190	2018-2-1	2018-2-1	2021-2-1	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	简阳市京新房地产开发有限公司	7,000	2018-5-25	2018-5-25	2021-5-24	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	嘉善尚湾房地产开发有限公司	6,468	2018-4-9	2018-4-9	2021-4-9	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	新昌县富高置业有限公司	6,365	2018-9-19	2018-9-19	2020-9-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	泰兴市乾元房地产开发有限公司	6,000	2018-8-30	2018-8-30	2019-8-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常州凯拓房地产开发有限公司	5,596	2018-7-10	2018-7-10	2021-10-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	镇江颐发房地产开发有限公司	4,785	2018-7-15	2018-7-15	2021-7-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	简阳嘉欣瑞恒投资有限公司	3,420	2018-5-28	2018-5-28	2021-5-27	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州市龙光骏誉房地产有	2,190	2018-12-21	2018-12-21	2021-12-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司

2018 年年度报告

		限公司											
新城控股	公司本部	嘉善盛泰置业有限公司	1,102	2018-12-14	2018-12-14	2021-6-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													1,633,154
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													2,521,844
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													2,349,803
报告期末对子公司担保余额合计（B）													3,457,811
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													5,979,655
担保总额占公司净资产的比例（%）													117.35
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													2,369,106
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													3,431,811
上述三项担保金额合计（C+D+E）													5,800,917
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													无
担保情况说明													无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

公司分别于2016年3月8日及3月25日召开了第一届董事会第十二次会议及2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈新城控股集团股份有限公司2016年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于2016年4月1日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据2016年4月18日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654号），公司于2016年5月13日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《新城控股集团股份有限公司2016年度非公开发行股票预案（修订稿）》；2016年7月1日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。

截至本报告出具日，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。公司已于2019年1月29日及2月22日召开第二届董事会第十二次会议及2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次非公开发行股票股东大会决议有效期及董事会授权期限自届满之日起延长12个月，即至2020年3月25日。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2018年是全面贯彻十九大精神的开局之年，是决胜全面建成小康社会承上启下的关键年。新城控股深入贯彻落实党和国家扶贫开发重要战略思想，积极回应“汇聚各方力量精准扶贫，打赢脱贫攻坚战，全面建成小康社会”的号召，将党建工作融合到生产经营和管理活动全过程，通过探索党建目标管理与脱贫攻坚实效相结合的有效途径，建立了党建绩效挂钩脱贫攻坚工作的评价体系，使脱贫帮扶工作更具组织性、引领性和针对性。

报告期内，公司专门成立“扶贫办公室”，由集团党委专职书记兼任主任，由专人负责研究制定扶贫计划、措施和实施方案，协调内外部资源，推进扶贫项目落地；公司董事长王振华先后多次带队赴云贵地区调研扶贫工作，公司党委组织扶贫办、资管、规划等部门的优秀骨干党员多次深入项目一线，为响应国家精准扶贫号召奠定了扎实的基础。2018年公司、子公司及合联营企业累计捐赠各项扶贫资金5,881.72万元，其中云南、贵州地区已累计捐赠专项扶贫资金1,900万元。

2.1 产业扶贫

打赢脱贫攻坚战，产业扶贫是关键。公司认为以扶持贫困地区特色企业（项目）为抓手，帮助企业打造品牌，提高产品品质，促进当地农业生产转型升级，激发当地内生动力，是实现扶贫援助由“输血”向“造血”转变的有效路径。2018年，公司产业扶贫主要面向遵义赤水、遵义习水、遵义桐梓等地，帮助三地发展基础产业，带动当地群众脱贫致富。

2018年上半年，公司向遵义赤水市捐资100万帮助当地发展金钗石斛盆景建设项目，惠及贫困村1个，164人。项目投产后，村级集体经济每年可增收8万元以上。公司向遵义习水县捐资300万帮助当地建设麻羊检测与质量控制中心、黔道食品检测与质量控制中心，项目辐射贫困村1个，35人，帮助贫困户增收61.5万；帮助当地企业做强育肥基地、修建中央厨房，做强中间环节，形成“生产基地+中央厨房+餐饮门店”的习水麻羊产业链，带动8,000户建档立卡贫困户发展黔北麻羊，习水县也被国家农业部授予“肉羊标准化养殖示范县”。公司向遵义桐梓县捐资100万帮扶羊磴镇田坪村猕猴桃产业补助建设、燎原镇山层村“村社合一”冻库建设项目，惠及贫困村2个，291人。

2.2 教育扶贫

“扶贫先扶智，治贫必治愚”，让贫困地区的孩子们接受良好教育，是扶贫开发的重要任务，也是阻断贫困代际传递的重要途径。2018年，针对云南地区不同程度存在的学生因贫失学、辍学问题，公司向云南教育基金会捐资700万，开展圆梦助学行动，惠及大批学子，取得了较好的社会效应。同时，公司向云南昆明市东川区捐赠帮扶资金300万元，用于支持东川区第二中学一体机、机器人实验室设备、天文台建设，目前项目已完成；帮扶集义小学、阿旺中学、明月中学新建录播室，目前已建设完成并投入使用；向177名职初班学生发放生活补助及培训费。

2.3 就业扶贫

就业是民生之本。新城控股注重将企业自身用工需求与贫困群体就业相结合，通过为其提供就业岗位及提升职业技能，让一部分接受培训的贫困人群实现自力更生。

公司吾悦广场存在较大的用工需求，公司明确工人招聘时，同等条件下优先考虑建档立卡的扶贫对象，在招聘保洁、保安等后勤保障岗位时予以照顾，同时动员配套供应商共同参与就业扶贫，有效解决贫困地区部分富余劳动力的就业问题。

2018年8月，新城控股与云南大理州达成合作意向，计划建设一所旅游商贸学校和高端酒店，帮助贫困家庭劳动力提升职业技能，并实现就业。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	5,881.72
2. 物资折款	47.00
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	612
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	4
1.3 产业扶贫项目投入金额	500.00
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	612
2. 转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训人数（人/次）	10
2.2 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	10
3. 教育脱贫	
其中：3.1 资助贫困学生投入金额	700.00
3.2 资助贫困学生人数（人）	2,068
3.3 改善贫困地区教育资源投入金额	700.00
4. 生态保护扶贫	
其中：4.1 项目名称	<input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
4.2 投入金额	20.00
5. 社会扶贫	
其中：5.1 东西部扶贫协作投入金额	700.00
5.2 定点扶贫工作投入金额	1,200.00
6. 其他项目	
其中：6.1 投入金额	2,061.72
6.2 其他项目说明	主要为各类慈善捐款
三、所获奖项（内容、级别）	
2017 年第七届中国公益节“年度责任品牌奖”	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

新城控股将依托自身特有优势，研究制定年度扶贫计划，协调内外部资源，积极投身于产业扶贫、教育扶贫、就业扶贫等领域，在带动贫困地区经济发展、帮助贫困学子圆梦、提升贫困家庭劳动力基本职业技能的同时，满足更多贫困家庭对美好生活的需要，让每一份爱心切实惠及真正需要的群体。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

新城控股坚信，企业不论做到何种成就，都应怀抱一颗赤子之心，回归本源，在创造价值的同时，以“真诚”和“用心”不断回馈社会，帮助并改善最需要帮助人群的社会生存条件，在创造企业丰盛的同时，创造属于全社会的丰盛。2013年，新城控股创办大型公益品牌“七色光计划”，希望以企业之力搭建公益平台，号召人人参与公益，凝聚更大的社会力量，传递新城控股的公益情怀，让人们的生活更加幸福。“七色光计划”涵盖教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动七大公益版块，七大公益版块就像七道光芒，努力照亮尽可能多的角落。公司成立至今，社会公益事业投入累计超过3亿元。

“光彩图书馆”是“七色光计划”于2013年在教育平权版块推出的核心项目，通过在乡村小学建立光彩图书馆，捐赠图书、桌椅、文体用品等物资，并招募全国各地的志愿者前往当地小学，以课程支教的方式开展项目，旨在消除城市和乡村之间的知识鸿沟，为乡村儿童提供良性的阅读环境，培养孩子们对阅读、知识的兴趣。截至报告期末，“光彩图书馆”的足迹已遍及14个省的45所学校，捐献图书11万余册，共有300余名志愿者参与，惠及学生6,000余人。

基于核心项目“光彩图书馆”的多年铺垫，“七色光计划”于2016年推出了全新公益项目——“幸福手牵手”，邀请“光彩图书馆”项目受益学校的学生来到城市，在志愿者的陪同下游览景点，并与城市爱心家庭一对一幸福手牵手，加入“新家”度过愉快的周末。项目旨在帮助贫困地区学生拓展眼界，鼓励他们积极进取，努力实现梦想。2018年暑假，“幸福手牵手”分别在常州、长春、海口3地开展活动，共计为56名乡村学生带来特别的周末之旅。

2017年，“七色光计划”推出“幸福公益集市”项目，联手“中国青少年发展基金会”开展“中国青少年发展基金会·新城七色光1+1学生资助”计划，号召新城控股员工义卖或捐赠自己的闲置物品，爱心物资与义卖所得款项将全部捐入“中国青少年发展基金会希望工程1+1学生资助”项目。报告期内，“幸福公益集市”共举办3站，共计募集善款近8万元，参与人数近1,000人。

“新绿行动”是新城控股公益品牌“七色光计划”于2018年在环境保护版块下推出的全新项目，联手中国绿化基金会“百万森林计划”项目，号召人们通过“一人捐赠一棵树”的形式，改善气候恶劣地区生态环境，遏制全球沙漠化。同时以“生态+扶贫”的模式，在保护西部地区生态环境的同时，帮助农户增加收入。报告期内，“新绿行动”共计捐赠树木23,500棵，可绿化沙漠235,000平方米。

除上述品牌化公益活动外，公司也在积极开展其他的公益活动，诸如助力“内蒙古有之旅游文化传媒藏行助学”活动，发起“清凉莒县公益行”活动，为户外工作者提供免费冷饮等。新城控股希望通过一系列公益活动，让更多人感受到公司的贴心与温度，感受到新城式美好生活。同时公司也希望以此激励更多企业、更多群众积极参与社会公益活动，凝聚社会力量，努力实现人民群众对美好生活的向往。

(三)环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四)其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一)转债发行情况

适用 不适用

(二)报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三)报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四)转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五)公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六)转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,539,040,000	68.14				-1,528,300,000	-1,528,300,000	10,740,000	0.48
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,539,040,000	68.14				-1,528,300,000	-1,528,300,000	10,740,000	0.48
其中：境内非国有法人持股	1,515,800,000	67.11				-1,515,800,000	-1,515,800,000	0	0
境内自然人持股	23,240,000	1.03				-12,500,000	-12,500,000	10,740,000	0.48
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	719,444,186	31.86				1,526,540,000	1,526,540,000	2,245,984,186	99.52
1、人民币普通股	719,444,186	31.86				1,526,540,000	1,526,540,000	2,245,984,186	99.52
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,258,484,186	100				-1,760,000	-1,760,000	2,256,724,186	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

报告期内，因公司授予限制性股票的激励对象曹蓬、单磊磊、吴亚春、罗艳兵已离职，不再具备激励对象资格，经公司 2017 年第二次临时股东大会及 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司分别于 2018 年 1 月 2 日及 11 月 15 日完成对离职激励对象持有的已获授但尚未解锁的共计 1,760,000 股限制性股票的回购注销，公司股份总数由 2,258,484,186 股减少为 2,256,724,186 股。

2018 年 12 月 5 日，公司控股股东富域发展和一致行动人常州德润共计持有 1,515,800,000 限售流通股因限售期届满，解禁上市。

根据《限制性股票激励计划》有关规定，公司董事会认为公司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次解锁条件已满足，决定为满足条件的 54 名激励对象办理限售股解锁事宜，解锁比例为 30%，可解锁股份为 10,740,000 股，已于 2018 年 12 月 13 日上市流通。

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

√适用 □不适用

报告期内，公司因回购注销 1,760,000 股限制性股票，股份总数由 2,258,484,186 股减少为 2,256,724,186 股。最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标在计算时已考虑该影响因素，详见本报告第二节“公司简介和主要财务指标”。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

√适用 □不适用

基于对公司未来发展的信心以及对公司价值的认可，同时为了进一步完善公司的长效激励机制，有效地将股东、公司和员工个人利益紧密结合在一起，综合考虑公司发展战略、经营情况、财务状况等因素，经公司第二届董事会第七次会议及 2018 年第五次临时股东大会审议通过的《关于公司以集中竞价交易方式回购股份的议案》，公司将在不低于回购预案公告日公司总股本的 0.5%（1,128.69 万股）且不超过总股本的 1%（2,257.38 万股）范围内以集中竞价交易方式回购公司股份并作为公司后期股权激励计划或员工持股计划的股份来源，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起不超过 6 个月。

截至报告期末，公司已累计回购公司股份数量为 5,529,147 股，占公司公告本次回购预案时总股本（2,257,384,186 股）的比例为 0.24%，占当前公司总股本（2,256,724,186 股）的比例为 0.25%，累计支付的资金总额为 149,958,962.74 元（不含交易费用）。

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	1,378,000,000		0	承诺发行上市后36个月内不出售	2018年12月5日
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	137,800,000		0	承诺发行上市后36个月内不出售	2018年12月5日
激励对象	23,240,000	10,740,000	-1,760,000	10,740,000	限制性股票锁定期	根据《限制性股票激励计划》规定执行
合计	1,539,040,000	1,526,540,000	-1,760,000	10,740,000	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
新城控股非公开发行 2018 年公司债券(第一期)	2018 年 8 月 20 日	7.97%	60,000	2018 年 9 月 12 日	60,000	2021 年 8 月 19 日
新城控股非公开发行 2018 年公司债券(第二期)	2018 年 11 月 7 日	7.50%	120,000	2018 年 11 月 23 日	120,000	2021 年 11 月 6 日
新城控股 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2018 年 10 月 29 日	7.43%	216,000	2018 年 11 月 12 日	216,000	2022 年 10 月 28 日
其他衍生证券						
新城控股 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	2018 年 3 月 27 日	7.00%	80,000	2018 年 3 月 27 日	80,000	2023 年 3 月 26 日
新城控股 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	2018 年 4 月 28 日	6.90%	100,000	2018 年 4 月 28 日	100,000	2023 年 4 月 27 日
新城控股 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	2018 年 12 月 17 日	7.00%	70,000	2018 年 12 月 18 日	70,000	2020 年 12 月 17 日
招商-新城控股购房尾款资产支持专项计划优先级资产支持证券	2018 年 6 月 4 日	7.50%	151,300	2018 年 8 月 6 日	151,300	2021 年 5 月 19 日
招商-新城控股购房尾款资产支持专项计划次级资产支持证券	2018 年 6 月 4 日	不适用	8,000	2018 年 8 月 6 日	8,000	2021 年 5 月 19 日
新城控股 2018 年度第一期超短期融资券	2018 年 9 月 4 日	6.24%	150,000	2018 年 9 月 5 日	150,000	2019 年 6 月 1 日
新城控股 2018 年度第二期超短期融资券	2018 年 9 月 25 日	5.98%	90,000	2018 年 9 月 26 日	90,000	2019 年 6 月 22 日
新城控股 2018 年度第二期中期票据	2018 年 9 月 17 日	7.39%	90,000	2018 年 9 月 18 日	90,000	2021 年 9 月 17 日
新城控股 2018 年度第三期中期票据	2018 年 10 月 15 日	7.43%	110,000	2018 年 10 月 16 日	110,000	2021 年 10 月 15 日
新城控股 2018 年度第一期中期票据	2018 年 12 月 28 日	7.00%	100,000	2018 年 12 月 29 日	100,000	2021 年 12 月 27 日
高级无抵押定息债券 (US\$ 300,000,000 4.75 PER CENT. BONDS DUE 2019)	2018 年 2 月 11 日	4.75%	30,000	2018 年 2 月 11 日	30,000	2019 年 2 月 9 日
高级无抵押定息债券 (US\$ 500,000,000 6.50 PER CENT. BONDS DUE 2021)	2018 年 4 月 23 日	6.50%	50,000	2018 年 4 月 23 日	50,000	2021 年 4 月 22 日
高级无抵押定息债券 (US\$ 300,000,000 7.125 PER CENT. BONDS DUE 2021)	2018 年 5 月 23 日	7.125%	30,000	2018 年 5 月 23 日	30,000	2021 年 5 月 22 日
高级无抵押定息债券 (US\$ 200,000,000 7.50 PER CENT. BONDS DUE 2022)	2018 年 6 月 20 日	7.50%	20,000	2018 年 6 月 20 日	20,000	2022 年 3 月 19 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

2018年6月26日，公司收到上交所出具的《关于对新城控股集团股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2018】552号），上交所对公司非公开发行总额不超过47.27亿元的公司债券无异议。公司于2018年8月20日发行了新城控股非公开发行2018年公司债券（第一期），债券简称为“18新控01”，发行规模为6亿元，票面利率为7.97%，债券期限为3（2+1）年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权；公司于2018年11月7日发行了新城控股非公开发行2018年公司债券（第二期），债券简称为“18新控02”，发行规模为12亿元，票面利率为7.50%，债券期限为3（1+1+1）年，附第1年及第2年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

2018年9月17日，公司收到中国证监会所出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2018】1441号），中国证监会核准公司公开发行总额不超过21.6亿元的公司债券。公司于2018年10月29日发行了新城控股2018年公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“18新控05”，发行规模为21.6亿元，票面利率为7.43%，债券期限为4（2+2）年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

2017年4月6日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]PPN145号），交易商协会决定接受公司非公开定向债务融资工具（以下简称“定向工具”）注册，注册金额45亿元。2018年3月27日公司发行了新城控股2018年第一期定向工具，债券简称为“18新城控股PPN001”，发行规模为8亿元，票面利率为7.00%。公司于2018年4月28日发行了新城控股2018年第二期定向工具，债券简称为“18新城控股PPN002”，发行规模为10亿元，票面利率为6.90%；公司于2018年12月17日发行了新城控股2018年第三期定向工具，债券简称为“18新城控股PPN003”，发行规模为7亿元，票面利率为7.00%。第一期及第二期债券期限为5（3+2）年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。第三期债券期限为2年，将依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在公司依据发行条款的约定赎回时到期。

2018年4月10日，公司收到上交所出具的《关于对招商-新城控股购房尾款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【2018】346号），上交所核准公司发行总额不超过15.93亿元的招商-新城控股购房尾款资产支持专项计划资产支持证券。公司于2018年6月4日发行了招商-新城控股购房尾款资产支持专项计划优先级资产支持证券及招商-新城控股购房尾款资产支持专项计划次级资产支持证券，债券简称分别为“18新城1A”、“18新城1B”，发行规模为15.93亿元，债券期限为1081天，每半年循环购买一次。其中，15.13亿的优先级资产支持证券票面利率为7.5%，采取单利按年付息；0.8亿的次级资产支持证券到期分配剩余收益。

2018年8月14日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]SCP209号），交易商协会决定接受公司超短期融资券注册，注册金额30亿元。公司于2018年9月4日发行了新城控股2018年第一期超短期融资券，债券简称为“18新城控股SCP001”，发行规模为15亿元，票面利率为6.24%；公司于2018年9月25日发行了新城控股2018年第二期超短期融资券，债券简称为“18新城控股SCP002”，发行规模为9亿元，票面利率为5.98%。以上两期债券将依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在公司依据发行条款的约定赎回时到期。

2018年8月14日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN424号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额30亿元。公司于2018年9月17日发行了新城控股2018年第二期中期票据，债券简称为“18新城控股MTN002”，发行规模为9亿元，票面利率为7.39%；公司于2018年10月15日发行了新城控股2018年第三期中期票据，债券简称为“18新城控股MTN003”，发行规模为11亿元，票面利率为7.43%。以上两期债券期限为3（2+1）年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

2018年5月2日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN216号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为25亿元。公司于2018年12月28日发行了新城控股2018年度第一期中期票据（永续中票），债券简称为“18新城控股MTN001”，发行规模为10亿元，票面利率为7.00%。

高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 4.75 PER CENT. BONDS DUE 2019）、高级无抵押定息债券（US\$ 500,000,000 6.50 PER CENT. BONDS DUE 2021）、高级无抵押定息债券（US\$ 300,000,000 7.125 PER CENT. BONDS DUE 2021）和高级无抵押定息债券（US\$ 200,000,000 7.50 PER CENT. BONDS DUE 2022）为本公司境外控股子公司新城环球有限公司（New Metro Global Limited）在新加坡证券交易所发行上市的境外债券，发行币种为“美元”。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内，公司实施了部分限制性股票回购注销，注销后公司实际控制人未发生变化，公司资产和负债结构影响不重大，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”之“普通股股本变动情况表”。

（三）现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

（一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	45,003
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,411

（二）截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.06		质押	587,210,746	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	0	137,800,000	6.11		质押	65,200,000	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	-16,820,854	27,816,200	1.23		未知		国有法人
香港中央结算有限公司	7,921,043	14,895,807	0.66		未知		境外法人
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	12,698,917	14,698,917	0.65		未知		其他
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	10,509,771	10,509,771	0.47		未知		其他
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	9,849,170	9,849,170	0.44		未知		其他

中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	3,758,909	9,780,856	0.43		未知		其他
王佐宇	-2,670,000	7,630,000	0.34		未知		境内自然人
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	7,515,173	7,515,173	0.33		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	人民币普通股	1,378,000,000				
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	人民币普通股	137,800,000				
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200				
香港中央结算有限公司	14,895,807	人民币普通股	14,895,807				
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	14,698,917	人民币普通股	14,698,917				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	10,509,771	人民币普通股	10,509,771				
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	9,849,170	人民币普通股	9,849,170				
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	9,780,856	人民币普通股	9,780,856				
王佐宇	7,630,000	人民币普通股	7,630,000				
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	7,515,173	人民币普通股	7,515,173				
上述股东关联关系或一致行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。 除中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金和招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金存在关联关系外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	富域发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	2002年4月27日
主要经营业务	投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

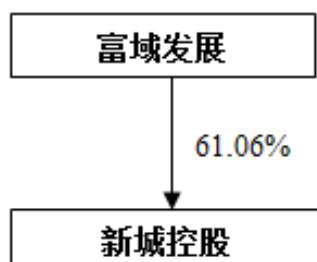
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

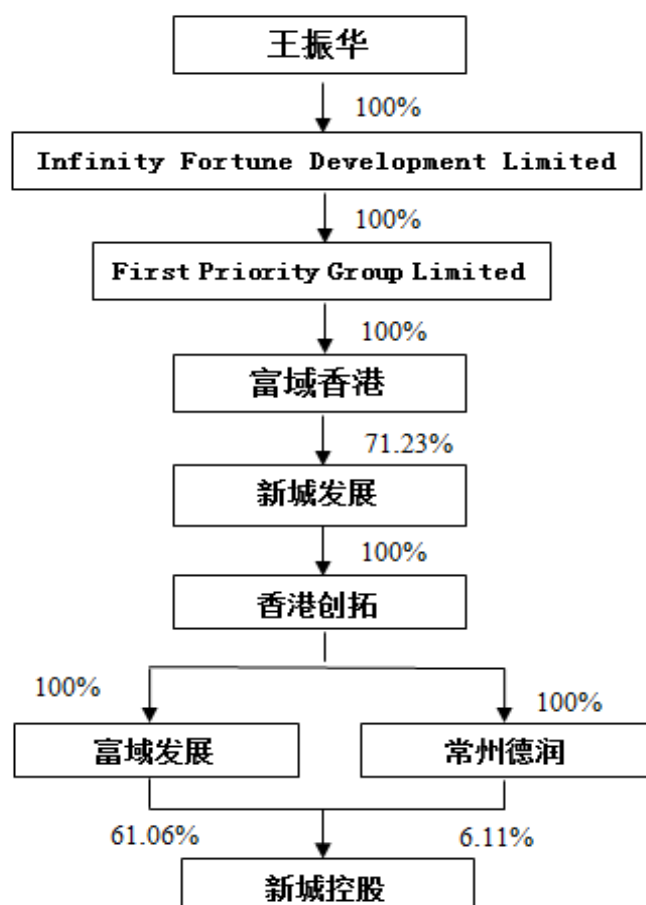
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王振华	董事长	男	57	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		600	否
吕小平	董事	男	58	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
王晓松	董事/总裁	男	32	2018年4月4日	2021年4月3日	0	50	50	高管增持	200	否
梁志诚	董事/联席总裁	男	50	2018年4月4日	2021年4月3日	150	200	50	高管增持	600	否
陈德力	董事/联席总裁	男	45	2018年4月4日	2021年4月3日	150	200	50	高管增持	600	否
袁伯银	董事/联席总裁	男	54	2018年4月4日	2021年4月3日	0	30	30	高管增持	480	否
曹建新	独立董事	男	66	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		30	否
AIMIN YAN	独立董事	男	63	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		30	否
陈文化	独立董事	男	53	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		30	否
陆忠明	监事会主席	男	47	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
汤国荣	监事	男	51	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0			是
张国华	职工监事	男	42	2018年4月4日	2021年4月3日	0	0	0		125	否
管有冬	财务负责人	男	36	2018年4月4日	2021年4月3日	100	130	30	高管增持	300	否
陈鹏	董事会秘书	男	45	2018年4月4日	2021年4月3日	80	100	20	高管增持	180	否
章晟曼	董事(届满)	男	62	2016年8月23日	2018年3月29日	0	0	0			是
管建新	监事会主席(届满)	男	61	2015年12月14日	2018年3月29日	0	0	0		45	否
陈伟健	监事(届满)	男	38	2015年12月30日	2018年3月29日	0	0	0			是
严政	副总裁(届满)	男	42	2015年12月30日	2018年3月29日	120	120	0		75	否
郭楠楠	副总裁(届满)	女	41	2015年12月30日	2018年3月29日	120	120	0		75	否

2018 年年度报告

黄春雷	副总裁（届满）	男	44	2017年11月1日	2018年3月29日	0	0	0		105	否
倪连忠	副总裁（届满）	男	54	2015年3月30日	2018年3月29日	120	120	0		75	否
周科杰	副总裁（届满）	男	44	2015年12月30日	2018年3月29日	100	100	0		75	否
唐云龙	副总裁（届满）	男	55	2015年12月30日	2018年3月29日	80	80	0		45	否
欧阳捷	副总裁（届满）	男	58	2015年3月30日	2018年3月29日	60	43	-17	个人原因	45	否
合计	/	/	/	/	/	1,080	1,293	213	/	3,715	/

姓名	主要工作经历
王振华	曾任江苏新城董事长。现任公司董事长，新城发展董事长兼执行董事，新城悦非执行董事。
吕小平	曾任上海海军37621部队副机电长，常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长，江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事，新城发展执行董事兼行政总裁，新城悦非执行董事。
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师、上海公司工程部助理经理、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理、董事兼总裁。现任公司董事兼总裁，新城发展非执行董事。
梁志诚	曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任，江苏新城行政管理部主管、副经理，常州新龙创置房地产开发有限公司总经理助理、副总经理，苏州新城万嘉房地产有限公司副总经理、总经理兼昆山新城创置房地产有限公司总经理，江苏新城总裁助理兼江苏新城物业服务集团有限公司董事长兼总经理，无锡新城万嘉置业有限公司总经理，上海新城万嘉房地产有限公司总经理，江苏新城助理总裁、副总裁，公司联席总裁，新城发展执行董事兼联席总裁。现任公司董事兼联席总裁。
陈德力	曾任新加坡谊来集团武汉公司总经理，四川华立集团舜苑商业地产公司总经理，新加坡嘉德置地凯德商用中国区域总经理，大连万达商业地产股份有限公司商业管理营运中心常务副总经理、万达商业管理副总裁兼招商中心总经理、万达商业管理常务副总裁兼营运中心总经理、万达商业地产副总裁兼商管公司常务副总裁、综合管理中心总经理等职务。现任公司董事兼联席总裁。
袁伯银	曾任华润超级市场（苏州）有限公司董事总经理，百安居中国总部副总裁、执行副总裁，红星美凯龙家居集团总裁，万科集团副总裁、执行副总裁等职务。现任公司董事兼联席总裁。
曹建新	曾任黑牡丹（集团）股份有限公司总经理（法人代表）、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术开发区发展（集团）总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州阳光机车有限公司董事长。现任公司独立董事、江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。
AIMIN YAN	曾任上海机械学院系统工程学院讲师、院长助理，美国宾西法尼亚州州立大学商学院讲师、谈判与冲突研究所研究员，美国波士顿大学助理教授、副教授、教授（终身职）、国际MBA学术主任、组织行为学博士项目主任、人力资源政策研究所研究所所长，长江商学院管理学客座教授、管理学教授。现任公司独立董事，长江商学院副院长、管理学教授，美康生物科技股份有限公司（300439）独立董事。
陈文化	曾任常州金狮集团进出口部会计、财务副科长，常州会计师事务所审计员等职务。现任常州市注册会计师协会监管部主任，中国注册会计师协会执业质量检查员，公司独立董事，无锡双象超纤材料股份有限公司（002395）独立董事，亿晶光电科技股份有限公司（600537）独立董事，蓝豹股份有限公司独立董事，江苏理工学院兼职教授。

陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股助理总裁、副总裁。现任公司监事会主席，新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人，新城悦非执行董事。
汤国荣	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、江苏新城上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理等职务。现任新城发展综合管理部总经理。
张国华	曾任武进市公安局办公室科员，武进区（市）公安局警务督察队科员，武进区委组织部人才工作科科长、副科长、科长，武进区委组织部副主任科员，武进区南夏墅街道办事处副主任。现任公司党委副书记兼扶贫办公室副主任。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司高级副总裁兼财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员，中原证券研究所财务顾问部副总监，新城控股董事会办公室副主任、主任，新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司第一届董事会及监事会任期于2018年3月29日届满。经公司2017年年度股东大会审议通过，选举王振华先生、吕小平先生、王晓松先生、梁志诚先生、陈德力先生、袁伯银先生为公司第二届董事会董事，选举曹建新先生、Aimin Yan先生、陈文化先生为公司第二届董事会独立董事。公司于2018年4月4日召开第二届董事会第一次会议，选举王振华先生任公司第二届董事会董事长，并聘任为公司总裁；聘梁志诚先生、陈德力先生、袁伯银先生任公司联席总裁；聘管有冬先生任公司财务负责人；聘陈鹏先生任公司董事会秘书。公司董事会于2018年8月24日收到王振华先生的书面辞职申请，王振华先生因工作原因辞去公司总裁职务。同日公司第二届董事会第六次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘王晓松先生为公司总裁，任期与本届董事会任期相同。

公司于2018年4月3日召开职工代表大会，选举张国华先生为公司第二届监事会职工代表监事。经公司2017年年度股东大会审议通过，选举陆忠明先生与汤国荣先生为公司第二届监事会监事。公司于2018年4月4日召开第二届监事会第一次会议，选举陆忠明先生任公司第二届监事会主席。

根据《公司章程》现有规定，公司高级管理人员是指公司的联席总裁、董事会秘书、财务负责人。严政、郭楠楠、黄春雷在公司第一届董事会高级管理人员任期届满后仍在公司担任高级副总裁的职务，倪连忠、周科杰、唐云龙、欧阳捷仍在公司担任副总裁的职务，各自分管公司相关业务。

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2016年11月	2020年11月
	富域发展集团有限公司	执行董事	2017年9月	2020年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2016年8月	2019年8月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016年1月	2022年1月
	富域发展集团有限公司	总经理	2017年11月	2020年11月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年11月	2020年11月
王晓松	新城发展控股有限公司	非执行董事	2017年10月	2021年10月
陆忠明	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼首席财务官	2016年1月	2022年1月
	富域发展集团有限公司	监事	2017年9月	2020年9月
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016年8月	2019年8月
汤国荣	新城发展控股有限公司	综合管理部总经理	2015年4月	
陈伟健	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼公司秘书	2015年3月	2018年8月
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009年8月	2021年8月
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009年12月	2021年12月
	江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	2013年3月	
	新城悦控股有限公司	非执行董事	2018年10月	2021年10月
章晟曼	复星国际有限公司	独立非执行董事	2006年12月	
吕小平	新城悦控股有限公司	非执行董事	2018年10月	2021年10月
曹建新	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013年4月	
	常州贺斯特科技股份有限公司	独立董事	2017年8月	

AIMIN YAN	长江商学院	副院长、管理学教授	2014 年	
	美康生物科技股份有限公司	独立董事	2017 年 12 月	
陈文化	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 5 月	
	常州神力电机股份有限公司	独立董事	2012 年 8 月	2018 年 8 月
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	
	亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	
	蓝豹股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	
	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 1 月	
	中国注册会计师协会	执业质量检查员	2012 年 5 月	
陆忠明	新城悦控股有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	2021 年 10 月
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计 3,715 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 3,175 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王振华	董事长、总裁	离任	董事会换届
章晟曼	董事	离任	董事会换届
吕小平	董事	离任	董事会换届
王晓松	董事	离任	董事会换届
梁志诚	董事、副总裁	离任	董事会换届
陈德力	董事、副总裁	离任	董事会换届
曹建新	独立董事	离任	董事会换届
AIMIN YAN	独立董事	离任	董事会换届
陈文化	独立董事	离任	董事会换届
管建新	监事会主席	离任	监事会换届
陆忠明	监事	离任	监事会换届
陈伟健	监事	离任	监事会换届
袁伯银	副总裁	离任	任期届满
严政	副总裁	离任	任期届满
郭楠楠	副总裁	离任	任期届满
倪连忠	副总裁	离任	任期届满
周科杰	副总裁	离任	任期届满
唐云龙	副总裁	离任	任期届满
欧阳捷	副总裁	离任	任期届满
黄春雷	副总裁	离任	任期届满
管有冬	财务负责人	离任	任期届满
陈鹏	董事会秘书	离任	任期届满
王振华	董事长	选举	董事会换届
吕小平	董事	选举	董事会换届
王晓松	董事、总裁	选举	董事会换届
梁志诚	董事、联席总裁	选举	董事会换届

陈德力	董事、联席总裁	选举	董事会换届
袁伯银	董事、联席总裁	选举	董事会换届
曹建新	独立董事	选举	董事会换届
AIMIN YAN	独立董事	选举	董事会换届
陈文化	独立董事	选举	董事会换届
陆忠明	监事会主席	选举	监事会换届
汤国荣	监事	选举	监事会换届
张国华	职工监事	选举	监事会换届
管有冬	财务负责人	聘任	董事会聘任
陈鹏	董事会秘书	聘任	董事会聘任

注：公司第一届董事会及监事会任期于 2018 年 3 月 29 日届满。经公司 2017 年年度股东大会审议通过，选举王振华先生、吕小平先生、王晓松先生、梁志诚先生、陈德力先生、袁伯银先生为公司第二届董事会董事，选举曹建新先生、Aimin Yan 先生、陈文化先生为公司第二届董事会独立董事。公司于 2018 年 4 月 4 日召开第二届董事会第一次会议，选举王振华先生任公司第二届董事会董事长，并聘任为公司总裁；聘梁志诚先生、陈德力先生、袁伯银先生任公司联席总裁；聘管有冬先生任公司财务负责人；聘陈鹏先生任公司董事会秘书。公司董事会于 2018 年 8 月 24 日收到王振华先生的书面辞职申请，王振华先生因工作原因辞去公司总裁职务。同日公司第二届董事会第六次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘王晓松先生为公司总裁，任期与本届董事会任期相同。

公司于 2018 年 4 月 3 日召开职工代表大会，选举张国华先生为公司第二届监事会职工代表监事。经公司 2017 年年度股东大会审议通过，选举陆忠明先生与汤国荣先生为公司第二届监事会监事。公司于 2018 年 4 月 4 日召开第二届监事会第一次会议，选举陆忠明先生任公司第二届监事会主席。

根据《公司章程》现有规定，公司高级管理人员是指公司的联席总裁、董事会秘书、财务负责人。严政、郭楠楠、黄春雷在公司第一届董事会高级管理人员任期届满后仍在公司担任高级副总裁的职务，倪连忠、周科杰、唐云龙、欧阳捷仍在公司担任副总裁的职务，各自分管公司相关业务。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	550
主要子公司在职员工的数量	19,553
在职员工的数量合计	20,653
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6,233
技术人员	11,071
财务人员	1,261
行政人员	1,150
其他	938
合计	20,653
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	1,449
本科	10,188
大专	6,423
高中/中专	2,026
初中及以下	567
合计	20,653

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司建立并不断完善薪酬管理制度与体系。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系并结合公司战略与业务需求进行优化，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

公司与全球知名的人力资源咨询公司韬睿惠悦及翰威特保持密切合作，全面对标市场薪酬水平，开展薪酬对标，分析外部竞争力、内部公平性等，提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力。

针对激励体系，公司通过内部数据分析、外部市场对标等方式，建立了完善的总部-区域公司/城市公司/项目公司激励体系，确保员工的积极性得到充分发挥，在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司新城商学院成立于2017年1月16日，学院以“驼行千里，致知于行”为校训，以“塑造员工行为和思维方式，实现新城的知识、能力及企业文化的传承”为办学宗旨，以“训战结合”为教学指导原则，致力于实现“战略推动、文化平台和业务伙伴”的职能定位。

报告期内，新城商学院已构建起覆盖公司集团总部与三大事业部的完整培训体系：1. 以推动新任关键岗位员工快速形成战斗力为目标的关键岗位人才培训；2. 以巩固业务团队专业能力为目标的职能系统专项培训；3. 以强化新公司战斗能力为目标的新公司组织人才培训；4. 以推动新员工快速融入为目标的新员工入职培训；5. 以内部人才持续供给为目标的新睿/博睿培训；6. 以提升中高管管理能力为目标的中高管战略与领导力培训；7. 以为公司合作伙伴赋能为目标的合作伙伴专项培训；8. 以拓展员工视野及能力边界为目标的通用管理培训和公开课。同时以标准化的运营管理，内外部资源整合以及学习平台建设保障各类培训顺利开展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

报告期内，公司召开第一届董事会第三十五次会议及 2017 年年度股东大会审议制定了《公司合伙人跟投管理制度》；召开第二届董事会第八次会议审议制订了《公司债券信息披露管理制度》；多次召开董事会及临时股东大会审议修订了《公司章程》。公司治理与《公司法》及中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn	2018 年 1 月 27 日
2017 年度股东大会	2018 年 4 月 4 日	www.sse.com.cn	2018 年 4 月 5 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 7 月 11 日	www.sse.com.cn	2018 年 7 月 12 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 8 月 27 日	www.sse.com.cn	2018 年 8 月 28 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn	2018 年 9 月 21 日
2018 年第五次临时股东大会	2018 年 11 月 6 日	www.sse.com.cn	2018 年 11 月 7 日
2018 年第六次临时股东大会	2018 年 12 月 28 日	www.sse.com.cn	2018 年 12 月 29 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王振华	否	13	13	11	0	0	否	2
章晟曼	否	2	2	2	0	0	否	0
吕小平	否	13	13	11	0	0	否	5
王晓松	否	13	13	12	0	0	否	0
梁志诚	否	13	13	11	0	0	否	1
陈德力	否	13	13	12	0	0	否	2
袁伯银	否	11	11	11	0	0	否	3
曹建新	是	13	13	12	0	0	否	6
AIMIN YAN	是	13	13	11	0	0	否	3
陈文化	是	13	13	11	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第二届董事会第十三次会议审议通过了《公司 2018 年度内部控制评价报告》，全文于 2019 年 3 月 9 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2019 年 3 月 9 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)	15 新城 01	136021	2015 年 11 月 3 日	2020 年 11 月 3 日	109,571.80	7.00	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)	15 新城 02	125741	2015 年 11 月 10 日	2018 年 11 月 10 日	0	6.00	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	16 新城 01	135093	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	118,500.00	6.70	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	16 新城 02	135350	2016 年 3 月 29 日	2019 年 3 月 29 日	84,000.00	6.70	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 新城 03	135736	2016 年 8 月 15 日	2021 年 8 月 15 日	200,000.00	4.48	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 新城 04	135838	2016 年 9 月 12 日	2023 年 9 月 12 日	50,000.00	4.80	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)	16 新城 05	145043	2016 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日	250,000.00	4.41	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 新控 01	150620	2018 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	60,000.00	7.97	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期)	18 新控 02	150841	2018 年 11 月 7 日	2021 年 11 月 7 日	120,000.00	7.50	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 新控 05	143896	2018 年 10 月 29 日	2022 年 10 月 29 日	216,000.00	7.43	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2018年3月29日支付了“16新城01”及“16新城02”自2017年3月29日至2018年3月28日期间的债券利息。公司于2018年8月15日支付了“16新城03”自2017年8月15日至2018年8月14日期间的债券利息。公司于2018年9月12日支付了“16新城04”自2017年9月12日至2018年9月11日期间的债券利息。公司于2018年10月17日支付了“16新城05”自2017年10月17日至2018年10月16日期间的债券利息。因2018年11月3日为休息日，公司于2018年11月5日支付了“15新城01”自2017年11月3日至2018年11月2日期间的债券利息。因2018年11月10日为休息日，公司于2018年11月12日到期兑付了“15新城02”存续的172,700万元债券本金及2017年11月10日至2018年11月9日期间的债券利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据“16新城01”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，本公司有权决定是否在存续期的第2年末调整本期债券后1年的票面利率以及投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及当前市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为6.70%。同时公司于2018年3月29日对在回售登记期内进行登记回售的“16新城01”债券投资者实施回售，共回售665,000手债券，回售金额为6.65亿元。回售注销后，该期债券余额为118,500.00万元。

根据“16新城02”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，本公司有权决定是否在存续期的第2年末调整本期债券后1年的票面利率以及投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及当前市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为6.70%。同时公司于2018年3月29日对在回售登记期内进行登记回售的“16新城02”债券投资者实施回售，共回售245,000手债券，回售金额为2.45亿元。回售注销后，该期债券余额为84,000.00万元。

根据“15新城01”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，本公司有权决定是否在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率以及投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及当前市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为7.00%。同时公司于2018年11月5日对在回售登记期内进行登记回售的“15新城01”债券投资者实施回售，共回售1,904,282手债券，回售金额为190,428.20万元。回售注销后，该期债券余额为109,571.80万元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
	联系人	王翔驹
	联系电话	010-60838080
债券受托管理人	名称	招商证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心北路7层
	联系人	李东来
	联系电话	010-60840902
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B、E座2层
	联系人	徐宗轩
	联系电话	010-65608392
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

其他说明:

√适用 □不适用

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

“18 新控 01”和“18 新控 02”的债券受托管理人为招商证券股份有限公司。

“18 新控 05”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

“15新城01”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金中的20.89亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，将原用于偿还杭州新城鼎宏房地产开发有限公司5,000万元的款项用于偿还子公司杭州新城创宏房地产开发有限公司5,000万元。除上述情况外，15新城01募集资金的实际使用计划与《新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)募集说明书》约定的募集资金使用计划一致。“15新城02”募集资金已使用完毕，其中5亿元用于偿还公司向平安银行的借款，该笔款项的使用符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)募集说明书》的约定。除前述款项外，15新城02的债券募集资金均用于补充流动资金。

“16新城01”、“16新城 02”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中149,460万元用于偿还银行借款，其中，公司向南昌新城悦盛房地产发展有限公司支付1,125万元用于偿还银行借款，该笔款项的金额与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)募集说明书》及《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)发行结果公告》约定的募集资金使用计划中的金额不完全一致。导致前述不一致的情况的原因为：募集资金到账后，公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行了调整。除上述情况外，16新城01、16新城02募集资金的使用与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)募集说明书》及《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)发行结果公告》约定的一致。

“16新城03”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中4.1268亿元用于偿还银行借款，补充流动资金15.8732亿元，与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)募集说明书》及《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)发行结果公告》约定的一致。

“16新城04”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金使用已根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)发行结果公告》约定的用于偿还银行借款。

“16新城05”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中11.2475亿元用于偿还银行借款，补充流动资金13.7525亿元，与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)发行结果公告》约定的一致。

“18新控01”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金使用已根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)募集说明书》约定的用于偿还到期公司债券。

“18新控02”已使用11.19亿元，余0.81亿元尚未使用，募集资金已使用部分与《新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)募集说明书》约定的一致。

“18新控05”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金使用已根据《新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定的在扣除发行费用后用于偿还公司存续的公司债券。

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

四、公司债券评级情况

适用 不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信证评在债券信用级别有效期内或者债券存续期内,持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素,以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信证评于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外,自评级报告出具之日起,中诚信证评密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,公司将及时通知中诚信证评并提供相关资料,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信证评则将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在其公司网站(www.ccxr.com.cn)和交易所网站予以公告。

报告期内,中诚信证评据此于2018年5月4日出具了《新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2018)》(信评委函字[2018]跟踪071号)、《新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2018)》(信评委函字[2018]跟踪072号)、《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期、第二期、第三期、第四期)跟踪评级报告(2018)》(信评委函字[2018]跟踪073号)的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告,中诚信证评认为:2017年,公司积极应对市场环境变化,加大项目销售力度和开发节奏,全年实现了合同销售金额的较快增长,当年公司继续保持了长三角地区显著的竞争优势,销售业绩快速增长,项目储备充裕且优质。同时,公司具有良好的财务管控能力,获现能力对债务及利息的保障能力持续增强。故维持公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定;维持“15新城01”等公司发行在外的债券的信用级别为AAA。

2018年9月26日,中诚信证评出具了《新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2018]G089-X号),评定公司主体信用评级为AAA、评级展望为稳定,债券级别为AAA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

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

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

“15新城01”、“15新城02”、“16新城01”、“16新城02”、“16新城03”、“16新城04”和“16新城05”债券受托管理人皆为中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）。报告期内，中信证券严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。《新城控股公司债券受托管理人报告（2017年度）》已于2018年6月29日披露。根据《公司关于当年累计新增借款情况的公告》，中信证券分别于2018年4月16日、2018年5月10日、2018年7月20日、2018年9月11日、2018年10月16日和2018年11月15日就公司本年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告。

招商证券股份有限公司作为“18新控01”和“18新控02”的债券受托管理人，在报告期内严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。

作为“18新控05”的债券受托管理人，中信建投证券股份有限公司于2018年11月9日就公司本年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告；根据《关于下属子公司诉讼事项进展的公告》、《关于下属子公司涉及诉讼的结果公告》，分别于2018年11月9日、2018年11月14日就公司本年度诉讼事项出具并披露了临时受托管理人报告。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	18,607,257,214	9,648,967,466	92.84	本年结算收入和毛利率均上升导致该指标上升。
流动比率	1.17	1.09	7.34	
速动比率	0.40	0.39	2.56	
资产负债率(%)	84.57	85.84	-1.48	
EBITDA全部债务比	6.66%	6.12%	8.82	
利息保障倍数	4.59	4.38	4.79	
现金利息保障倍数	2.62	-3.29	不适用	本年因经营活动现金流量为流入,导致该指标与上年变动较大。
EBITDA利息保障倍数	4.66	4.47	4.25	
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至报告期末，公司获得各大银行给予的集团授信总额度合计为 1,085.6 亿元，尚未使用授信额度为 836.17 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 不适用

截至报告期末，公司当年累计净增借款占 2018 年末净资产的 60.86%，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。除上述事项外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2019)第 10055 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新城控股 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

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

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(14)所述的会计政策和附注四(12)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2018 年 12 月 31 日,新城控股合并资产负债表的投资性房地产的账面价值为人民币 40,758,000,000 元;同时,新城控股于 2018 年度合并利润表中确认了投资性房地产公允价值变动收益人民币 2,809,204,629 元。</p>	<p>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(2) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(3) 对于评估中使用的实际租金,我们采用抽样</p>

<p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，包括估值方法的选择，参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大，且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断，我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(4) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数，我们将其与市场交易数据进行比较；并就差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(5) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性。</p> <p>根据我们所执行的审计程序，我们未发现与投资性房地产的公允价值相关的重大错报。</p>
<p>(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(11)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2018 年 12 月 31 日，新城控股长期股权投资账面价值为人民币 18,808,554,483 元；同时少数股东权益账面价值为人民币 20,463,574,934 元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资是否构成子公司。若为子公司，则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表；而若为合营企业或联营企业，则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资列示，并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断，同时不同的分类影响合并范围，从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此，我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 查阅与投资相关的法律文件，包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件，特别关注与治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(2) 在涉及收购和处置的情况下，通过检查独立外部评估师的估值报告等方法就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(3) 当法律文件或交易安排发生后续变更时，重点评估该等变更是否影响初始判断。</p> <p>(4) 以书面或电话的方式就治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。</p> <p>(5) 检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。</p> <p>根据我们所执行的审计程序，我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。</p>
<p>(三) 存货跌价损失准备 请参阅财务报表附注二(12)所述的会计政策和附注四(6)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2018 年 12 月 31 日，新城控股合并资产负债表包括的存货账面价值为人民币 145,573,050,094 元，其中：账面余额人民币</p>	<p>与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解并评估新城控股与存货跌价损失准备相关的内部控制，并就相关关键控制点进行测试。</p> <p>(2) 以抽样的方式就新城控股以往年度的可变现</p>

<p>145,969,831,281 元，存货跌价损失准备人民币 396,781,187 元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时，新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计，包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p> <p>由于存货金额的重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</p>	<p>净值的估计与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。</p> <p>(3) 对于新城控股计算截至 2018 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较； • 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较； • 对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较；同时，将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性。 <p>根据我们所执行的审计程序，我们未发现与存货跌价损失准备相关的重大错报。</p>
---	---

四、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

陈 玲 (项目合伙人)

中国·上海市
2019年3月7日

注册会计师

王 凯

财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日 (重分类后, 附注二(34))	2017 年 1 月 1 日 (重分类后, 附注二(34))
流动资产：				
货币资金	四(1)	45,409,221,319	21,947,321,262	13,401,404,905
衍生金融资产	四(2)	139,174,809		
应收票据及应收账款	四(3)	306,524,590	72,875,921	30,912,671
其中：应收票据		89,604,667	4,000,000	5,000,000
应收账款		216,919,923	68,875,921	25,912,671
预付款项	四(5)	14,634,302,340	10,263,357,589	7,480,655,852
其他应收款	四(4)	45,325,965,291	28,520,226,216	17,173,425,203
存货	四(6)	145,573,050,094	76,379,083,643	39,492,552,785
其他流动资产	四(7)	12,838,875,139	4,470,401,507	2,595,392,480
流动资产合计		264,227,113,582	141,653,266,138	80,174,343,896
非流动资产：				
可供出售金融资产	四(8)	不适用	324,739,262	293,065,262
长期应收款	四(10)	7,896,635	171,606,989	163,696,425
长期股权投资	四(11)	18,808,554,483	13,387,020,244	4,549,880,125
其他非流动金融资产	四(9)	405,739,262	不适用	不适用
投资性房地产	四(12)	40,758,000,000	23,496,000,000	13,506,825,892
固定资产	四(13)	2,112,269,272	2,183,463,738	1,885,864,133
无形资产	四(14)	576,454,134	95,206,894	92,941,334
长期待摊费用	四(15)	76,408,447	29,710,020	26,043,635
递延所得税资产	四(16)	2,958,733,902	1,605,316,157	772,749,496
其他非流动资产	四(17)	387,247,647	580,331,925	1,705,197,294
非流动资产合计		66,091,303,782	41,873,395,229	22,996,263,596
资产总计		330,318,417,364	183,526,661,367	103,170,607,492
流动负债：				
短期借款	四(19)	2,270,060,000	750,000,000	778,615,000
衍生金融负债	四(2)	7,850,857		
应付票据及应付账款	四(20)	26,464,103,044	21,547,829,390	13,768,183,555
预收款项	四(22)	331,017,927	50,813,608,697	29,828,457,266
合同负债	四(21)	118,230,991,718		
应付职工薪酬	四(23)	1,327,227,709	1,159,662,635	450,519,597
应交税费	四(24)	7,195,720,902	4,117,434,190	1,784,923,840
其他应付款	四(25)	47,922,108,033	35,896,034,519	15,804,424,725
其中：应付利息		1,209,259,233	564,463,072	306,215,234
一年内到期的非流动负债	四(26)	10,748,662,120	12,196,204,851	6,533,149,335
其他流动负债	四(27)	10,997,775,373	3,995,568,593	2,124,063,490
流动负债合计		225,495,517,683	130,476,342,875	71,072,336,808
非流动负债：				
长期借款	四(28)	23,669,253,118	10,580,707,222	4,856,702,790
应付债券	四(29)	26,685,368,327	14,857,438,348	9,786,398,365

长期应付款				36,670,220
递延所得税负债		3,511,404,149	1,630,398,620	1,050,544,984
非流动负债合计		53,866,025,594	27,068,544,190	15,730,316,359
负债合计		279,361,543,277	157,544,887,065	86,802,653,167
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	一、四 (30) (a)	2,256,724,186	2,258,484,186	2,258,984,186
其他权益工具	四 (30) (b)	1,000,000,000		
其中：优先股				
永续债		1,000,000,000		
资本公积	四 (30) (c)	2,638,858,173	2,619,753,118	2,570,495,191
减：库存股	四 (30) (d)	211,821,363	152,686,800	265,650,000
其他综合收益	四(31)	350,106,515	326,569,631	2,079,781
专项储备				
盈余公积	四(32)	509,322,437	67,649,146	67,649,146
一般风险准备				
未分配利润	四(33)	23,950,109,205	15,503,793,766	10,220,185,809
归属于母公司所有者权益合计		30,493,299,153	20,623,563,047	14,853,744,113
少数股东权益		20,463,574,934	5,358,211,255	1,514,210,212
所有者权益（或股东权益）合计		50,956,874,087	25,981,774,302	16,367,954,325
负债和所有者权益（或股东权益）总计		330,318,417,364	183,526,661,367	103,170,607,492

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日 (重分类后, 附注二(34))	2017年1月1日 (重分类后, 附注二(34))
流动资产：				
货币资金		6,294,568,138	4,288,811,746	4,816,651,588
衍生金融资产		139,174,809		
预付款项		58,028,618	36,517,750	36,725,466
其他应收款	十五(1)	71,653,076,191	48,042,883,734	35,751,707,424
存货		13,279,935	13,966,982	20,064,217
其他流动资产		62,940,928	62,529,104	25,208
流动资产合计		78,221,068,619	52,444,709,316	40,625,173,903
非流动资产：				
长期股权投资	十五(2)	6,588,057,533	5,883,469,162	5,795,998,812

其他非流动金融资产		80,000,000		
固定资产		304,940,095	321,870,252	7,210,884
无形资产		29,756,221	21,840,099	19,357,771
长期待摊费用		623,811	55,243	66,292
递延所得税资产		491,835,591	177,053,568	30,430,316
其他非流动资产			155,974,809	327,714,809
非流动资产合计		7,495,213,251	6,560,263,133	6,180,778,884
资产总计		85,716,281,870	59,004,972,449	46,805,952,787
流动负债：				
短期借款			750,000,000	
衍生金融负债		7,850,857		
应付票据及应付账款		18,208,986	6,735,552	8,878,245
预收款项		10,000	268,342	268,342
应付职工薪酬		300,942,691	417,581,907	54,995,426
应交税费		136,146,706	36,414,175	25,468,168
其他应付款	十五(3)	49,180,873,209	32,802,196,718	24,870,542,986
其中：应付利息		817,381,339	471,331,944	295,950,934
一年内到期的非流动负债		5,675,655,350	6,567,923,963	3,987,577,125
其他流动负债		4,833,000,000	1,085,000,000	1,147,389,064
流动负债合计		60,152,687,799	41,666,120,657	30,095,119,356
非流动负债：				
应付债券		16,517,689,570	11,476,003,279	9,786,398,365
长期应付款				36,670,218
递延所得税负债		1,800,000	6,000,000	5,660,000
非流动负债合计		16,519,489,570	11,482,003,279	9,828,728,583
负债合计		76,672,177,369	53,148,123,936	39,923,847,939
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	一、四(30)	2,256,724,186	2,258,484,186	2,258,984,186
其他权益工具		1,000,000,000		
其中：优先股				
永续债		1,000,000,000		
资本公积		644,668,527	625,563,472	540,926,305
减：库存股	四(30)	211,821,363	152,686,800	265,650,000
盈余公积		509,322,437	67,649,146	67,649,146
未分配利润		4,845,210,714	3,057,838,509	4,280,195,211
所有者权益（或股东权益）合计		9,044,104,501	5,856,848,513	6,882,104,848
负债和所有者权益（或股东权益）总计		85,716,281,870	59,004,972,449	46,805,952,787

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入		54,133,310,991	40,525,684,827
其中:营业收入	四(34)	54,133,310,991	40,525,684,827
二、营业总成本		43,567,773,210	33,617,027,538
其中:营业成本	四(34)	34,273,247,106	26,115,153,947
税金及附加	四(35)	3,499,975,712	3,265,950,521
销售费用	四(36)	2,267,479,658	1,776,404,786
管理费用	四(37)	2,266,255,145	1,982,879,721
财务费用	四(38)	841,694,166	446,750,932
其中:利息费用		506,313,515	486,653,244
利息收入		186,679,692	154,142,594
资产减值损失	四(40)	263,684,188	29,887,631
信用减值损失	四(41)	155,437,235	
加:其他收益	四(45)	25,799,955	4,898,680
投资收益(损失以“-”号填列)	四(44)	2,267,262,052	538,510,644
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,511,722,578	226,752,958
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	四(42)	2,784,553,772	910,566,900
资产处置收益(损失以“-”号填列)	四(43)	304,503	-2,943,208
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		15,643,458,063	8,359,690,305
加:营业外收入	四(46)	172,107,934	37,868,980
减:营业外支出	四(47)	48,419,646	26,991,700
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		15,767,146,351	8,370,567,585
减:所得税费用	四(48)	3,558,335,786	2,110,204,926
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		12,208,810,565	6,260,362,659
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		12,208,810,565	6,260,362,659
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		10,491,286,267	6,028,907,738
2.少数股东损益		1,717,524,298	231,454,921
六、其他综合收益的税后净额	四(31)	54,361,884	337,309,244
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		54,361,884	324,489,850
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		54,361,884	324,489,850
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额		-311,808,737	
9. 其他		366,170,621	324,489,850
其中：存货转换为投资性房地产收益		356,913,012	305,002,240
其他非流动金融资产/可供出售金融资产公允价值变动		9,257,609	19,487,610
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			12,819,394
七、综合收益总额		12,263,172,449	6,597,671,903
归属于母公司所有者的综合收益总额		10,545,648,151	6,353,397,588
归属于少数股东的综合收益总额		1,717,524,298	244,274,315
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	四(49)(a)	4.69	2.71
（二）稀释每股收益(元/股)	四(49)(b)	4.66	2.70

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

六、综合收益总额		4,416,732,916	-477,056,921
法定代表人：王振华	主管会计工作负责人：王振华	会计机构负责人：管有冬	

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017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		105,737,928,121	55,487,130,917
收到其他与经营活动有关的现金	四(50)(a)	1,338,895,290	4,880,086,246
经营活动现金流入小计		107,076,823,411	60,367,217,163
购买商品、接受劳务支付的现金		84,641,905,986	59,437,211,474
支付给职工以及为职工支付的现金		5,158,058,110	1,985,337,409
支付的各项税费		9,433,095,223	4,541,738,652
支付其他与经营活动有关的现金	四(50)(b)	4,026,768,996	4,888,093,277
经营活动现金流出小计		103,259,828,315	70,852,380,812
经营活动产生的现金流量净额	四(51)(a)	3,816,995,096	-10,485,163,649
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		138,359,470	1,580,000
取得投资收益收到的现金		115,607,448	18,164,345
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		59,001,666	24,031,568
收到其他与投资活动有关的现金	四(50)(c)	108,277,997,869	56,258,812,601
投资活动现金流入小计		108,590,966,453	56,302,588,514
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,367,060,613	4,787,409,535
投资支付的现金		5,658,420,405	7,008,507,232
支付其他与投资活动有关的现金	四(50)(d)	112,578,460,867	44,262,382,449
投资活动现金流出小计		128,603,941,885	56,058,299,216
投资活动产生的现金流量净额		-20,012,975,432	244,289,298
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		13,498,585,294	2,594,975,129
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,498,585,294	2,594,975,129
取得借款收到的现金		35,018,920,000	20,886,507,600
发行债券收到的现金		20,750,530,675	9,915,556,692
收到其他与筹资活动有关的现金	四(50)(e)	24,109,694,962	8,254,372,136
筹资活动现金流入小计		93,377,730,931	41,651,411,557
偿还债务支付的现金		22,940,370,221	13,013,159,490
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,164,307,282	2,961,198,369
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		49,311,505	219,292,541
支付其他与筹资活动有关的现金	四(50)(f)	29,382,549,969	6,706,948,041
筹资活动现金流出小计		57,487,227,472	22,681,305,900
筹资活动产生的现金流量净额		35,890,503,459	18,970,105,657
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		33,313,267	1,341,036
五、现金及现金等价物净增加额	四(51)(a)	19,727,836,390	8,730,572,342
加：期初现金及现金等价物余额		20,280,892,458	11,550,320,116
六、期末现金及现金等价物余额	四(51)(c)	40,008,728,848	20,280,892,458

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017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		1,467,487,136	865,168,259
收到其他与经营活动有关的现金		16,295,962,498	8,838,100,684
经营活动现金流入小计		17,763,449,634	9,703,268,943
购买商品、接受劳务支付的现金		10,992,668	64,271,949
支付给职工以及为职工支付的现金		1,475,201,649	631,511,428
支付的各项税费		14,350,063	23,697,286
支付其他与经营活动有关的现金		26,342,727,605	371,064,044
经营活动现金流出小计		27,843,271,985	1,090,544,707
经营活动产生的现金流量净额		-10,079,822,351	8,612,724,236
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		625,002,000	917,097,285
取得投资收益收到的现金		6,215,601,809	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,260	440,000
投资活动现金流入小计		6,840,609,069	917,537,285
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,699,895	159,305,475
投资支付的现金		1,388,200,000	1,031,097,285
支付其他与投资活动有关的现金			12,278,550,851
投资活动现金流出小计		1,397,899,895	13,468,953,611
投资活动产生的现金流量净额		5,442,709,174	-12,551,416,326
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,000,000	
取得借款收到的现金			2,250,000,000
发行债券收到的现金		12,413,910,100	6,500,000,000
筹资活动现金流入小计		13,413,910,100	8,750,000,000
偿还债务支付的现金		5,291,282,000	3,838,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,049,933,815	1,490,470,751
支付其他与筹资活动有关的现金		149,958,963	10,677,000
筹资活动现金流出小计		8,491,174,778	5,339,147,751
筹资活动产生的现金流量净额		4,922,735,322	3,410,852,249
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额		285,622,145	-527,839,841
加：期初现金及现金等价物余额		4,288,811,746	4,816,651,587
六、期末现金及现金等价物余额	十五(6)	4,574,433,891	4,288,811,746

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

2018 年年度报告

项目	2017 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,258,984,186				2,570,495,191	265,650,000	2,079,781		67,649,146		10,220,185,809	14,853,744,113	1,514,210,212	16,367,954,325	
二、本年期初余额	2,258,984,186				2,570,495,191	265,650,000	2,079,781		67,649,146		10,220,185,809	14,853,744,113	1,514,210,212	16,367,954,325	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-500,000				49,257,927	-112,963,200	324,489,850				5,283,607,957	5,769,818,934	3,844,001,043	9,613,819,977	
（一）综合收益总额							324,489,850				6,028,907,738	6,353,397,588	244,274,315	6,597,671,903	
1. 净利润											6,028,907,738	6,028,907,738	231,454,921	6,260,362,659	
2. 其他综合收益							324,489,850					324,489,850	12,819,394	337,309,244	
（二）所有者投入和减少资本	-500,000				49,257,927	-100,423,200						149,181,127	3,819,019,269	3,968,200,396	
1. 所有者投入的普通股													2,594,975,129	2,594,975,129	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					77,851,568							77,851,568		77,851,568	
4. 其他	-500,000				-28,593,641	-100,423,200						71,329,559	1,224,044,140	1,295,373,699	
其中：股东减少资本													-550,000,000	-550,000,000	
收购子公司													1,748,400,499	1,748,400,499	
股权激励解禁						-96,973,200						96,973,200		96,973,200	
股权激励回购	-500,000				-2,950,000	-3,450,000									
与少数股东交易					-25,643,641							-25,643,641	25,643,641		
（三）利润分配						-12,540,000					-745,299,781	-732,759,781	-219,292,541	-952,052,322	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配						-12,540,000					-745,299,781	-732,759,781	-219,292,541	-952,052,322	
四、本期期末余额	2,258,484,186				2,619,753,118	152,686,800	326,569,631		67,649,146		15,503,793,766	20,623,563,047	5,358,211,255	25,981,774,302	

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

2018 年年度报告

项目	2017 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
二、本年期初余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-500,000				84,637,167	-112,963,200				-1,222,356,702	-1,025,256,335
（一）综合收益总额										-477,056,921	-477,056,921
1. 净利润										-477,056,921	-477,056,921
（二）所有者投入和减少资本	-500,000				84,637,167	-100,423,200					184,560,367
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					87,587,167						87,587,167
4. 其他	-500,000				-2,950,000	-100,423,200					96,973,200
其中：股权激励解禁						-96,973,200					96,973,200
股权激励回购	-500,000				-2,950,000	-3,450,000					
（三）利润分配						-12,540,000				-745,299,781	-732,759,781
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配						-12,540,000				-745,299,781	-732,759,781
四、本期末余额	2,258,484,186				625,563,472	152,686,800			67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

一、公司基本情况

(1) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

于 2015 年 3 月 27 日, 经股东会决议, 原公司股东作为发起人, 原公司整体变更设立为股份有限公司, 并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元, 划分为每股人民币 1 元的普通股, 共计 116,600 万股; 变更前后各股东的持股比例不变, 并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资, 按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股, 折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注四(30))。

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

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.00%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 第一期激励计划激励对象(59名)	38,500,000	1.70%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	2,258,984,186	100.00%

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

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

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

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

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

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

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

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 第一期激励计划激励对象(54 名)	10,740,000	0.48%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	724,655,039	32.11%
- 本公司持有的库存股	5,529,147	0.24%
	2,256,724,186	100.00%

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2018 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 7 日批准报出。

(2) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(2)、(4)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(3)。

二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(33)。

(1) 财务报表的编制基础

编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

√适用 不适用

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

(5) 记账本位币

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

(6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(7) 资产收购

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

(8) 合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

(9) 现金及现金等价物的确定标准

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

(10) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(b) 外币财务报表的折算

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

(11) 金融工具

√适用 □不适用

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

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

(c) 衍生金融工具

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

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

(d) 金融工具的公允价值确定

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

(12) 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(13) 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

(14) 投资性房地产**(a) 如果采用公允价值计量模式的：**

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

(15) 固定资产**(a) 确认条件**

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

(b) 折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

适用 不适用

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(16) 在建工程

适用 不适用

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

(17) 借款费用

适用 不适用

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

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

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

(18) 无形资产

(a) 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

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

(b) 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(19) 长期待摊费用√适用 不适用

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

(20) 长期资产减值√适用 不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬的会计处理方法√适用 不适用

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

(b) 离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

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

基本养老保险

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

(c) 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(d) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

(22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(23) 预计负债

适用 不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(24) 收入**(a) 收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产物业销售

房地产销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(b) 提供劳务

本集团对外提供商业物业管理、酒店运营收入等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

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

(b) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

(25) 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产和其他非流动资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等)发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

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

(26) 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

(27) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(28) 股份支付

适用 不适用

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易及本公司的限制性股票激励计划构成股份支付。发生的股份支付没有结算义务的，该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的，以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。

(29) 租赁

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

(a) 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(b) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(30) 永续债

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

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

(31) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(32) 分部信息

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

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

(33) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 投资性房地产的公允价值

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

(ii) 存货跌价准备

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

(iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2018 年度未发生重大变化。

(iv) 物业开发成本

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

(v) 税项

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

(vi) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 房地产物业销售收入确认

本集团主要在中国进行多项住宅及商业物业的开发及销售。如果本集团在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团在某一时间段内确认收入；否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团之物业一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项时，本集团通过审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定、并在必要时取得律师的专业意见。

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

(34) 重要会计政策和会计估计的变更**重要会计政策变更**

适用 不适用

其他说明

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，并于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读，本集团及本公司已采用上述准则和通知编制2018年度财务报表，对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表 项目名称	影响金额	
		2017年12月31日	2017年1月1日
本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收账款	-4,000,000	-5,000,000
	应收票据	-68,875,921	-25,912,671
	应收票据及应收账款	72,875,921	30,912,671

本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	-19,527,567,683	-12,107,570,013
	应付票据	-2,020,261,707	-1,660,613,542
	应付票据及应付账款	21,547,829,390	13,768,183,555

本集团将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	-564,463,072	-306,215,234
	其他应付款	564,463,072	306,215,234

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表 项目名称	影响金额	
		2017年12月31日	2017年1月1日
本公司将应付利息和其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	-471,331,944	-295,950,934
	其他应付款	471,331,944	295,950,934

(b) 新金融工具准则

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

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

单位：元 币种：人民币

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

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

(ii) 于 2018 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产的结果对比表：

单位：元 币种：人民币

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

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

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

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

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

单位:元 币种:人民币

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

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

单位:元 币种:人民币

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

(vi)上述影响汇总如下

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因 增加/(减少)	受影响的报表项目	影响金额	
		2018年1月1日	
		合并	公司
因执行新金融工具准则,本集团及本公司将原计入可供出售金融资产的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具和计入其他非流动资产的金融衍生工具重分类至其他非流动金融资产,同时将首次执行日计入其他综合收益的公允价值变动损益重分类至留存收益。	其他非流动金融资产	480,714,071	155,974,809
	未分配利润	30,825,000	-
	可供出售金融资产	-324,739,262	-155,974,809
	其他非流动资产	-155,974,809	-
	其他综合收益	-30,825,000	-
因执行新金融工具准则,本集团及本公司对于以摊余成本计量的金融资产以“预期信用损失”为基础确认损失准备。	应收票据及应收账款	-688,759	-
	其他应收款	-258,193,462	-480,428,837
	长期应收款	-171,607	-
	递延所得税资产	64,763,456	120,107,209
	未分配利润	-194,290,372	-360,321,628

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策无重大影响。

(c) 新收入准则

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

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

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

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

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2018 年度的本公司财务报表无影响。

(d) 重要会计估计变更

适用 不适用

(e) 首次执行新金融工具准则或新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

参见附注二 34(b)(c)

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

参见附注二 34(b)(c)

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

参见附注二 34(b)(c)

(f) 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

参见附注二 34(b)(c)

(35) 其他

适用 不适用

三、税项**(1) 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/10%/16%(2018年5月1日前 3%/5%/6%/11%/17%)
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%/25%
教育费附加	应缴纳的营业税及增值税	5%
土地增值税	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70%-80% 出租收入	1.2% 12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

(2) 税收优惠

适用 不适用

(3) 其他

适用 不适用

(a) 企业所得税

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

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(5%-15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

(b) 增值税

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

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

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

(c) 营业税

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

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

(d) 土地增值税

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

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

四、合并财务报表项目注释

(1) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,716,478	4,230,904
银行存款	40,007,012,370	20,276,661,554
其他货币资金	5,400,492,471	1,666,428,804
合计	45,409,221,319	21,947,321,262
其中：存放在境外的款项总额	317,604,581	248,063,742

其他说明

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

(2) 衍生金融资产和衍生金融负债

(a) 衍生金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
衍生金融资产—股权购买期权	139,174,809	
合计	139,174,809	

其他说明：

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

(b) 衍生金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债—远期外汇合同	7,850,857	
合计	7,850,857	

其他说明：

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

(3) 应收票据及应收账款**总表情况****分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	89,604,667	4,000,000
应收账款	216,919,923	68,875,921
合计	306,524,590	72,875,921

(a) 应收票据**应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	89,604,667	4,000,000
商业承兑票据		
合计	89,604,667	4,000,000

(i) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(ii) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(iii) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(iv) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(b) 应收账款

单位：元 币种：人民币

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

(i) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	2017年12月31日
1年以内		
其中：1年以内分项		
一年以内	187,228,393	68,875,921
1年以内小计	187,228,393	68,875,921
1至2年	31,882,640	
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	219,111,033	68,875,921

(ii) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(iii) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(iv) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

(c) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

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

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

(ii) 按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：银行承兑汇票

按组合计提坏账的确认标准及说明

适用 不适用

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

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

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	整个存续期预期信用损失率	计提比例 (%)
未逾期	219,111,033	2,191,110	1.0%	
合计	219,111,033	2,191,110	1.0%	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

(d) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款

总表情况

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	45,325,965,291	28,520,226,216
合计	45,325,965,291	28,520,226,216

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(a) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第一阶段	第一阶段	第一阶段	第三阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失（组合）账面余额	未来12个月内预期信用损失（组合）坏账准备	未来12个月内预期信用损失（单项）账面余额	未来12个月内预期信用损失（单项）坏账准备	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）账面余额	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）坏账准备	
2017年12月31日	28,132,347,320		387,878,896		16,620,330	16,620,330	16,620,330
会计政策变更		254,314,673		3,878,789			258,193,462
2018年1月1日余额	28,132,347,320	254,314,673	387,878,896	3,878,789	16,620,330	16,620,330	274,813,792
2018年1月1日余额在本期							
--转入第二阶段					-	-	
--转入第三阶段							
--转回第二阶段							
--转回第一阶段							
本期计提	16,735,771,992	149,283,821	482,267,036	4,822,670			154,106,491
本期转回							
本期转销							
本期核销							
其他变动							
2018年12月31日余额	44,868,119,312	403,598,494	870,145,932	8,701,459	16,620,330	16,620,330	428,920,283

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备
组合计提：			
应收政府有关机构款项	5,009,188,756	0.1%	5,009,189
应收关联方	24,245,305,136	1%	242,453,051
应收少数股东和房产合作方款项	15,613,625,420	1%	156,136,254
	44,868,119,312		403,598,494

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

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

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

单位：元 币种：人民币

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

i) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，应收某保温节能技术公司 16,620,330 元已逾期。基于分析，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

(c) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(d) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

于 2017 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例 (%)	坏账准备
苏州聿盛房地产开发有限公司	应收关联方款项	3,031,974,391	一年以内	11	-
地方政府	城中村改造意向金	2,000,000,000	一年以内	7	-
佛山鼎域房地产有限公司	应收关联方款项	1,470,605,205	一年以内	5	-
深圳市满孚实业有限公司	应收债权	1,355,780,805	一年以内	5	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	应收关联方款项	1,094,050,000	一年以内	4	-
		8,952,410,401		32	-

(e) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(5) 预付款项

(a) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

(b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项总额比例	金额	占占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	4,434,480,895	30%	5,135,604,776	50%

0

(6) 存货

(a) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地(i)	11,186,932,609		11,186,932,609	19,640,166,589		19,640,166,589
开发成本(ii)	130,296,605,264	140,967,442	130,155,637,822	51,327,434,891		51,327,434,891
开发产品(iii)	4,486,293,408	255,813,745	4,230,479,663	5,634,779,947	223,297,784	5,411,482,163
合计	145,969,831,281	396,781,187	145,573,050,094	76,602,381,427	223,297,784	76,379,083,643

(i) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	2018年12月31日	2017年12月31日
汕尾海丰项目	2019年2月	2020年5月	389,854	1,796,716,151	-
青岛胶州地块	2019年4月	2021年12月	680,034	1,311,483,005	994,280,754
九龙湖路北,规划路西	2019年2月	2021年3月	203,368	1,276,079,787	-
郑州荥阳项目-A、B地块	2019年3月	2021年5月	464,601	1,091,695,407	-
淄博经开区华龙路地块	2019年9月	2021年12月	203,916	776,627,220	-
商业开发湖州项目	2019年1月	2021年9月	358,700	661,712,430	-
吴江外果圩	2020年1月	2022年4月	63,015	629,541,561	624,413,745
宿城B02地块	2019年1月	2020年4月	156,986	628,976,924	-
马鞍山采石河路项目	2019年1月	2020年11月	115,000	510,302,055	-
百事威小区以东杭州西路以北	2019年1月	2020年6月	141,879	454,355,774	-
烟台西口项目	2019年3月	2020年9月	96,203	302,475,371	-
遵义市新蒲新区48号地块	2019年2月	2020年11月	122,082	295,383,980	-
射阳初级中学北侧	2019年2月	2020年11月	218,191	284,649,146	-
峨眉山60亩地块	2019年2月	2021年1月	55,386	293,014,278	-
成都简阳23亩	2019年4月	2020年12月	40,791	214,345,169	-
诸城市规划八里庄路南侧、东坡北街西侧SZ610	2020年4月	2021年7月	559,655	186,698,848	-
东府国用(1994)第特545号	2019年5月	2020年12月	53,729	165,633,572	155,214,695
永商镇车灌社区一、五、六组新地拍(2008)-05号	2019年5月	2021年5月	150,390	158,275,672	158,275,672
钓鱼台地块	待定	待定	309,960	148,966,259	148,966,259
合肥肥东项目	2018年5月	2020年5月	508,450	-	3,008,028,677
江苏启东1747世纪大道南侧地块	2018年3月	2019年9月	259,919	-	1,530,500,000
常州九洲物资地块	2018年4月	2019年6月	210,814	-	1,401,684,708
罗阳镇翠美园村委会地段(县城江南区)地块	2018年4月	2020年9月	422,266	-	1,333,031,457
齐河古城大道以东地块	2018年4月	2019年12月	262,448	-	1,159,564,127
泰兴皇家水岸67号地块	2018年1月	2019年10月	204,724	-	1,128,434,606

泰兴市区澄江路南侧 8-A、8-B 地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	115,166	-	715,218,700
孝感国土开 P(2017)01 号地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	134,595	-	669,330,188
常州东方西路项目	2018 年 4 月	2019 年 9 月	244,785	-	625,669,703
郑州荥阳项目-D 地块	2018 年 3 月	2019 年 8 月	74,526	-	546,700,000
济南 B2-2 地块	2018 年 4 月	2019 年 9 月	223,129	-	533,420,637
泰州皇家花园地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	98,567	-	464,455,448
淮安市融侨火车站 D 地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	189,325	-	464,261,086
09 路以东, 绣源河以西季官村地块	2018 年 1 月	2020 年 1 月	79,549	-	441,207,772
鄂州市电商大道以南地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	62,525	-	392,648,799
陕西省西安市编号 QJ15-1-57 号地块	2018 年 3 月	2019 年 10 月	134,292	-	354,703,739
惠州博罗县龙溪镇龙桥大道地块	2018 年 2 月	2020 年 1 月	94,683	-	341,627,832
宝鸡项目	2018 年 1 月	2019 年 12 月	227,551	-	312,184,755
惠州市水口地块	2018 年 3 月	2020 年 8 月	93,984	-	307,107,100
宿迁市人民大道东侧苏州路北侧地块	2018 年 1 月	2019 年 9 月	202,461	-	301,732,751
湘潭九华中央道地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	227,071	-	301,323,360
惠州黄嶂山地块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	286,416	-	294,515,251
开福区芙蓉北地块	2018 年 5 月	2020 年 6 月	58,484	-	256,516,501
成都新津 88 亩地块	2018 年 3 月	2019 年 9 月	59,980	-	244,653,051
武汉江夏永旺地块	2018 年 4 月	2020 年 1 月	37,112	-	159,770,614
永商镇车灌社区一组新地拍(2008)-04 号	2018 年 10 月	2020 年 11 月	63,228	-	119,594,507
淮南住宅 D03 地块	2018 年 2 月	2020 年 3 月	179,160	-	55,195,017
常州金坛地块	2018 年 12 月	2020 年 6 月	12,100	-	49,885,078
钦市网挂 2017-9 号地块	2018 年 1 月	2019 年 12 月	186,630	-	46,050,000
				11,186,932,609	19,640,166,589

(ii) 开发成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资(万元)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
南京誉峰苑*	2017 年 5 月	2019 年 9 月	551,828	3,913,534,163	3,605,479,073
南京璞樾钟山	2016 年 7 月	2019 年 3 月	320,000	3,181,864,328	-
武汉阅璟台*	2017 年 11 月	2019 年 12 月	449,296	2,982,403,636	2,574,997,473
重庆中央公园	2018 年 8 月	2020 年 4 月	282,405	2,221,940,583	-
吴江南麻邻水湾*	2017 年 8 月	2019 年 6 月	311,736	2,132,467,128	1,802,956,977
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,526	2,087,526,397	-
台州吾悦广场*	2015 年 8 月	2019 年 5 月	406,474	2,079,580,026	-
萧山香悦公馆*	2017 年 6 月	2019 年 12 月	208,615	2,077,890,585	1,255,847,343
句容吾悦广场	2017 年 8 月	2019 年 6 月	333,545	2,021,344,693	1,628,688,762
慈溪吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 9 月	248,817	1,981,467,915	558,690,009
启东蝶湖世界湾*	2018 年 3 月	2019 年 12 月	273,997	1,823,667,280	-
南京璞樾和山	2016 年 10 月	2019 年 6 月	177,571	1,743,962,107	1,466,979,758
溧阳吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 6 月	441,183	1,630,770,623	-
青岛新城云樾晓院*	2018 年 4 月	2020 年 6 月	254,924	1,606,842,635	-
青岛皇后道*	2015 年 8 月	2019 年 9 月	325,545	1,594,784,897	-
天津新城樾府	2017 年 8 月	2020 年 5 月	244,705	1,579,663,408	1,481,723,010
淮安吾悦广场	2018 年 4 月	2019 年 7 月	450,514	1,536,608,183	-
玉环吾悦广场	2017 年 5 月	2019 年 12 月	359,989	1,516,262,399	927,721,786
武汉璟棠	2017 年 3 月	2019 年 12 月	188,749	1,513,505,167	1,286,509,602
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2019 年 11 月	220,381	1,468,145,414	856,687,100
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2021 年 5 月	378,155	1,443,395,751	599,172,047
泰兴吾悦广场	2017 年 6 月	2019 年 6 月	251,744	1,360,338,605	1,050,759,804
德州齐河欧乐堡地块*	2018 年 6 月	2019 年 12 月	298,412	1,357,162,307	-
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	277,807	1,340,493,259	-
如皋新城悦隽时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	231,703	1,327,068,799	-

上饶吾悦广场	2017年9月	2019年12月	261,920	1,283,221,625	738,919,602
佛山璟荟*	2017年9月	2020年6月	184,879	1,280,616,626	1,129,423,632
仙居吾悦广场	2017年10月	2019年12月	256,272	1,277,894,953	1,020,308,609
株洲樾府	2018年9月	2020年12月	219,580	1,238,336,484	-
济南香溢澜庭*	2016年12月	2019年12月	172,205	1,237,663,003	1,011,000,665
昆明吾悦广场	2017年4月	2019年5月	235,911	1,225,311,814	1,054,929,315
湖州海上风华*	2017年10月	2019年9月	131,485	1,215,583,677	824,680,822
湖州新城大都会	2018年7月	2020年4月	195,760	1,170,632,247	-
扬中 2018_14 地块项目	2018年12月	2020年12月	208,487	1,157,318,986	-
邗峡 104 亩项目	2018年10月	2020年8月	136,083	1,136,389,191	-
连云港吾悦广场	2017年12月	2019年9月	287,127	1,107,922,150	474,188,854
长春北湖吾悦广场	2018年1月	2020年5月	366,464	1,101,196,751	-
昆明呈贡吾悦广场	2018年5月	2020年6月	444,529	1,069,925,031	-
启东吾悦广场*	2017年5月	2019年4月	172,611	1,047,820,225	604,476,175
合肥悦隽九里*	2018年8月	2020年7月	159,277	1,033,926,970	-
衡山路东河海路北地块项目	2018年12月	2021年3月	162,511	1,007,173,127	-
盐城大丰新城悦隽*	2018年6月	2020年5月	226,295	997,699,389	-
襄阳吾悦广场	2018年12月	2020年12月	389,731	996,515,317	-
连云港吾悦广场*	2018年4月	2019年8月	400,000	976,608,080	-
宿迁水木清华项目*	2018年1月	2019年11月	176,089	954,350,704	-
唐山吾悦广场	2018年9月	2020年10月	273,264	950,821,368	-
湖州新城博雅府	2018年9月	2021年6月	156,757	935,475,044	-
高邮吾悦广场	2018年8月	2020年6月	351,193	921,790,495	-
湖州新城新都会	2018年10月	2019年12月	154,491	920,062,570	-
上海新城金樾	2017年11月	2019年10月	112,807	899,825,308	606,933,986
常熟滨江悦隽华庭	2018年9月	2020年6月	143,840	883,079,326	-
常州新城公馆*	2017年1月	2019年11月	193,378	865,172,279	562,237,634
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	2018年9月	2020年12月	136,472	860,163,215	-
上海璞樾门第	2017年1月	2019年6月	92,514	845,325,325	750,520,086
阜阳吾悦广场	2018年7月	2020年8月	363,228	841,599,788	-
合肥云樾观棠	2018年8月	2020年6月	117,902	835,725,981	-
济南新城香溢华庭*	2018年5月	2020年9月	214,049	835,285,709	-
孝感新城悦隽*	2018年1月	2019年10月	134,595	834,323,972	-
诸城新城荣樾大都会*	2018年11月	2020年10月	559,655	831,177,099	-
宝应吾悦广场	2018年8月	2019年10月	308,500	830,012,257	-
肇庆大旺项目	2018年3月	2020年9月	149,240	822,310,868	-
重庆和昱麟云	2018年9月	2020年6月	164,782	816,264,665	-
淮安悦隽府*	2018年1月	2019年10月	219,955	815,334,751	-
扬州吾悦广场	2016年11月	2019年4月	238,160	811,202,800	-
平湖吾悦广场*	2017年5月	2019年6月	191,038	794,265,183	829,762,556
吴江震泽悦隽平澜府*	2018年9月	2020年5月	131,904	775,342,150	-
淮北吾悦广场	2018年4月	2019年12月	290,137	767,333,011	-
青白江项目*	2018年3月	2019年11月	138,383	763,444,518	-
云南昭通项目	2018年8月	2021年1月	410,000	756,680,936	-
金华新城云昱	2018年6月	2019年12月	130,896	748,576,650	-
张家港农联北项目	2018年8月	2022年5月	115,199	737,947,849	-
宿迁太湖花园*	2018年1月	2019年11月	202,008	731,599,753	-
延安吾悦广场	2018年3月	2019年9月	261,819	688,536,136	-
黄石吾悦广场	2018年6月	2020年3月	122,998	688,199,279	-
新城金樾澜岸*	2018年11月	2020年3月	132,382	682,183,024	-
荆州吾悦广场	2018年11月	2020年12月	249,049	677,684,643	-
西安新城玺樾骊府	2018年3月	2019年12月	131,495	661,321,927	-
南通香溢紫郡*	2017年5月	2019年6月	267,057	658,458,192	991,376,170
临沂吾悦广场	2017年6月	2019年6月	133,728	656,724,694	540,694,669
安宁碧桂园雅樾*	2018年10月	2020年7月	145,499	653,258,899	-

合肥桃李苑	2017年4月	2019年7月	70,983	639,519,567	545,241,722
南宁悦隽江山	2018年8月	2021年6月	102,136	618,746,782	-
新城国际花都*	2017年5月	2020年12月	442,644	614,244,171	679,724,915
泰州新城荣樾*	2018年1月	2020年6月	98,567	610,306,431	-
沭阳项目*	2018年4月	2020年4月	129,779	608,837,280	-
济南新城和昌湖畔樾山	2018年1月	2019年10月	84,562	608,573,118	-
重庆金樾府	2018年7月	2020年12月	102,517	606,746,064	-
淮安开发区4号地块	2018年2月	2020年6月	113,007	602,058,977	-
嵊州吾悦广场*	2017年9月	2020年10月	400,091	577,420,667	2,018,074,252
金华新城盛昱之光	2018年10月	2020年6月	98,960	577,209,637	-
长沙君合新城玺樾项目	2018年7月	2020年8月	96,006	571,502,507	-
盐城吾悦广场	2018年6月	2019年12月	202,832	571,486,189	-
宝鸡吾悦广场	2018年3月	2019年12月	239,858	568,564,516	-
成都新里珑园	2018年4月	2020年6月	100,033	566,929,565	-
句容宝华项目	2017年7月	2019年5月	72,654	562,188,017	266,945,586
桂林吾悦广场	2018年3月	2019年12月	266,202	544,130,749	-
钦州吾悦广场*	2017年12月	2019年11月	186,630	535,952,030	137,322,524
长沙黎托项目	2018年7月	2019年12月	211,957	533,017,116	-
威海荣成新城悦隽公馆	2018年11月	2020年7月	130,412	523,868,308	-
西安沣东吾悦广场	2017年11月	2019年9月	149,449	521,453,059	140,958,431
盐城悦隽时代	2018年6月	2020年5月	126,635	519,096,868	-
肇庆吾悦广场	2018年9月	2021年6月	390,000	518,429,220	-
惠州龙溪项目*	2017年12月	2019年11月	68,939	517,740,658	-
徐州吾悦广场	2018年11月	2020年11月	440,910	516,629,235	-
安丘湖畔樾山	2018年10月	2020年6月	164,667	515,787,926	-
盐城建湖悦隽首府	2018年5月	2020年8月	117,062	507,135,598	-
孝感玺樾*	2018年8月	2019年11月	101,007	505,354,520	-
淮南吾悦广场*	2017年6月	2019年6月	182,243	499,056,522	342,164,965
包头东河项目	2018年7月	2020年12月	214,990	491,980,612	-
葛店新城新璟汇	2018年2月	2020年2月	62,525	491,863,949	-
汉中吾悦广场	2018年3月	2019年12月	214,252	472,307,752	-
天津尚隽公馆	2018年10月	2020年12月	86,997	466,999,211	-
齐河悦隽*	2018年4月	2020年2月	88,787	464,812,378	-
长沙新城和樾项目	2018年4月	2020年6月	65,516	462,507,389	-
成都新城金樾府*	2018年5月	2020年8月	116,934	456,268,312	-
肇庆鼎湖樾山公馆	2018年8月	2020年5月	73,879	455,326,227	-
聊城阳谷黄山路项目*	2018年9月	2020年12月	111,683	452,853,320	-
长葛新城金樾府	2018年12月	2020年10月	101,914	440,149,889	-
天津港东府	2018年3月	2019年7月	95,188	434,172,711	-
湖州新城阳光城都会澜庭	2018年10月	2020年12月	61,522	334,749,418	-
其他项目				11,375,322,497	16,961,336,977
				130,296,605,264	51,327,434,891

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

(iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	2017年12月31日	本年增加及调整(注1)	本年减少	2018年12月31日
嵊州吾悦广场	2018年6月	184,080,384	2,159,375,852	2,048,930,798	294,525,438
新城国际花都	2018年9月	325,530,628	709,316,987	768,398,064	266,449,551
合肥北辰紫郡	2018年11月		1,305,285,831	1,068,999,932	236,285,899
上海悠活城	2013年11月	221,642,549	-1,322,664		220,319,885
无锡华东家艺中心	2012年11月	241,638,515	5,672,443	36,177,278	211,133,680

上海香溢璟庭	2016年6月	210,353,778	17,671,077	22,287,434	205,737,421
上海新城金郡	2013年8月	194,846,072	-7,279,339		187,566,733
青岛皇后道	2018年7月		1,045,379,172	884,876,985	160,502,187
无锡香溢紫峻	2014年12月	142,542,796	-148,443		142,394,353
义乌吾悦广场	2018年11月		2,771,650,228	2,637,435,325	134,214,903
重庆北麓国际	2018年1月		116,262,862		116,262,862
常州新城首府	2013年12月	118,582,228	-2,536,649		116,045,579
晋江吾悦广场	2018年2月		1,231,914,007	1,126,610,857	105,303,150
杭州红郡御庄	2017年6月	226,423,926	-11,596,225	116,368,228	98,459,473
南昌新建吾悦广场	2018年12月		116,491,803	20,649,965	95,841,838
上海香溢荟苑	2016年6月	128,885,369	-33,668,255		95,217,114
郑州荣阳项目	2018年10月		89,342,715		89,342,715
安庆吾悦广场	2018年9月	355,119,834	474,979,026	741,366,681	88,732,179
常州郡未来	2018年11月		1,330,811,488	1,262,701,670	68,109,818
苏州琚未来花苑	2018年11月	204,300,354	498,477,196	638,454,946	64,322,604
泰州皇家花园	2018年9月		68,414,130	8,073,220	60,340,910
淮南吾悦广场	2018年8月		193,793,842	133,934,658	59,859,184
杭州万科溪望	2018年1月		2,134,921,922	2,077,027,873	57,894,049
台州吾悦广场	2018年9月		133,031,140	77,862,516	55,168,624
昆山新城域	2011年12月	54,622,098			54,622,098
南京花漾紫郡	2018年9月	30,280,473	1,332,970,677	1,311,246,481	52,004,669
南京香悦澜山	2018年12月	118,825,086	1,508,250,763	1,576,164,500	50,911,349
上海香溢澜庭	2014年11月	41,813,431	63,229		41,876,660
成都吾悦广场	2018年6月	322,500,000	687,867,000	969,103,286	41,263,714
常州新城公馆	2018年6月	28,265,462	826,045,008	820,128,097	34,182,373
嵊州相悦半岛	2018年10月		59,036,585	25,682,230	33,354,355
常州春天里	2015年6月	64,147,755	-20,060,679	13,452,498	30,634,578
苏州湾上风华	2018年12月	8,548,759	838,833,489	817,596,732	29,785,516
上海尚上城	2013年6月	38,304,628	-3,049,304	8,279,342	26,975,982
苏州翡翠湾	2011年6月	55,840,189	-14,485,864	15,146,947	26,207,378
上海花屿湾	2017年2月	31,945,896	24,318,120	30,251,195	26,012,821
丹阳华府	2017年12月	92,963,155	-57,496,508	9,885,109	25,581,538
丹徒尚上城	2016年9月	63,434,073	-18,048,981	20,216,741	25,168,351
常州帝景	2017年11月	52,986,167	19,750,564	49,869,391	22,867,340
苏州香溢澜桥	2014年11月	50,054,533	20,628,278	48,108,954	22,573,857
镇江吾悦广场	2018年8月	61,114,371	31,413,185	71,104,523	21,423,033
常州清水湾	2012年5月	29,423,908	-8,360,000		21,063,908
南昌吾悦广场	2017年12月	537,845,087	12,996,450	530,528,198	20,313,339
长春吾悦广场	2017年12月	171,341,895	11,762,152	163,359,534	19,744,513
常州香溢紫郡	2015年8月	55,192,075	1,632,876	38,505,430	18,319,521
常州香悦半岛	2014年6月	33,748,700	-17,467,223		16,281,477
桐乡吾悦广场	2017年12月	239,666,871	177,534,040	401,015,984	16,184,927
嘉兴海上风华苑	2018年7月		1,787,378,619	1,772,108,383	15,270,236
常州悠活城	2017年2月	19,290,197	-5,539,919		13,750,278
海口吾悦广场	2018年2月	31,338,921	368,559,056	386,392,088	13,505,889
扬州吾悦广场	2018年9月		1,869,440,100	1,856,673,655	12,766,445
济南香溢紫郡	2018年4月		78,678,662	65,964,031	12,714,631
杭州萧山奥府	2018年1月	37,388,306	719,695,259	744,998,564	12,085,001
昆山吾悦广场(注)	2018年8月		700,115,984	700,115,984	
其他项目		809,951,478	7,072,128,344	7,383,262,340	498,817,482
		5,634,779,947	32,350,830,108	33,499,316,647	4,486,293,408

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

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

(b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
拟开发土地						
开发成本		140,967,442				140,967,442
开发产品	223,297,784	122,716,746		89,881,904	318,881	255,813,745
合计	223,297,784	263,684,188		89,881,904	318,881	396,781,187

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、48,103,258,403 元及 0 元(2017 年 12 月 31 日：0 元、26,677,474,268 元及 0 元)(附注四(19)(28))。

(e) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

2018 年度计入存货成本的资本化借款费用为 3,115,353,632 元(2017 年度：1,403,777,363 元)(附注四(38))；计入存货成本的资本化融资成份为 5,360,337,046 元(2017 年度：0 元)(附注四(38))。2018 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 6.63% (2017 年度：5.44%)。

(f) 于 2018 年 12 月 31 日账面余额为 51,417,355,456 元(2017 年 12 月 31 日：22,132,157,180 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

(g) 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(7) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,229,533,381	
应收退货成本		
预交增值税	3,136,198,963	1,386,357,854
预交企业所得税	2,858,048,449	1,152,155,981
预交土地增值税	2,287,738,179	1,067,440,923
待抵扣进项税额	2,982,513,098	678,391,874
预交营业税	8,198,649	18,013,954
预交的其他税金	336,644,420	168,040,921
合计	12,838,875,139	4,470,401,507

其他说明

(i) 自 2018 年 1 月 1 日起, 本集团 2 新收入准则, 将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本, 并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。于 2018 年 1 月 1 日之前, 这些直接增量成本在发生时确认为销售费用。

(8) 可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

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

(9) 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

其他说明:

□适用 √不适用

(10) 长期应收款

(a) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
住宅物业保修金	7,896,635		7,896,635	171,606,989		171,606,989	
合计	7,896,635		7,896,635	171,606,989		171,606,989	/

(b) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(c) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(d) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

(11) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	2017年 12月31日	会计政策变更 (附注二 (34))	期初余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额
				追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业													
上海佳朋房地产开发有限公司	1,327,914		1,327,914			-2,135						1,325,779	
长沙乾璟置业有限公司	1,121,631		1,121,631			38,638						1,160,269	
青岛达铭房地产开发有限公司	654,936		654,936			-28,544						626,392	
常州新城创恒房地产开发有限公司	583,821	652	584,473			-9,363						575,110	
常熟中置房地产有限公司	405,333	3,309	408,642			151,951						560,593	
重庆盛牧房地产开发有限公司	495,102		495,102			-13,743						481,359	
昆山德睿房地产开发有限公司	126,555	323	126,878			318,896						445,774	
成都融辉桥宇置业有限公司	447,712		447,712			-30,057						417,655	
日照亿昶房地产开发有限公司				364,000		-3,823						360,177	
太原新城凯拓房地产开发有限公司	375,000		375,000			-26,157						348,843	
常州新城紫东房地产发展有限公司				342,108		1,747						343,855	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有 限公司	350,703	7,383	358,086			-29,456						328,630	
苏州聿盛房地产开发有限公司	339,295		339,295			-34,975						304,320	
佛山鼎域房地产有限公司	336,648		336,648			-34,089						302,559	
天津市淀兴房地产开发有限公司	314,942	4,958	319,900			-17,964						301,936	
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合 伙)	257,798		257,798			362						258,160	
上海嘉禹置业有限公司	174,384		174,384	79,050		-3,870						249,564	
莒县悦隼置业有限公司				245,000		-807						244,193	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	249,942		249,942			-6,576						243,366	
南京新城万博房地产开发有限公司	233,474		233,474			-3,842						229,632	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	729,672		729,672		500,000	-1,814						227,858	
重庆柯爵企业管理有限公司				220,000		-32						219,968	
南京新城广阔房地产有限公司						210,116						210,116	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	76,123	1,612	77,735			124,959						202,694	
常州新城宏业房地产有限公司				200,000		-291						199,709	
上海新城旭地房地产有限公司	179,747		179,747			16,492						196,239	
合肥新城悦盛房地产开发有限公司				200,000		-16,325						183,675	
四川万合鑫城置业有限公司	164,932		164,932			-3,287						161,645	

2018 年年度报告

简阳市京新房地产开发有限公司				165,388		-4,514				160,874
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	143,280		143,280			-2,405				140,875
上海玺越房地产开发有限公司	19,093		19,093			105,197				124,290
苏州晟天房地产咨询有限公司				150,000		-28,997				121,003
上海恒固房地产开发有限公司	118,653		118,653			-98				118,555
南京新城创锦房地产有限公司(注1)	419,697	7,735	427,432		383,973	-43,459				
台州新城万博房地产发展有限公司(注1)	414,521		414,521		390,206	-24,315				
扬州新城悦盛房地产发展有限公司(注1)	324,982		324,982		280,029	-44,953				
青岛卓越新城置业有限公司(注1)	68,153	21	68,174		146,756	78,582				
义乌吾悦房地产发展有限公司(注1)										
许昌市昱恒房地产开发有限公司(注1)				165,000	163,464	-1,536				
青岛双城房地产有限公司(注2)	614,800		614,800		614,800					
其他	795,299	645	795,944	594,607	176,638	-69,474				1,144,439
小计	11,864,142	26,638	11,890,780	2,725,153	2,655,866	560,039				12,520,106
二、联营企业										
常州绿都房地产有限公司				890,525		180,990				1,071,515
苏州晟铭房地产开发有限公司	722,872		722,872			239,077				961,949
常州凯拓房地产开发有限公司				686,392		-2,566				683,826
青岛双城房地产有限公司(注2)				614,800		-4,257				610,543
常熟金俊房地产开发有限公司				418,509		-794				417,715
重庆亿臻房地产开发有限公司				330,000		-221				329,779
合肥新城创域房地产有限公司	292,710		292,710			-84				292,626
上海权坤投资有限公司						280,300				280,300
上海新钥投资有限公司						280,299				280,299
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)				244,190						244,190
重庆业博实业有限公司				125,000		-3				124,997
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司				120,000		-2,580				117,420
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	116,982		116,982			-4,982				112,000
海门市鼎熹置业有限公司				100,000		-225				99,775
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司				90,000		-640				89,360
上海万之城房地产开发有限公司	172,924		172,924			2,567		-110,000		65,491
乐清市梁荣置业有限公司				52,500		-206				52,294
长沙君正房地产开发有限公司(注1)	2,918		2,918		369	-2,549				

其他	214,473	1,026	215,499	251,314		-12,443					454,370
小计	1,522,879	1,026	1,523,905	3,923,230	369	951,683			-110,000		6,288,449
合计	13,387,021	27,664	13,414,685	6,648,383	2,656,235	1,511,722			-110,000		18,808,555

其他说明

单位：元 币种：人民币

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

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

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

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

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

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

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

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

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

(12) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用 权	已完工投资性房地 产	在建工程	合计
一、期初余额			15,192,000,000	8,304,000,000	23,496,000,000
二、本期变动			16,647,000,000	615,000,000	17,262,000,000
加：外购					
存货\固定资产 \在建工程转入			1,176,000,000		1,176,000,000
企业合并增加					
减：处置					
其他转出					
公允价值变动			2,148,822,915	660,381,714	2,809,204,629
处置子公司(附注 五(3))				-952,000,000	-952,000,000
本年购建				12,107,966,870	12,107,966,870
收购子公司(附注 五(2))			2,155,802,221		2,155,802,221
本年预估成本变动			-34,973,720		-34,973,720
本年完工			11,201,348,584	-11,201,348,584	
三、期末余额			31,839,000,000	8,919,000,000	40,758,000,000

(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	14,289,000,000	尚在办理过程中

其他说明

√适用 □不适用

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

2018 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 2,809,204,629 元(2017 年度：909,206,900 元)(附注四(42))，相应的递延所得税为 702,301,157 元(2017 年度：227,301,725 元)。

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

于 2018 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 11,851,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：6,352,247,983 元)的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注四(28))。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 14,289,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中(2017 年 12 月 31 日：5,089,000,000 元)。

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

(13) 固定资产

总表情况

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,112,269,272	2,183,463,738
固定资产清理		
合计	2,112,269,272	2,183,463,738

其他说明：

适用 不适用

固定资产

固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,560,924,731	347,984,927	384,069,657	69,623,770	171,884,320	2,534,487,405
2. 本期增加金额	99,097,706	2,617,152	30,032,086	39,029,074	20,299,500	191,075,518
(1) 购置	3,056,103	2,617,152	20,217,063	19,853,502	9,788,946	55,532,766
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 收购子公司转入(附注五(1)(2))	96,041,603		9,815,023	19,175,572	10,510,554	135,542,752
3. 本期减少金额	54,470,818		5,848,439	7,600,738	5,226,273	73,146,268
(1) 处置或报废	54,470,818		5,540,718	5,050,189	5,105,949	70,167,674
(2) 处置子公司转出(附注五(3))			307,721	2,550,549	120,324	2,978,594
4. 期末余额	1,605,551,619	350,602,079	408,253,304	101,052,106	186,957,547	2,652,416,655
二、累计折旧						
1. 期初余额	134,426,360	78,795,317	27,015,892	37,707,382	73,078,716	351,023,667
2. 本期增加金额	68,380,527	32,538,565	31,385,261	39,956,875	30,302,423	202,563,651
(1) 计提	51,832,865	32,538,565	25,759,923	29,376,361	22,509,155	162,016,869
(2) 收购子公司转入(附注五(1)(2))	16,547,662		5,625,338	10,580,514	7,793,268	40,546,782
3. 本期减少金额	70,720		3,220,855	5,644,463	4,503,897	13,439,935
(1) 处置或报废	70,720		3,165,710	3,861,467	4,446,647	11,544,544
(2) 处置子公司转出(附注五(3))			55,145	1,782,996	57,250	1,895,391
4. 期末余额	202,736,167	111,333,882	55,180,298	72,019,794	98,877,242	540,147,383
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,402,815,452	239,268,197	353,073,006	29,032,312	88,080,305	2,112,269,272
2. 期初账面价值	1,426,498,371	269,189,610	357,053,765	31,916,388	98,805,604	2,183,463,738

其他说明：

适用 不适用

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 955,526,563 元(原价 1,068,716,499 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2017 年 12 月 31 日：账面价值为 989,855,731 元、原价 1,145,337,209 元)(附注四(28))。

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 162,016,869 元(2017 年度：133,672,792 元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 38,971,885 元、1,377,359 元及 121,667,525 元(2017 年度：39,028,256 元、4,643,185 元及 90,001,351 元)。

(a) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(b) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(c) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(d) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(14) 无形资产

(a) 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	客户资源(注)	商标(注)	专利技术(注)	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	65,496,060	71,901,419				137,397,479
2. 本期增加金额		40,399,676	39,619,491	270,000,000	180,000,000	530,019,167
(1) 购置		22,257,693				22,257,693
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 本年收购转入		18,141,983	39,619,491	270,000,000	180,000,000	507,761,474
3. 本期减少金额		77,812				77,812
(1) 处置		77,812				77,812
4. 期末余额	65,496,060	112,223,283	39,619,491	270,000,000	180,000,000	667,338,834
二、累计摊销						
1. 期初余额	3,152,058	39,038,527				42,190,585
2. 本期增加金额	1,642,821	22,574,098	1,980,975	13,500,000	9,000,000	48,697,894
(1) 计提	1,642,821	16,268,226	1,980,975	13,500,000	9,000,000	42,392,022
(2) 本年收购转入		6,305,872				6,305,872
3. 本期减少金额		3,779	-	-	-	3,779
(1) 处置		3,779	-	-	-	3,779
4. 期末余额	4,794,879	61,608,846	1,980,975	13,500,000	9,000,000	90,884,700
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						

(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	60,701,181	50,614,437	37,638,516	256,500,000	171,000,000	576,454,134
2. 期初账面价值	62,344,002	32,862,892	-	-	-	95,206,894

(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

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

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

(15) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	收购转入	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入办公楼装修费	5,475,016	30,539,606	8,090,620	9,445,539		34,659,703
临时设施	1,686,995	26,222,885	-	12,835,406	138,857	14,935,617
为取得租户承担的装修费	13,449,407	10,108,573	-	6,361,692	-	17,196,288
其他	9,098,602	31,499,747	288,221	31,027,425	242,306	9,616,839
合计	29,710,020	98,370,811	8,378,841	59,670,062	381,163	76,408,447

其他说明：

“其他减少额”为处置转出。

(16) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	6,151,963,412	1,537,990,853	2,445,338,130	611,334,532
预提土地增值税(附注四(27))	3,887,954,371	971,988,593	2,910,568,593	727,642,148
预提费用	2,244,134,632	561,033,658	1,191,246,256	297,811,564
资产减值及损失准备(附注四(18))	827,892,580	206,973,145	239,918,114	59,979,529
合计	13,111,944,995	3,277,986,249	6,787,071,093	1,696,767,773

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额		1,178,961,738		787,621,677
预计于1年后转回的金额		2,099,024,511		909,146,096
		3,277,986,249		1,696,767,773

(b) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
公允价值变动	7,537,259,072	1,884,314,768	4,278,254,596	1,069,563,649
存货成本核算中会计与税法的差异	4,731,534,900	1,182,883,725	1,145,200,340	286,300,085
投资性房地产抵税折旧	1,455,461,448	363,865,362	835,617,496	208,904,374
抵消内部未实现亏损	24,550,664	6,137,666	24,550,664	6,137,666
企业合并	1,573,819,900	393,454,975	603,777,848	150,944,462
合计	15,322,625,984	3,830,656,496	6,887,400,944	1,721,850,236

其中：

预计于1年内(含1年)转回的金额		399,592,641		157,082,128
预计于1年后转回的金额		3,431,063,855		1,564,768,108
		3,830,656,496		1,721,850,236

(c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-319,252,347	2,958,733,902	-91,451,616	1,605,316,157
递延所得税负债	319,252,347	-3,511,404,149	91,451,616	-1,630,398,620

(d) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	121,133,083	100,129,760
合计	121,133,083	100,129,760

(e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	43,401,847	50,334,212	
2022	49,795,548	49,795,548	
2023	27,935,688	-	
合计	121,133,083	100,129,760	/

其他说明：

□适用 √不适用

(17) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
工业用地及房产(i)	367,247,647		367,247,647	367,247,647		367,247,647
股权优先购买权	-		-	155,974,809		155,974,809
其他	20,000,000		20,000,000	57,109,469		57,109,469
合计	387,247,647		387,247,647	580,331,925		580,331,925

其他说明：

(i) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司于2007年9月20日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权,获得常新路110号、138号(原常州客车厂)地块的土地使用权,面积241,529.30平方米,相关权证于2007年3月16日办理,即常国用(2007)第0203450号和203353号。同年,又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路138号部分的土地使用权,面积60,661.70平方米,拍卖金额80,100,000元,目前尚未取得相关权证。上述的两个地块,目前的地块性质均为工业用地,暂不能直接用于开发建设。于2018年12月31日,本集团认为该等资产无需计提减值准备。

(18) 资产减值及损失准备

单位：元 币种：人民币

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

(19) 短期借款**(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	58,000,000	
抵押借款	1,315,630,000	
保证借款		
信用借款		750,000,000
抵押加保证借款(i)	502,030,000	
抵押加质押加保证借款(i)	394,400,000	
合计	2,270,060,000	750,000,000

(b) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(i) 本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押及质押：

单位：元 币种：人民币

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

质押借款为由本集团部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。

保证借款分别为由本集团及本集团之子公司互相提供担保的借款。

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

(20) 应付票据及应付账款

总表情况

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	1,680,056,166	2,020,261,707
应付账款	24,784,046,878	19,527,567,683
合计	26,464,103,044	21,547,829,390

其他说明：

□适用 √不适用

(a) 应付票据**应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	233,878,950	1,601,706,000
银行承兑汇票	1,446,177,216	418,555,707
合计	1,680,056,166	2,020,261,707

(b) 应付账款**应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	24,784,046,878	19,527,567,683
合计	24,784,046,878	19,527,567,683

(c) 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	4,142,607,367	未到付款节点
合计	4,142,607,367	/

其他说明

√适用 □不适用

于2018年12月31日，账龄超过一年的应付账款为4,142,607,367元(2017年12月31日：1,295,544,226元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

(21) 合同负债**(a) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	117,958,824,280	
预收商业物业管理费	186,532,745	
其他预收款	85,634,693	
合计	118,230,991,718	

其他说明：

√适用 □不适用

(i) 物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

	合同负债 2018年12月31日	预收款项 2017年12月31日 (附注(四)(22))	预计最新一期竣工时间	截至2018年 12月31日预售 比例
杭州香悦公馆	4,926,930,836	2,432,780,775	2019年7月	95%
南京璞樾钟山	4,394,576,019	-	2019年3月	83%
武汉璟棠	4,093,076,390	1,190,914,252	2019年12月	85%
常州新城桃李郡	4,031,175,442	223,567,151	2019年11月	78%
济南香溢澜庭	3,954,854,915	1,216,206,928	2019年12月	93%
淮安亿博	2,868,482,557	-	2019年7月	78%
句容吾悦广场	2,797,867,652	1,211,155,354	2019年6月	47%
启东吾悦广场	2,621,184,830	2,203,051,956	2019年4月	99%
台州吾悦广场	2,603,426,285	-	2019年5月	84%
青岛卓越东郡	2,537,639,653	-	2019年9月	86%
平湖吾悦广场	2,522,181,686	1,118,889,159	2019年6月	99%
昆明呈贡吾悦广场	2,515,750,841	-	2020年6月	34%
仙居吾悦广场	2,481,526,086	504,437,609	2019年12月	82%
昆明吾悦广场	2,451,714,646	1,111,775,185	2019年5月	87%
泰兴吾悦广场	2,443,672,492	1,204,181,403	2019年6月	90%
南京璞樾和山	2,259,588,378	839,922,736	2019年6月	79%
玉环吾悦广场	2,231,455,663	301,545,576	2019年12月	59%
武汉新城阅璟台	2,193,881,789	-	2019年12月	42%
连云港吾悦广场	2,101,622,268	119,183,599	2019年9月	43%
启东蝶湖世界湾	1,999,347,223	-	2019年12月	47%
长春北湖吾悦广场	1,875,858,035	-	2020年5月	48%
上饶吾悦广场	1,831,911,227	208,733,238	2019年12月	42%
常州新城公馆	1,794,846,944	2,408,132,888	2019年11月	90%
慈溪吾悦广场	1,744,993,559	53,719,407	2019年9月	39%
青岛玺樾	1,668,191,304	258,045,135	2019年8月	12%
句容宝华项目	1,523,778,075	353,844,511	2019年5月	81%
溧阳吾悦广场	1,522,326,687	-	2020年6月	27%
郑州荥阳项目	1,413,317,815	132,086,794	2021年5月	36%
临沂吾悦广场	1,311,236,396	744,306,594	2019年6月	92%
新城国际花都	1,262,291,219	940,910,177	2020年12月	72%
淮安悦隼府	1,255,295,226	-	2019年10月	40%
延安吾悦广场	1,206,173,449	-	2019年9月	50%
南通香溢紫郡	1,199,270,240	2,377,597,528	2019年12月	85%
淮南吾悦广场	1,118,509,474	300,087,723	2019年6月	71%
宿迁太湖花园	1,104,784,284	-	2019年11月	45%
济南新城香溢华庭	1,104,247,522	-	2020年9月	31%
泰州皇家花园	1,096,343,056	24,075,457	2020年6月	55%
湖州海上风华	1,091,280,169	55,387,826	2019年9月	53%
西安洋西项目	1,056,521,173	-	2020年9月	31%
宁波吾悦广场	1,016,339,634	1,956,622,662	2019年12月	97%
宿迁水木清华	1,006,396,550	-	2019年11月	55%

长沙松雅湖吾悦广场	969,774,208	673,481,745	2019年4月	100%
西安新城玺樾骊府	963,259,756	-	2019年12月	52%
瑞安吾悦广场	927,054,663	941,300,106	2019年1月	100%
西安沣东吾悦广场	897,131,662	203,226,042	2019年9月	97%
宝鸡吾悦广场	896,257,454	-	2019年12月	30%
汉中吾悦广场	854,769,555	-	2019年12月	36%
连云港海州吾悦广场	823,273,142	-	2019年8月	23%
洛阳镇地块	819,614,278	-	2019年12月	81%
杭州新城璟隼公馆	766,145,643	-	2019年12月	20%
南宁吾悦广场	739,853,710	79,604,954	2019年1月	85%
重庆朗隼大都会	730,332,833	-	2020年4月	22%
佛山新城招商誉府	728,860,708	-	2020年6月	32%
嘉兴新城金樾	727,445,443	-	2019年10月	62%
沭阳项目	712,657,002	-	2020年4月	48%
上海璞樾门第	666,035,359	-	2019年6月	39%
扬州吾悦广场	643,644,755	-	2019年4月	95%
宝应吾悦广场	631,717,656	-	2019年10月	14%
钦州吾悦广场	604,796,534	-	2019年11月	31%
天津港东府	582,003,876	-	2019年7月	69%
济南新城领寓广场	567,762,075	-	2020年6月	40%
青岛新城云樾晓院	561,514,712	-	2020年6月	13%
太湖新城天玺	553,389,057	-	2019年12月	86%
成都新城金樾府	525,706,198	-	2020年8月	21%
合肥桃李郡	525,569,837	-	2019年7月	80%
苏州新城十里锦绣	515,402,366	91,899,606	2019年6月	19%
盐城盐都吾悦广场	515,224,259	-	2019年12月	23%
长沙君合玺樾	508,448,904	-	2020年8月	47%
南昌新建吾悦广场	481,017,616	-	2019年4月	48%
长沙新城和樾	478,614,468	-	2020年6月	59%
高邮吾悦广场	464,350,234	-	2020年6月	7%
济南湖畔樾山	456,882,359	-	2019年10月	43%
金华新城云昱	455,415,820	-	2019年12月	25%
桂林吾悦广场	432,554,001	-	2019年12月	14%
包头吾悦广场	423,588,332	-	2020年7月	21%
惠州悦珑湾花园	412,639,535	-	2019年11月	30%
庭瑞君悦观澜	410,505,057	-	2020年6月	16%
重庆悦隼风华	375,255,263	-	2019年12月	45%
盐城悦隼时代	335,694,946	-	2020年5月	26%
淮北吾悦广场	329,142,706	-	2019年12月	14%
葛店新城新璟汇	325,853,357	-	2020年2月	36%
万科时代之光	323,701,409	-	2019年11月	39%
孝感新城悦隼	315,217,417	-	2019年10月	18%
莱芜新城悦隼	302,371,741	-	2020年10月	40%
淮安开发区4号地块	295,085,279	-	2020年6月	25%
长沙黎托项目	290,413,319	-	2019年12月	20%
齐河新城悦隼项目	285,416,840	-	2020年2月	30%
嵊州吾悦广场	277,190,713	1,190,440,758	2020年10月	88%
成都新里珑园	265,999,433	-	2020年6月	23%
高陵新城悦隼公园	245,289,399	-	2020年8月	24%

济南淄博悦隽江山	230,374,095	-	2020年6月	8%
重庆金樾府	224,290,429	-	2020年12月	21%
常州新城和昱	199,416,143	-	2019年11月	17%
肇庆大旺新城和昱花园	188,060,531	-	2020年9月	18%
张家港新城荣樾	169,004,888	-	2019年12月	91%
淮安金湖悦隽风华	156,128,727	-	2020年6月	13%
阜阳吾悦广场	139,288,401	-	2020年8月	2%
徐州吾悦广场	134,290,781	-	2020年11月	5%
盐城大丰吾悦广场	130,708,902	-	2020年5月	6%
合肥北宸紫郡	128,188,305	886,074,746	已全部竣工	78%
蚌埠吾悦广场	126,467,081	-	2020年7月	27%
荆州吾悦广场	124,599,983	-	2020年12月	2%
吴江震泽悦隽平澜府	123,460,468	-	2020年5月	16%
重庆和昱麟云	109,081,775	-	2020年6月	5%
合肥新城悦隽九里	107,068,344	-	2020年7月	9%
如皋悦隽时代	104,816,771	-	2020年11月	6%
宿州吾悦广场	104,621,848	-	2020年10月	9%
黄石新城朗隽	87,415,763	-	2020年3月	9%
金华新城盛昱之光	85,469,619	-	2020年6月	19%
湖州新城大都会	81,438,033	-	2021年6月	10%
安宁新城碧桂园雅樾	79,760,510	-	2020年7月	6%
苏州湾上风华	77,757,081	1,376,118,812	已全部竣工	99%
安丘新城悦隽青云府	76,033,698	-	2020年10月	6%
聊城阳谷黄山路项目	75,494,874	-	2020年12月	10%
肇庆吾悦广场	74,864,733	-	2021年6月	3%
南宁新城悦隽江山	74,745,187	-	2021年6月	14%
合肥新城云樾观棠	74,574,750	-	2020年6月	13%
成都吾悦广场	70,657,256	810,084,613	2019年3月	88%
湖州博雅府	69,470,491	-	2021年6月	11%
苏州新城公馆	65,880,648	55,000,000	已全部竣工	100%
台州尚隽公馆	64,056,405	-	2020年12月	19%
淮安涟水 JY03、04 地块	63,016,979	-	2020年3月	16%
孝感新城玺樾	61,954,041	-	2019年11月	3%
常熟滨江悦隽华庭	60,718,986	-	2020年6月	8%
盐城建湖悦隽首府	60,543,503	-	2020年8月	6%
包头东河吾悦广场	57,969,406	-	2020年12月	6%
义乌吾悦广场	57,920,118	-	已全部竣工	96%
新城悦隽天骄	55,967,399	-	2019年11月	11%
天津新城樾府	54,831,244	-	2020年5月	6%
南京新城香悦澜山	47,795,930	2,332,253,711	2019年5月	95%
晋江吾悦广场	45,689,526	1,205,228,578	已全部竣工	80%
常州新城郡未来	31,723,401	1,886,896,174	已全部竣工	84%
苏州珺未来花苑	23,204,669	732,431,895	已全部竣工	99%
张家港吾悦广场	19,915,433	21,162,008	已全部竣工	100%
苏州香溢澜桥	18,122,173	24,571,322	已全部竣工	100%
桐乡吾悦广场	13,618,494	253,054,550	已全部竣工	100%
南昌吾悦广场	8,729,153	274,036,080	已全部竣工	100%
安庆吾悦华府	5,535,440	562,962,150	已全部竣工	88%
萧山香悦半岛	5,124,454	2,041,028,061	已全部竣工	97%

长春吾悦广场	3,717,348	65,924,568	已全部竣工	100%
嘉兴海上风华苑	3,106,836	1,278,779,275	已全部竣工	93%
杭州万科溪望	1,731,065	2,430,887,719	已全部竣工	100%
常州新城樾府	1,682,824	1,262,311,537	已全部竣工	96%
海口吾悦广场	573,262	504,817,591	已全部竣工	100%
杭州萧山香悦奥府	561,347	1,213,717,364	已全部竣工	96%
丁卯吾悦广场	435,044	221,499,824	已全部竣工	95%
武汉璟汇	322,417	1,307,111,604	已全部竣工	99%
武汉璟悦城	-	84,205,657	已全部竣工	85%
苏州吾悦花园	-	39,162,932	已全部竣工	100%
南京花漾紫郡	-	2,316,256,758	已全部竣工	83%
如皋吾悦广场	-	458,579,858	已全部竣工	100%
其他	523,114,690	250,977,879		
合计	117,958,824,280	50,566,250,100		

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 15,318,426,970 元(2017 年 12 月 31 日：4,415,634,184 元)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

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

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

(b) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(22) 预收款项

(a) 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	331,017,927	143,479,820
物业销售预收款	-	50,566,250,100
预收商业物业管理费	-	98,731,467
其他预收款	-	5,147,310
合计	331,017,927	50,813,608,697

(b) 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(23) 应付职工薪酬

应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,159,202,380	5,043,911,927	4,876,447,191	1,326,667,116
二、离职后福利-设定提存计划	460,255	283,059,231	282,958,893	560,593
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,159,662,635	5,326,971,158	5,159,406,084	1,327,227,709

(a) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,157,505,679	4,531,511,672	4,365,890,037	1,323,127,314
二、职工福利费	7,768	168,484,675	167,960,741	531,702
三、社会保险费	390,099	139,772,750	139,875,225	287,624
其中：医疗保险费	222,735	121,805,592	121,790,864	237,463
工伤保险费	7,178	6,656,256	6,628,911	34,523
生育保险费	160,186	11,310,902	11,455,450	15,638
四、住房公积金	261	166,839,787	166,438,646	401,402
五、工会经费和职工教育经费	1,298,573	37,303,043	36,282,542	2,319,074
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	1,159,202,380	5,043,911,927	4,876,447,191	1,326,667,116

(b) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	438,378	274,452,699	274,350,855	540,222
2、失业保险费	21,877	8,606,532	8,608,038	20,371
3、企业年金缴费				
合计	460,255	283,059,231	282,958,893	560,593

其他说明：

√适用 □不适用

短期薪酬列示“本期增加”、“本期减少”明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出
工资、奖金、津贴和补贴	4,440,864,579	90,647,093	4,365,216,051	673,986
职工福利费	168,468,595	16,080	167,960,741	
社会保险费	139,714,403	58,347	139,875,225	
其中：医疗保险费	121,754,682	50,910	121,790,864	
工伤保险费	6,654,178	2,078	6,628,911	
生育保险费	11,305,543	5,359	11,455,450	

住房公积金	166,802,237	37,550	166,438,646	
工会经费与职工教育经费	36,804,854	498,189	36,282,542	
	4,952,654,668	91,257,259	4,875,773,205	673,986

设定提存计划列示“本期增加”明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增加	收购子公司转入
基本养老保险	274,345,521	107,178
失业保险	8,603,852	2,680
	282,949,373	109,858

(24) 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,297,745,106	696,793,970
消费税		
营业税		
企业所得税	4,192,490,167	2,811,372,767
个人所得税		
城市维护建设税	53,354,998	28,156,983
应交土地增值税	1,384,157,644	477,466,837
应交教育费附加	39,260,670	21,475,539
应交印花税	24,250,339	12,568,842
应交土地使用税	31,494,653	16,706,479
应交房产税	25,323,013	26,133,721
其他	147,644,312	26,759,052
合计	7,195,720,902	4,117,434,190

(25) 其他应付款

总表情况

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,209,259,233	564,463,072
应付股利		
其他应付款	46,712,848,800	35,331,571,447
合计	47,922,108,033	35,896,034,519

其他说明：

适用 不适用

(a) 其他应付款**按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注八(6))	33,638,420,054	28,323,185,990
应付少数股东款	5,810,782,423	1,982,049,408
合营方往来款	1,679,451,242	504,650,316
应付收购款	1,215,328,337	2,186,793,454
工程招标保证金	1,188,729,470	522,353,791
预提费用	1,146,579,502	682,238,510
出租物业押金保证金	317,544,983	193,323,307
小业主购房诚意金	317,286,963	142,837,639
物业代收款项	138,196,824	50,242,113
应退补差款	107,484,635	13,902,912
代收契税	80,550,675	125,255,951
股权激励对象认缴股款(附注四(30))	61,862,400	145,459,800
其他	1,010,631,292	459,278,256
合计	46,712,848,800	35,331,571,447

(b) 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的其他应付款	8,828,940,943	
合计	8,828,940,943	/

其他说明：

√适用 □不适用

于2018年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为8,828,940,943元(2017年12月31日：675,812,258元)，主要为代收款项及关联方往来款。

(26) 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,073,006,770	5,628,280,888
1年内到期的应付债券	5,675,655,350	6,567,923,963
1年内到期的长期应付款		
合计	10,748,662,120	12,196,204,851

(27) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
2016 年公司债券(第一期)(品种二)(附注四(29)(iii))	840,000,000	1,085,000,000
2018 年美元债-吾悦二期(i)	2,058,021,002	
2018 年超短期融资债券(第一期)(ii)	1,500,000,000	
2018 年超短期融资债券(第二期)(ii)	900,000,000	
购房尾款资产证券化(iii)	1,811,800,000	
土地增值税拨备(iv)	3,887,954,371	2,910,568,593
合计	10,997,775,373	3,995,568,593

短期应付债券的增减变动:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

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

(ii) 经中国银行间市场交易商协会中市协注(2018)SCP209号文《中国银行间市场交易商协会文件接收注册通知书》批准,本公司于2018年8月31日发行超短期融资券,票据名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第一期超短期融资券,简称“18新城控股SCP001”,发行金额15亿元。该票据期限为270天,票面利率6.24%,本公司将于该短期融资券到期时一次性偿付本息。

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

(iii) 本公司1,593,000,000元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于2018年6月4日经上海证券交易所批准发行。该证券期限为1081天,每180天循环购买一次。其中,1,513,000,000元的优先级资产支持证券票面利率为7.5%,采取单利按年付息,80,000,000的次级资产支持证券到期分配剩余收益。

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

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

(iv) 土地增值税拨备是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定,基于本集团销售房地产所获得的增值额,按30%至60%累进税率计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用,其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性,实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(28) 长期借款

(a) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	993,540,000	580,250,000
保证借款	1,998,500,000	440,000,000
信用借款		
抵押加保证借款(iii)	15,848,199,888	8,368,738,110
抵押加保证加质押借款(iv)	7,403,120,000	4,310,000,000
保证加质押借款(v)	2,498,900,000	2,510,000,000
减：一年内到期的长期借款(附注四(26))		
抵押借款(i)	-354,790,000	-25,000,000
保证借款(ii)	-155,090,000	-390,000,000
抵押加保证借款(iii)	-1,919,726,770	-3,513,280,888
抵押加保证加质押借款(iv)	-1,133,500,000	-910,000,000
保证加质押借款(v)	-1,509,900,000	-790,000,000
合计	23,669,253,118	10,580,707,222

长期借款分类的说明：

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押借款 993,540,000 元(2017 年 12 月 31 日：580,250,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押，利息每季度支付一次。其中，354,790,000 元为一年内到期的长期借款。

(ii) 于 2018 年 12 月 31 日，保证借款 1,998,500,000 元(2017 年 12 月 31 日：440,000,000 元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，155,090,000 元(2017 年 12 月 31 日：390,000,000 元)为一年内到期的长期借款。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押加保证借款 15,848,199,888 元(2017 年 12 月 31 日：8,368,738,110 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产及投资性房地产作抵押(附注四(6)(11)(12))，利息每月或每季度支付一次。其中，1,919,726,770 元(2017 年 12 月 31 日：3,513,280,888 元)为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于 2018 年 12 月 31 日，抵押加保证加质押借款 7,403,120,000 元(2017 年 12 月 31 日：4,310,000,000 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产进行抵押(附注四(6)(12))，同时由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，1,133,500,000 元(2017 年 12 月 31 日：910,000,000 元)为于一年内到期的长期借款。

(v) 于 2018 年 12 月 31 日，质押加保证借款 2,498,900,000 元(2017 年 12 月 31 日：2,510,000,000 元)由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，1,509,900,000 元(2017 年 12 月 31 日：790,000,000 元)为于一年内到期的长期借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

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

本集团之借款由具下列账面净值之资产抵押：

单位：元 币种：人民币

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

此外，本集团于 2018 年 12 月 31 日之借款 9,902,020,000 元 (2017 年 12 月 31 日：2,088,000,000 元) 由本集团担保及由本集团若干子公司之股权提供质押 (附注六 (1) (a))。

(29) 应付债券

(a) 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2015 年公司债券 (第一期) (公开发行) (i)	1,095,718,000	2,993,389,292
2015 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (ii)	-	1,727,000,000
2016 年公司债券 (第一期) (品种一) (iii)	1,185,000,000	1,847,534,671
2016 年公司债券 (第二期) (非公开发行) (iv)	1,994,324,179	1,985,510,906
2016 年公司债券 (第三期) (非公开发行) (v)	498,979,447	498,634,037
2016 年公司债券 (第四期) (非公开发行) (vi)	2,496,331,171	2,491,858,337
2017 年中期票据 (第一期) (vii)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017 年中期票据 (第二期) (viii)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017 年定向融资工具 (非公开发行) (ix)	2,000,000,000	2,000,000,000
2017 年中期票据 (第三期) (x)	1,500,000,000	1,500,000,000
2017 年美元债 (xi)	1,351,216,875	1,281,435,068
2017 年资产支持票据 (xii)	2,100,000,000	2,100,000,000
2018 年定向债务融资工具 (第一期) (非公开发行) (xiii)	800,000,000	
2018 年美元债-吾悦三期 (xiv)	2,029,362,011	
2018 年定向债务融资工具 (第二期) (非公开发行) (xv)	1,000,000,000	
2018 年美元债-吾悦四期 (xvi)	1,346,324,808	
2018 年美元债-吾悦五期 (xvii)	2,003,056,094	
2018 年美元债-吾悦六期 (xviii)	1,337,718,968	
2018 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (第一期) (xix)	593,550,219	
2018 年中期票据 (第二期) (xx)	900,000,000	
2018 年中期票据 (第三期) (xxi)	1,100,000,000	
2018 年公司债券 (第一期) (品种二) (公开发行) (xxii)	2,133,666,350	
2018 年公司债券 (第二期) (品种一) (非公开发行) (xxiii)	1,195,775,555	
2018 年定向债务融资工具 (第三期) (非公开发行) (xxiv)	700,000,000	
其中：一年内到期	-5,675,655,350	-6,567,923,963
合计	26,685,368,327	14,857,438,348

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(i)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000	人民币	2,993,389,292			6,610,708	1,904,282,000	1,095,718,000
2015 年公司债券(第一期)(非公开发行)(ii)	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000	人民币	1,727,000,000			-	1,727,000,000	-
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(iii)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000	人民币	1,847,534,671			2,465,329	665,000,000	1,185,000,000
2016 年公司债券(第一期)(品种二)(iii)(附注四(27))	100	2016 年 3 月 30 日	1+1+1 年	1,150,000,000	人民币						
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(iv)	100	2016 年 8 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币	1,985,510,906			8,813,273		1,994,324,179
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(v)	100	2016 年 9 月 16 日	5+2 年	500,000,000	人民币	498,634,037			345,410		498,979,447
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(vi)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000	人民币	2,491,858,337			4,472,834		2,496,331,171
2017 年中期票据(第一期)(vii)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000			-		1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期)(viii)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000			-		1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(ix)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币	2,000,000,000			-		2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期)(x)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币	1,500,000,000			-		1,500,000,000
2017 年美元债券(xi)	100	2017 年 8 月 8 日	3+2 年	200,000,000	美元	1,281,435,068			69,781,807		1,351,216,875
2017 年资产支持票据(xii)	100	2017 年 10 月 18 日	3+3+3+3+3+3 年	2,100,000,000	人民币	2,100,000,000			-		2,100,000,000
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(xiii)	100	2018 年 3 月 23 日	3+2 年	800,000,000	人民币		800,000,000		-		800,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(xiv)	100	2018 年 4 月 23 日	2+1 年	300,000,000	美元		1,862,125,665		167,236,346		2,029,362,011
2018 年度定向债券融资工具(第二期)(非公开发行)(xv)	100	2018 年 4 月 26 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币		1,000,000,000				1,000,000,000
2018 年美元债-吾悦四期(xvi)	100	2018 年 6 月 1 日	2+1 年	300,000,000	美元		1,253,501,155		92,823,653		1,346,324,808
2018 年美元债-吾悦五期(xvii)	100	2018 年 5 月 23 日	2+1 年	200,000,000	美元		1,852,430,937		150,625,157		2,003,056,094
2018 年美元债-吾悦六期(xviii)	100	2018 年 6 月 20 日	2+1.75 年	200,000,000	美元		1,260,056,303		77,662,665		1,337,718,968

2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(第一期)(xix)	100	2018 年 8 月 17 日	2+1 年	600,000,000	人民币		592,712,000		838,219		593,550,219
2018 年中期票据(第二期)(xx)	100	2018 年 9 月 17 日	2+1 年	900,000,000	人民币		900,000,000				900,000,000
2018 年中期票据(第三期)(xxi)	100	2018 年 10 月 15 日	2+1 年	1,100,000,000	人民币		1,100,000,000				1,100,000,000
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xxii)	100	2018 年 10 月 29 日	2+2 年	2,160,000,000	人民币		2,132,652,000		1,014,350		2,133,666,350
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发行)(xxiii)	100	2018 年 11 月 7 日	3 年	1,200,000,000	人民币		1,195,546,100		229,455		1,195,775,555
2018 年定向债务融资工具(第三期)(非公开发行)(xxiv)	100	2018 年 12 月 17 日	2 年	700,000,000	人民币		700,000,000				700,000,000
其中:一年内到期							-6,567,923,963				-5,675,655,350
合计	/	/	/	31,260,000,000			14,857,438,348	14,649,024,160	582,919,206	4,296,282,000	26,685,368,327

(c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(i)经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349号核准，本公司于2015年11月3日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)，简称“15新城01”，发行总额30亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.5%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。于2018年9月，本公司行使票面利率选择权，将债券利率上调至7%，同时，赎回本金1,904,282,000元。

(ii)经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准，本公司于2015年11月10日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)，简称“15新城02”，发行总额20亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为6.0%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。于2017年11月，本公司赎回该债券本金273,000,000元。于2018年11，该债券到期本息兑付并摘牌。

(iii)经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准，本公司于2016年3月30日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)；本期债券分为两个品种，品种一简称“16新城01”，发行总额18.5亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.44%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为6.70%，在债券存续期后1年固定不变。本公司于2018年3月赎回该债券品种一本金665,000,000元，未赎回部分1,185,000,000元于2018年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算。品种二发行总额11.5亿元，债券期限为3年，附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.76%，在债券存续期内前1年固定不变；在债券存续期的第1年末，本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前1年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为5.76%，在债券存续期第2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第2年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为6.70%，在债券存续期最后1年固定不变。品种二考虑到附第1年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权，本集团将其作为其他流动负债核算。本公司于2017年3月赎回该债券品种二本金65,000,000元，于2018年3月赎回该债券品种二本金245,000,000元，未赎回部分840,000,000元于2018年12月31日在其他流动负债中核算(附注七(27))。

(iv)经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年8月16日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)，简称“16新城02”，发行总额20亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.48%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(v)经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年9月16日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)，简称“16新城03”，发行总额5亿元，债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.8%，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(vi)经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年10月18日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)，简称“16新城04”，发行总额25亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.41%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(vii)本公司于2017年3月14日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第一期中期票据，简称“17新城控股MTN001”，代码“101752008”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.4%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(viii)本公司于2017年4月13日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第二期中期票据，简称“17新城控股MTN002”，代码“101752010”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.25%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(ix)本公司于2017年5月16日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145号)项下的第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年第一期非公开定向债务融资工具，简称“17新城控股PPN001”，发行总额20亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为6.3%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

(x)本公司于2017年7月12日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的第三期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第三期中

期票据，简称“17 新城控股 MTN003”，代码“101752021”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

(xi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年，票面年利率为 5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xii) 本公司于 2017 年 10 月 18 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]ABN21 号)项下的第一期资产支持票据发行，支持资产包括以投资性房地产新城控股大厦 B 座、常州吾悦国际广场和吴江吾悦广场做抵押(附注七(11))，以该等投资性房地产未来的应收账款债权为委托贷款合同下的本金和利息提供应收账款做质押，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据，简称“17 新城控股 ABN001”，发行总额 21 亿元，其中优先 A 级 15 亿元，票面利率 5.38%，优先 B 级 5.99 亿元，票面利率 6.2%，次级资产 0.01 亿元。债券期限为 18 年，附每第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年利息，每年付息一次。

(xiii) 本公司于 2018 年 3 月 23 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN001”，发行总额 8 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 7%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

(xiv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xv) 本公司于 2018 年 4 月 26 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的 2018 年第二期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具，简称“18 新城控股 PPN002”，发行总额 10 亿元，债券期限 5 (3+2) 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为 6.9%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

(xvi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xvii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xviii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(xix)经上海证券交易所上证函[2018]552号核准，本公司于2018年8月17日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)，简称“18新控01”，发行总额6亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为7.97%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。

(xx)本公司于2018年9月17日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第二期中期票据，简称“18新城控股MTN002”，代码“101801076”，发行总额9亿元，债券期限3年，附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为7.39%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。

(xxi)本公司于2018年10月15日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2018年度第三期中期票据，简称“18新城控股MTN003”，代码“101801148”，发行总额11亿元，债券期限3年，附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为7.43%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。

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

(xxiii)经上海证券交易所上证函[2018]552核准，本公司于2018年11月7日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)，简称“18新控02”，发行总额12亿元，债券期限为3年。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为7.5%，在债券存续期内固定不变。

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

(30) 股本、其他权益工具、资本公积及库存股

(a) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	719,444,186				1,526,540,000	1,526,540,000	2,245,984,186
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	1,539,040,000				-1,528,300,000	-1,528,300,000	10,740,000
股份总数	2,258,484,186				-1,760,000	-1,760,000	2,256,724,186

其他说明：

“本期变动增减——其他” 明细如下：

单位：元 币种：人民币

	本年增减变动	
	注销限制股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)
境内上市无限售条件人民币普通股	-	1,526,540,000
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	-1,760,000	-1,526,540,000
	-1,760,000	-

单位：元 币种：人民币

	2016年 12月31日	本年增减变动			2017年 12月31日
		注销限制股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	704,684,186	-	14,760,000	14,760,000	719,444,186
境内上市有限售条件人民币普通股(i)	1,554,300,000	-500,000	-14,760,000	-15,260,000	1,539,040,000
	2,258,984,186	-500,000	-	-500,000	2,258,484,186

(i) 于2018年12月31日,本公司之母公司富域发展集团有限公司和常州德润咨询管理有限公司累计质押了其所持有的本公司770,060,746股,占其持有公司总股份的50.80%,占公司总股本的34.11%

(b) 其他权益工具

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(i) 本公司于2018年12月29日发行2018年度第一期中期票据(以下称“中期票据”),发行总额为人民币1,000,000,000元。根据该中期票据的发行条款,本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利,并无偿还本金或支付任何利息的合约义务,中期票据的初始年利率为7%,每3年

重置一次，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第 3 个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义，因而计入其他权益工具，相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(c) 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
- 股本溢价	10,530,664			10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031			2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划(i)	119,766,309			119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	-512,419,428			-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司限制性股票激励计划(ii)	87,587,169	29,489,055		117,076,224
- 本公司限制性股票激励计划(ii)	224,200,000		10,384,000	213,816,000
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795			-29,410,795
- 与少数股东交易	-162,843,832			-162,843,832
合计	2,619,753,118	29,489,055	10,384,000	2,638,858,173

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划(i)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	-512,419,428	-	-	-512,419,428
其他资本公积				
- 本公司限制性股票激励计划(ii)	9,735,601	77,851,568	-	87,587,169
- 本公司限制性股票激励	227,150,000	-2,950,000		224,200,000

计划(ii)				
- 处置子公司导致权益转销	-29,410,795	-	-	-29,410,795
- 与少数股东交易	-137,200,191	-	-25,643,641	-162,843,832
	2,570,495,191	74,901,568	-25,643,641	2,619,753,118

(i) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，于 2012 年修订延期后，等待期分别为截至 2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日，2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日。

(ii) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司第一期限限制性股票激励计划首次授予议案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。2018 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 29,489,055 元(2017 年度：77,851,568 元)，并相应调增资本公积。此外，由于公司原授予 176 万股限制性股票的 4 名激励对象已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，本公司相应回购并注销该等股票，导致资本公积中的溢价对应减少 10,384,000 元。

(d) 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份及其他应付款余额	152,686,800		90,824,400	61,862,400
股份回购	-	149,958,963		149,958,963
合计	152,686,800	149,958,963	90,824,400	211,821,363

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
限制性股份及其他应付款余额	265,650,000	-	-112,963,200	152,686,800

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

此外如附注一所述，本公司执行限制性股票激励计划，针对该计划的回购义务，本公司按照发行限制性股票的数量及相应回购价格，借记库存股，贷记其他应付款；在发放股利时，借记库存股，贷记其他应付款；并在股票解锁时，借记其他应付款，贷记库存股。截至 2018 年 12 月 31 日，限制性股票的数量为 10,740,000 股(2017 年 12 月 31 日：23,240,000 股)，回购价格为授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 5.76 元(2017 年 12 月 31 日：每股人民币 6.57 元)。相关其他应付款余额于 2018 年 12 月 31 日余额为 61,862,400 元(附注四(25))。

(31) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	2017年12月31日	会计政策变更(附注二(34))	期初余额	本期发生金额					期末余额
				本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
企业自身信用风险公允价值变动									
二、将重分类进损益的其他综合收益	326,569,631	-30,825,000	295,744,631	176,418,758		122,056,874	54,361,884		350,106,515
其中：权益法下可转损益的其他综合收益									
其他债权投资公允价值变动									
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期损益的有效部分									
-其他非流动金融资产/(可供出售金融资产)公允价值变动损益	21,567,391	-30,825,000	-9,257,609	12,343,479		3,085,870	9,257,609		
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益(附注四(12))	305,002,240		305,002,240	475,884,016		118,971,004	356,913,012		661,915,252
外币财务报表折算差额				-311,808,737			-311,808,737		-311,808,737
其他综合收益合计	326,569,631	-30,825,000	295,744,631	176,418,758		122,056,874	54,361,884		350,106,515

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			2017年度利润表中其他综合收益				
	2016年12月31日	税后归属于本公司股东	2017年12月31日	本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益本年转出	减：所得税费用	税后归属于本公司股东	税后归属于少数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	19,487,610	21,567,391	27,100,000	-	-6,775,000	19,487,610	837,390
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益(附注四(12))	-	305,002,240	305,002,240	422,645,659	-	-105,661,415	305,002,240	11,982,004
	2,079,781	324,489,850	326,569,631	449,745,659	-	-112,436,415	324,489,850	12,819,394

(32) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	67,649,146	441,673,291		509,322,437
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	67,649,146	441,673,291		509,322,437

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2018 年度，按照本公司税后利润 10%计提盈余公积 441,673,291 元(2017 年度:无)。

(33) 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	15,503,793,766	10,220,185,809
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	224,068,255	-
调整后期初未分配利润	15,727,862,021	10,220,185,809
加:本期归属于母公司所有者的净利润	10,491,286,267	6,028,907,738
加:股权激励回购调整	-1,115,400	
减:提取法定盈余公积	441,673,291	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,828,481,192	745,299,781
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	23,950,109,205	15,503,793,766

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

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2018 年 4 月 4 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 8.1 元，按照已发行股份 2,257,384,186 股计算，共计 1,828,481,192 元。

根据 2019 年 3 月 7 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 15 元。按 2018 年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，预计派发现金股利共计 3,367,590,809 元(按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购

的 11,663,647 股股份后进行的测算,实际派发的现金分红额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整),上述提议尚待股东大会批准。

(34) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	53,051,651,205	33,512,891,115	39,812,301,912	25,586,250,434
其他业务	1,081,659,786	760,355,991	713,382,915	528,903,513
合计	54,133,310,991	34,273,247,106	40,525,684,827	26,115,153,947

(a) 主营业务收入和主营业务成本
按性质分析如下:

单位:元 币种:人民币

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售收入(i)	50,838,234,785	32,799,200,663	38,793,418,248	25,275,451,940
商业物业出租及管理收入	2,213,416,420	713,690,452	1,018,883,664	310,798,494
	53,051,651,205	33,512,891,115	39,812,301,912	25,586,250,434

(i) 房地产物业销售

单位:元 币种:人民币

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

台州	551,856,572	239,175,741	-	-
昆明	425,692,699	173,858,985	-	-
济南	342,831,064	270,717,365	1,959,847,041	1,324,181,868
临沂	275,528,924	110,661,778	-	-
淮南	262,473,631	133,934,658	-	-
长春	219,529,805	163,359,534	1,278,348,167	1,049,347,974
上海	12,348,523	10,195,565	1,088,498,026	914,991,978
无锡	10,316,529	9,989,526	782,296,791	563,654,781
常熟	-	-	1,123,170,877	757,611,424
廊坊	-	-	67,099,689	33,973,594
衢州	-	-	2,079,696,833	950,084,451
结转存货跌价准备		-89,881,904	-	-82,412,175
其他	970,774,381	823,926,910	608,757,355	287,614,516
	50,838,234,785	32,799,200,663	38,793,418,248	25,275,451,940

(b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

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

(c) 本集团 2018 年度营业收入分解如下：

单位：元 币种：人民币

	2018 年度
主营业务收入	
其中：在某一时点确认	
- 房地产物业销售收入	50,838,234,785
在某一时段内确认	-
- 商业物业管理等其他业务收入	930,059,928
物业租金收入	1,283,356,492
	53,051,651,205
其他业务收入	
其中：在某一时点确认	
- 酒店运营收入	124,491,621
- 其他	133,635,563
在某一时段内确认	-
- 合营及联营项目管理费	373,663,921
- 设计咨询收入	264,947,710
- 其他	184,920,971
	1,081,659,786
合计	54,133,310,991

分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 140,556,900,578 元，其中：

140,556,900,578 元预计将于 2019 年至 2020 年度确认收入

(35) 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
消费税			
营业税	附注三	12,229,217	381,667,327
城市维护建设税	附注三	162,653,965	118,273,363
教育费附加	附注三	149,756,675	85,126,069
资源税			
房产税	附注三	153,526,869	91,527,922
土地使用税			
车船使用税			
印花税			
土地增值税	附注三	2,851,588,712	2,475,278,339
其他		170,220,274	114,077,501
合计		3,499,975,712	3,265,950,521

(36) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	917,263,233	737,585,182
职工薪酬	589,375,093	534,176,962
策划代理费	286,874,086	263,310,350
办公费用	196,899,194	85,861,802
其他费用	277,068,052	155,470,490
合计	2,267,479,658	1,776,404,786

(37) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(38) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(39) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

(40) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	263,684,188	13,267,301
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		

十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		16,620,330
合计	263,684,188	29,887,631

其他说明：

十四、其他：其他应收款坏账准备

(41) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据及应收账款坏账损失	1,502,351	
其他应收款坏账损失	154,106,491	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
长期应收款坏账准备转回(附注四(18))	-171,607	
合计	155,437,235	

(42) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	2,809,204,629	909,206,900
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(附注四(2))	-7,850,857	
股权优先购买权公允价值变动收益(附注四(16))	-16,800,000	1,360,000
合计	2,784,553,772	910,566,900

(43) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入2018年度非经常性损益的金额
固定资产处置利得/(损失)	304,503	-2,943,208	304,503
合计	304,503	-2,943,208	304,503

(44) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,511,722,578	226,752,958
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,607,448	18,164,346
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置子公司取得的投资收益/(损失) (附注五(3)(b))	72,486,907	36,756,066
合营及联营企业转子公司投资收益(附注五(1)(b))	677,445,119	261,765,805
其他	-	-4,928,531
合计	2,267,262,052	538,510,644

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(45) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	25,799,955	4,898,680
合计	25,799,955	4,898,680

其他说明：

政府补助：与收益相关

(46) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2017年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助	56,950,967	56,950,967	8,149,157	8,149,157
违约金收入	48,606,667	48,606,667	16,254,305	16,254,305
其他	66,550,300	66,550,300	13,465,518	13,465,518
合计	172,107,934	172,107,934	37,868,980	37,868,980

(i) 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	与资产相关/与收益相关	上期发生金额	上期与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	8,471,317	与收益相关	7,049,157	与收益相关
先进奖励	48,479,650	与收益相关	1,100,000	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

(47) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入上期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠	23,787,900	23,787,900	3,450,500	3,450,500
赔偿、罚款、违约金及其他	24,631,746	24,631,746	23,541,200	23,541,200
合计	48,419,646	48,419,646	26,991,700	26,991,700

(48) 所得税费用**(a) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,724,255,964	2,616,715,571
递延所得税费用	-165,920,178	-506,510,645
合计	3,558,335,786	2,110,204,926

(b) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	15,767,146,351	8,370,567,585
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,941,786,588	2,092,641,896
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-541,144,845	-133,348,533
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	62,319,853	148,323,706
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,932,365	-5,377,376
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
税率不同造成的差异	99,475,428	-
以前年度所得税汇算清缴差异	2,831,127	7,965,233
所得税费用	3,558,335,786	2,110,204,926

其他说明：

√适用 □不适用

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

非应纳税收入(ii) 非应税收入主要为投资收益。

(49) 每股收益**(a) 基本每股收益**

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

单位：元 币种：人民币

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

(b) 稀释每股收益

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

单位：元 币种：人民币

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

(i) 如附注一所述，本公司实施限制性股票股权激励安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利可撤销。在计算基本每股收益时，分子为归属于本公司普通股股东的合并净利润扣减当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母则不包含限制性股票的股数。

(ii) 在计算稀释每股收益时，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，并参照股份期权有关规定考虑其稀释性，其中，行权价格为限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值；分子则不做调整。

(50) 现金流量表项目**(a) 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	830,086,033	4,409,719,284
利息收入	186,679,692	154,142,594
收到出租物业押金保证金	124,221,676	112,783,754
其他	197,907,889	203,440,614
合计	1,338,895,290	4,880,086,246

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用及管理费用	3,177,228,531	2,276,459,048
支付城中村改造意向金	-	2,000,000,000
支付保证金	563,172,562	225,852,223
其他	286,367,903	385,782,006
合计	4,026,768,996	4,888,093,277

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	13,848,494,222	6,639,176,838
收到少数股东往来款	10,261,200,740	770,018,932
其他	-	845,176,366
合计	24,109,694,962	8,254,372,136

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(51) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,208,810,565	6,260,362,659
加：资产减值准备	263,684,188	29,887,631
信用减值准备(附注四(41))	155,437,235	
存货跌价准备转销(附注四(18))	-89,881,904	-82,412,175
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	162,016,869	133,672,792
无形资产摊销	42,392,022	12,776,575
长期待摊费用摊销	59,670,062	34,245,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-304,503	2,943,208
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,784,553,772	-910,566,900
财务费用（收益以“－”号填列）	790,425,601	449,232,085
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,267,262,052	-538,510,644
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,159,165,715	-822,983,409
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,052,637,677	316,472,759
存货的减少（增加以“－”号填列）	-65,424,776,309	-33,159,832,832
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-29,958,344,669	-3,450,594,982
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	90,736,720,746	21,162,292,501
股份支付(附注四(30)(b))	29,489,055	77,851,568
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,816,995,096	-10,485,163,649
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	40,008,728,848	20,280,892,458
减：现金的期初余额	20,280,892,458	11,550,320,116
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	19,727,836,390	8,730,572,342

(b) 取得或处置子公司

(i) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,612,422,687	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,681,129,233	392,013,844
扬州悦盛	564,698,583	-
青岛卓越新城	549,493,156	-
义乌吾悦	188,883,947	-

台州万博	139,762,272	-
南京创锦	86,377,436	-
江苏筑森	80,991,352	-
长沙君正	65,385,900	-
许昌昱恒	5,536,587	-
杭州嘉浩	-	179,099,317
杭州万照	-	153,299,954
苏州城弘	-	59,614,573
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,563,714,269	5,872,100,871
资产收购取得子公司支付的现金净额(附注五(2))	3,563,714,269	5,872,100,871
取得子公司支付的现金净额	3,495,007,723	5,480,087,027

其他说明：

取得子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

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

(ii) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上年金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		76,400,000
其中：廊坊市海润达房地产开发有限公司		76,400,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	487,045,898	1,133,769,893
其中：常州新城紫东房地产发展有限公司	226,357,246	-
金华锦海置业有限公司	123,777,351	-
常州新城宏业房地产有限公司	60,571,654	-
常州凯拓房地产开发有限公司	36,080,571	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	32,693,721	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	6,267,835	-
广州鼎鸿房地产有限公司	703,654	-
成都兴青房地产开发有限公司	525,471	-
重庆柯爵企业管理有限公司	68,395	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	860,570,823
佛山鼎域房地产有限公司	-	150,169,538
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	119,735,334
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	2,825,283
合肥新城创晟房地产有限公司	-	455,691
南京新城万博房地产开发有限公司	-	12,539
青岛达铭房地产开发有限公司	-	685
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	-487,045,898	-1,057,369,893

其他说明：

单位：元 币种：人民币
金额

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

处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

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

(c) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	40,008,728,848	20,280,892,458
其中：库存现金	1,716,478	4,230,904
可随时用于支付的银行存款	40,007,012,370	20,276,661,554
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	40,008,728,848	20,280,892,458
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

(52) 外币货币性项目

(a) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	159,076,951	6.8632	1,091,776,929
欧元			
港币	2,730,473	0.8762	2,392,440
人民币			
应付债券			
美元	1,175,498,129	6.8632	8,067,678,757
其他流动负债			
美元	299,863,183	6.8632	2,058,020,999
其他应付款			
美元	323,825,751	6.8632	2,222,480,891

其他说明：

单位：元

	2017 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金一			
美元	33,027,666	6.5342	215,809,373
港元	82,446,462	0.8360	68,925,242
应付债券一			
美元	196,112,006	6.5342	1,281,435,068

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

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

□适用 √不适用

(53) 其他

□适用 √不适用

五、合并范围的变更

(1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
义乌吾悦房地产发展有限公司(“义乌吾悦”)(注1)	2018年7月5日		0.00	协议约定	2018年7月5日	实际取得被购买方控制权	3,975,250,364	343,465,713	96,164,769	-883,508
青岛卓越新城置业有限公司(“卓越新城”)(注1)	2018年7月1日		0.00	协议约定	2018年7月1日	实际取得被购买方控制权	1,012,028,655	-2,346,336	8,906,476	-67,608,107
扬州新城悦盛房地产发展有限公司(“扬州悦盛”)(注1)	2018年9月26日	109,420,833	20.00	股权收购	2018年9月26日	实际取得被购买方控制权	2,334,594,607	267,177,048	5,747,394	-151,899,494
台州新城万博房地产发展有限公司(“台州万博”)(注1)	2018年12月24日	704,384,110	60.00	股权收购	2018年12月24日	实际取得被购买方控制权	109,119,340	756,951	16,795,083	19,258,747
长沙君正房地产开发有限公司(“长沙君正”)(注1)	2018年7月5日	1,600,000	16.00	股权收购	2018年6月25日	实际取得被购买方控制权		-8,760,134	329,158,494	209,213,986
许昌市昱恒房地产开发有限公司(“许昌昱恒”)(注1)	2018年7月6日	5,000,000	1.00	股权收购及协议约定	2018年7月6日	实际取得被购买方控制权		-779,175	4,121,184	5,213,398
南京新城创锦房地产有限公司(“南京创锦”)(注1)	2018年11月15日	223,817,744	29.85	股权收购	2018年11月15日	实际取得被购买方控制权		-2,360,922	124,521,847	-10,865,933
江苏筑森建筑设计有限公司(“江苏筑森”)(注2)	2018年7月19日	568,200,000	100.00	股权收购	2018年7月19日	实际取得被购买方控制权	243,768,842	29,816,189	-403,610	-2,184,002

(b) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	义乌吾悦 (注 1)	卓越新城 (注 1)	扬州悦盛 (注 1)	台州万博 (注 1)	长沙君正 (注 1)	许昌昱恒 (注 1)	南京创锦 (注 1)	江苏筑森 (注 2)
--现金	-	-	109,420,833	704,384,110	1,600,000	5,000,000	223,817,744	568,200,000
--非现金资产的公允价值								
--发行或承担的债务的公允价值								
--发行的权益性证券的公允价值								
--或有对价的公允价值								
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	104,613,466	335,865,588	437,683,334	469,589,406	3,500,000	165,000,000	525,990,445	
--其他								
合并成本合计	104,613,466	335,865,588	547,104,167	1,173,973,516	5,100,000	170,000,000	749,808,189	568,200,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	104,613,466	335,865,588	547,104,167	1,173,973,516	5,100,000	170,000,000	749,808,189	568,200,000
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额								

其他说明：

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

注 2：于 2018 年度，本集团购入江苏筑森全部股权。

(c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	义乌吾悦		卓越新城		扬州悦盛		台州万博		长沙君正		许昌昱恒		南京创锦		江苏筑森	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	4,618,851,440	4,183,389,341	5,451,930,524	4,947,637,741	5,203,534,725	4,940,778,284	4,267,737,887	4,003,125,570	816,946,334	805,019,839	1,310,974,036	1,304,766,453	5,137,188,820	4,867,258,257	875,308,249	327,756,231
货币资金	188,883,947	188,883,947	549,493,156	549,493,156	564,698,583	564,698,583	139,762,272	139,762,272	65,385,900	65,385,900	5,536,587	5,536,587	86,377,436	86,377,436	80,991,352	80,991,352
应收款项															135,479,740	135,479,740
存货	1,965,025,525	1,529,563,426	2,298,646,881	1,794,354,098	1,544,242,345	1,281,485,904	2,035,229,122	1,770,616,805	481,145,358	469,218,863	1,282,502,380	1,276,294,797	3,144,622,124	2,874,691,561		
固定资产	457,483	457,483	820,480	820,480	681,952	681,952	1,358,021	1,358,021	632,972	632,972			792,733	792,733	89,826,815	35,968,560
无形资产			20,621	20,621											500,063,734	6,369,971
其他应收款	1,528,855,620	1,528,855,620	2,264,996,817	2,264,996,817	2,070,400,275	2,070,400,275	1,049,435,021	1,049,435,021	255,624,987	255,624,987	8,168,738	8,168,738	1,547,836,026	1,547,836,026	53,945,146	53,945,146
预付账款	24,467,705	24,467,705	1,368,030	1,368,030	77,948,267	77,948,267	11,973,122	11,973,122	11,904,714	11,904,714	10,529,179	10,529,179	7,880,008	7,880,008	2,136,317	2,136,317
其他流动资产	243,161,160	243,161,160	234,157,640	234,157,640	312,064,207	312,064,207	174,383,942	174,383,942	1,814,075	1,814,075	2,685,256	2,685,256	349,063,498	349,063,498		
投资性房地产	668,000,000	668,000,000			632,205,834	632,205,834	855,596,387	855,596,387								
递延所得税资产			102,426,899	102,426,899	1,293,262	1,293,262			438,328	438,328	1,551,896	1,551,896	616,995	616,995	2,180,942	2,180,942
长期待摊费用															3,392,180	3,392,180
可供出售金融资产															7,292,023	7,292,023
负债：	4,410,017,008	4,301,151,483	4,780,199,348	4,654,126,152	4,656,430,558	4,590,741,448	3,093,764,371	3,027,611,292	806,946,334	803,964,710	810,974,036	809,422,140	4,387,380,631	4,319,897,990	306,466,810	169,578,806
借款																
应付款项																
应付票据及应付账款	26,993,352	26,993,352	1,156,092,495	1,156,092,495	304,976,625	304,976,625	468,680,780	468,680,780	521,565	521,565	727,553	727,553	92,988,565	92,988,565	30,268,953	30,268,953
应付职工薪酬			1,989	1,989											91,111,510	91,111,510
合同负债	3,603,082,462	3,603,082,462	2,993,235,599	2,993,235,599	2,855,825,925	2,855,825,925	2,531,971,361	2,531,971,361					4,198,696,225	4,198,696,225	30,075,675	30,075,675
应付股利															5,029,412	5,029,412
短期借款					105,000,000	105,000,000										
应付利息	915,694	915,694			3,550,958	3,550,958										
应交税金	5,339,059	5,339,059														
其他应付款	62,064,577	62,064,577	114,781,973	114,781,973	118,776,890	118,776,890	24,246,296	24,246,296	303,443,145	303,443,145	808,694,587	808,694,587	24,537,703	24,537,703	615,559	615,559
递延所得税负债	111,621,864	2,756,339	126,087,292	14,096	68,300,160	2,611,050	68,865,934	2,712,855	2,981,624		1,551,896		71,158,138	3,675,497	136,888,004	
长期借款	600,000,000	600,000,000	390,000,000	390,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000			500,000,000	500,000,000						
净资产	208,834,432	-117,762,142	671,731,176	293,511,589	547,104,167	350,036,836	1,173,973,516	975,514,278	10,000,000	1,055,129	500,000,000	495,344,313	749,808,189	547,360,267	568,841,439	158,177,425
减：少数股东权益	104,220,966	-59,077,321	335,865,588	146,755,794					4,900,000	517,013	330,000,000	326,927,246			641,439	641,439
取得的净资产	104,613,466	-58,684,821	335,865,588	146,755,795	547,104,167	350,036,836	1,173,973,516	975,514,278	5,100,000	538,116	170,000,000	168,417,067	749,808,189	547,360,267	568,200,000	157,535,986

其他说明：

(i) 义乌吾悦

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日账面价值
货币资金	140,226,879
其他应收款	1,319,574,693
预付账款	29,587,870
存货	1,695,243,161
其他流动资产	189,679,539
固定资产	540,618
投资性房地产	633,000,000
减：应付票据及应付账款	-16,166,645
应付职工薪酬	-16,167,516
合同负债	-2,925,708,151
应付利息	-1,818,472
应交税金	-
其他应付款	-52,257,810
递延所得税负债	-
长期借款	-1,100,000,000
净资产	-104,265,834
减：少数股东权益	-
取得的净资产	-104,265,834

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

(ii) 卓越新城

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日账面价值
货币资金	557,653,188
其他应收款	2,341,102,613
预付账款	4,665,852
存货	2,238,806,017
其他流动资产	135,511,136
固定资产	824,962
无形资产	25,176
长期待摊费用	1,023,059
递延所得税资产	-
减：应付票据及应付账款	-1,050,795,449
应付职工薪酬	-6,499,951
合同负债	-2,930,939,367
应交税金	-46,506,838
其他应付款	-78,522,010
递延所得税负债	-
长期借款	-1,030,000,000
净资产	136,348,388
减：少数股东权益	-
取得的净资产	136,348,388

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

(iii) 扬州悦盛

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日账面价值
货币资金	449,191,193
其他应收款	2,504,927,404
预付账款	42,812,891
存货	901,530,209
其他流动资产	183,828,349
固定资产	696,066
投资性房地产	380,000,000
递延所得税资产	-
减：应付票据及应付账款	-180,486,707
应付职工薪酬	-25,881,102
合同负债	-2,334,473,392
短期借款	-105,000,000
应付利息	-2,577,897
其他应付款	-8,340,672
递延所得税负债	-
长期借款	-1,400,000,000
净资产	406,226,342
减：少数股东权益	-
取得的净资产	406,226,342

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

(iv) 台州万博

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日账面价值
货币资金	56,838,398
其他应收款	1,935,650,596
预付账款	36,664,854
存货	984,852,655
其他流动资产	44,764,655
固定资产	2,276,732
长期待摊费用	115,860
投资性房地产	620,000,000
减：应付票据及应付账款	-230,161,339
应付职工薪酬	-12,116,087
合同负债	-828,019,548
短期借款	-1,363,000,000
应付利息	-512,583
应交税金	-15,023,065
其他应付款	-16,031,865
递延所得税负债	-

长期借款	-180,000,000
净资产	1,036,299,263
减：少数股东权益	-
取得的净资产	1,036,299,263

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

(v) 长沙君正

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日账面价值
货币资金	542,802
其他应收款	20,170,134
预付账款	1,300
存货	198,777,190
其他流动资产	58,074
固定资产	143,789
长期待摊费用	504,773
递延所得税资产	-
减：应付票据及应付账款	-43,785
应付职工薪酬	-169,126
其他应付款	-211,647,619
递延所得税负债	-
长期借款	-
净资产	8,337,532
减：少数股东权益	-
取得的净资产	8,337,532

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

(vi) 许昌昱恒

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

(vii) 南京创锦

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日账面价值
货币资金	75,972,472
其他应收款	2,028,459,073
预付账款	8,886,918
存货	2,600,486,304
其他流动资产	138,094,474
固定资产	854,150
递延所得税资产	2,120,630
减：应付票据及应付账款	-52,926,587
应付职工薪酬	-13,718,228
合同负债	-2,207,287,117

应付利息	-3,904,099
其他应付款	-19,726,218
递延所得税负债	-
长期借款	-1,948,000,000
净资产	609,311,772
减：少数股东权益	-
取得的净资产	609,311,772

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

(viii) 江苏筑森

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日账面价值
货币资金	131,504,121
其他应收款	40,436,770
预付账款	2,945,887
应收账款	93,597,214
固定资产	36,131,054
无形资产	6,016,167
长期待摊费用	3,650,107
可供出售金融资产	7,292,023
递延所得税资产	2,180,942
减：应付票据及应付账款	-28,195,164
应付职工薪酬	-75,169,439
合同负债	-32,616,404
应付股利	-
应交税金	-8,033,333
其他应付款	-274,445
递延所得税负债	-
净资产	179,465,500
减：少数股东权益	-1,023,375
取得的净资产	178,442,125

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

(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(f) 其他说明

适用 不适用

其他

√适用 □不适用

(2) 资产收购

(a) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 40,000,000 元取得青岛万基阳光置业有限公司 80% 的股权。于收购日, 青岛万基阳光置业有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(b) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 677,622,762 元取得海丰县振业房地产开发有限公司 60% 的股权。于收购日, 海丰县振业房地产开发有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(c) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 12,553,408 元取得重庆北麓置业有限公司 100% 的股权。于收购日, 重庆北麓置业有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(d) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 8,100,000 元取得山东宝泰置业有限公司 51% 的股权。于收购日, 山东宝泰置业有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(e) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 32,356,368 元取得西安威铭置业有限公司 100% 的股权。于收购日, 西安威铭置业有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(f) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 1,066,328,892 元取得青岛特成房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日, 青岛特成房地产开发有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(g) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 184,871,600 元取得常州兴都房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日, 常州兴都房地产开发有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(h) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 156,500,000 元取得天津国能滨海投资有限公司及其子公司 50% 的股权。于收购日, 天津国能滨海投资有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(i) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 1 元取得重庆铭睿房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日, 重庆铭睿房地产开发有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(j) 于 2018 年度, 本公司以通过平价转让取得中山市十二岭投资置业有限公司及其子公司 90% 的股权。于收购日, 中山市十二岭投资置业有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(k) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 423,125,527 元取得重庆东睿房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日, 重庆东睿房地产开发有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(l) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 208,000,000 元取得武汉磊越置业发展有限公司 80% 的股权。于收购日, 武汉磊越置业发展有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

(m) 于 2018 年度, 本公司以股权对价 1,075,000,000 元取得常州君德投资有限公司 75% 的股权。于收购日, 常州君德投资有限公司不构成业务, 所以以资产收购方式核算。

于 2018 年度，被收购企业收购日纳入合并财务报表的资产负债情况如下：

单位：元 币种：人民币

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

(3) 处置子公司

(a) 是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处 置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处置投资对应 的合并财务报表层面享有 该子公司净资产份额的差 额	丧失控制权之 日剩余股权的 比例(%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之日剩 余股权公允价值的 确定方法及主要假 设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益转入投资损益 的金额
广州鼎鸿房地产有 限公司	-	50	增资 扩股	2018年6月 30日	完成增资 扩股	331,294						
苏州晟天房地产咨 询有限公司	-	40	增资 扩股	2018年7月 18日	完成增资 扩股	22,102,859						
合肥新城悦盛房地 产开发有限公司	-	50	增资 扩股	2018年3月 30日	完成增资 扩股	13,284,299						
成都兴青房地产开 发有限公司	-	40	增资 扩股	2018年6月 15日	完成增资 扩股	598,726						
重庆柯爵企业管理 有限公司	-	25	增资 扩股	2018年6月 15日	完成增资 扩股	36,257						
镇江广丰房地产有 限公司	-	75	增资 扩股	2018年4月3 日	完成增资 扩股	-						
金华锦海置业有限 公司	-	30	增资 扩股	2018年8月7 日	完成增资 扩股	2,913,752						
常州凯拓房地产开 发有限公司	-	51	增资 扩股	2018年7月 17日	完成增资 扩股	479,203						
常州新城宏业房地 产有限公司	-	33.11	增资 扩股	2018年12月 11日	完成增资 扩股	3,481,414						
常州新城紫东房地 产发展有限公司	-	22.57	增资 扩股	2018年12月 7日	完成增资 扩股	29,259,103						

其他说明:

√适用 □不适用

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

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下:

单位:元 币种:人民币

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

(4) 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

(a) 本集团于 2018 年度以现金出资新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
上海橙崧公寓管理有限公司	20/06/2018	10,000,000
徐州新城创域房地产有限公司	19/12/2017	尚未出资
镇江新城亿焯房地产开发有限公司	06/02/2018	尚未出资
南京万拓房地产有限公司	24/01/2017	尚未出资
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	09/05/2018	263,552,078
淮安新城亿禄房地产有限公司	13/08/2018	140,040,850
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	24/08/2018	1,000,000,000
张家港市创鸿房地产开发有限公司	07/12/2017	37,200,000
张家港志成房地产开发有限公司	18/07/2017	648,970,000
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	05/02/2018	250,000,000
江苏通佳置业有限公司	02/02/2018	400,000,000
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	18/04/2018	388,000,000
苏州翼客孵化器管理有限公司	22/09/2017	3,000,000
如皋市亿晟房地产有限公司	14/05/2018	408,170,000
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	11/06/2018	670,000,000
常熟金宸房地产开发有限公司	12/07/2018	803,300,000
常州新城亿欣房地产开发有限公司	12/03/2018	370,370,000
丽水新城亿宸房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
常州新城亿昊企业管理有限公司	26/07/2018	尚未出资
常州新城亿凯企业管理有限公司	27/07/2018	尚未出资
常州新城亿捷房地产开发有限公司	28/11/2018	1,092,629,470
沭阳碧新房地产开发有限公司	02/01/2018	240,000,000
宿迁新城亿盛房地产有限公司	30/07/2018	600,000,000
宿迁新城亿辉房地产有限公司	06/08/2018	143,660,000
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	06/11/2018	20,000,000
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	29/11/2018	1,205,000,000
平湖创域房地产有限公司	06/12/2017	尚未出资
上海钦波置业有限公司	20/12/2017	尚未出资
上海麦鹏置业有限公司	19/12/2017	尚未出资
杭州亿盛房地产咨询有限公司	20/07/2018	尚未出资
平湖亿润房地产开发有限公司	23/05/2018	97,710,000
台州新城亿仁房地产开发有限公司	24/07/2018	尚未出资
台州新城亿旭房地产开发有限公司	15/08/2018	400,000,000
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	26/04/2018	100,000,000
湖州碧旭房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	16/07/2018	1,300,000,000
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	26/04/2018	186,906,377
金华新城亿宏房地产开发有限公司	04/06/2018	尚未出资
绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	10/08/2018	尚未出资
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	29/01/2018	尚未出资
浙江鳌盛房地产开发有限公司	05/06/2018	尚未出资

温州亿辉房地产咨询有限公司	02/07/2018	尚未出资
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	16/03/2018	500,000
宁波亿兴企业管理有限责任公司	22/08/2018	尚未出资
衢州亿佳企业管理有限公司	13/08/2018	尚未出资
武汉亿盛房地产开发有限公司	30/07/2018	尚未出资
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	10/08/2018	10,000,000
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	19/07/2018	125,677,900
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
青岛新城亿泽房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	04/05/2018	50,000,000
青岛亿越房地产开发有限公司	21/11/2018	尚未出资
济南新城亿辉企业管理有限公司	06/08/2018	尚未出资
济南新城亿盛房地产开发有限公司	06/08/2018	尚未出资
威海亿卓房地产开发有限公司	01/03/2018	10,000,000
威海天置房地产开发有限公司	26/07/2018	100,000,000
潍坊亿昌房地产开发有限公司	04/04/2018	312,000,000
潍坊亿晟房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
潍坊亿拓房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
潍坊亿欣房地产开发有限公司	20/06/2018	500,000,000
烟台亿鼎房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
烟台亿荣房地产开发有限公司	29/06/2018	尚未出资
烟台亿腾房地产开发有限公司	12/09/2018	尚未出资
淄博新城华云房地产开发有限公司	28/04/2018	10,000,000
日照亿鼎房地产开发有限公司	15/05/2018	尚未出资
齐河县坤城置业有限公司	18/01/2018	10,000,000
高唐县新城创置房地产开发有限公司	08/06/2018	183,295,000
阳谷裕昌置业有限公司	14/03/2018	10,000,000
长沙樾隆置业有限公司	05/12/2018	尚未出资
株洲欣盛万博置业有限公司	30/05/2018	500,000,000
北京新城金郡房地产开发有限公司	16/01/2018	尚未出资
天津东郡房地产经纪有限公司	13/06/2018	尚未出资
天津市万隆装饰装修有限公司	13/06/2018	10,000,000
天津新城亿佳房地产开发有限公司	08/11/2018	尚未出资
天津新城亿宏房地产开发有限公司	13/11/2018	尚未出资
佛山鼎昌房地产有限公司	29/01/2018	尚未出资
东莞亿泰房地产开发有限公司	14/12/2018	尚未出资
肇庆市鼎泰房地产有限公司	14/12/2017	10,000,000
肇庆亿超房地产有限公司	09/05/2018	203,360,000
珠海市鼎郡房地产开发有限公司	19/01/2018	尚未出资
湛江亿熙房地产开发有限公司	10/08/2018	尚未出资
恩平市亿恒房地产开发有限公司	09/08/2018	151,040,000
江门亿瀚房地产有限公司	17/08/2018	尚未出资
合肥新城亿拓房地产有限公司	04/05/2018	408,270,000
合肥新城亿瑞房地产有限公司	08/05/2018	508,850,000
合肥新城亿荣房地产有限公司	23/05/2018	尚未出资
合肥新城亿盛房地产有限公司	07/12/2018	50,000,000
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	01/08/2018	50,000,000
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	19/10/2018	50,000,000
仁寿亿辉房地产开发有限公司	02/02/2018	135,000,000

邛崃亿睿房地产开发有限公司	20/04/2018	612,500,000
成都市亿熠房地产开发有限公司	30/05/2018	50,000,000
简阳市亿晟房地产开发有限公司	23/05/2018	197,230,000
成都新璟房地产开发有限公司	09/10/2017	尚未出资
成都隆恩房地产开发有限公司	11/10/2017	尚未出资
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	25/06/2018	尚未出资
雅安市亿弘房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
西安新城骊晟房地产开发有限公司	27/11/2017	10,000,000
西安悦晟房地产开发有限公司	01/12/2017	尚未出资
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	02/03/2018	尚未出资
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	05/12/2017	尚未出资
香港柏翰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
西安亿翰房地产开发有限公司	06/12/2018	540,000,000
西安亿昶房地产开发有限公司	20/12/2018	尚未出资
郑州创贤房地产开发有限公司	06/11/2017	尚未出资
郑州德佳房地产开发有限公司	06/11/2017	10,000,000
郑州亿瀚房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资
郑州亿烽房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	30/07/2018	200,245,364
衡水亿郡房地产开发有限公司	25/01/2018	尚未出资
承德新城亿隆房地产开发有限公司	07/02/2018	尚未出资
沧州新城亿隆房地产开发有限公司	08/02/2018	尚未出资
沧州万合金郡房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资
石家庄亿润房地产开发有限公司	08/05/2018	尚未出资
邯郸亿隆房地产开发有限公司	09/03/2018	尚未出资
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	02/02/2018	500,000
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
大理新城亿祺房地产开发有限公司	09/08/2018	尚未出资
南宁亿拓房地产开发有限公司	12/03/2018	500,000
南宁亿瀚房地产开发有限公司	12/07/2018	325,478,747
南宁亿文房地产开发有限公司	19/11/2018	尚未出资
桂林亿瀚房地产开发有限公司	29/09/2018	尚未出资
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	17/05/2018	500,000
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	26/12/2018	6,480,000
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	13/09/2018	100,000,000
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	16/10/2018	尚未出资
南昌亿拓房地产开发有限公司	05/07/2018	尚未出资
南昌亿卓房地产开发有限公司	30/10/2018	尚未出资
香港鼎佳发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港鼎睿发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港万茂发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港万彰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
上海铭世置业有限公司	23/03/2017	尚未出资
黄石市新城万博房地产开发有限公司	22/12/2017	尚未出资
青岛玺樾万邦商贸有限公司	08/01/2018	64,456,000
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	08/10/2018	10,043,632
南京亿博贸易有限公司	29/09/2018	41,565,000
淮安亿悦钢材贸易有限公司	19/10/2018	68,739,000

仙居泽盛供应链管理有限公司	18/12/2018	103,404,000
昆明亿盛供应链管理有限公司	11/06/2018	98,940,000
西咸新区亿璟贸易有限公司	06/06/2018	78,484,800
如皋创隽房地产经营有限公司	01/11/2018	10,000,000
南昌创宏房地产经营有限公司	21/09/2018	9,284,401
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	25/09/2018	10,000,000
宁波吾悦房产经营管理有限公司	15/10/2018	10,000,000
桐乡万博房产经营管理有限公司	09/10/2018	10,000,000
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	23/01/2018	100,000,000
桂林新城万博房地产开发有限公司	25/12/2017	50,000,000
宝应亿盛房地产开发有限公司	05/03/2018	503,080,000
淮安新城亿博房地产开发有限公司	22/01/2018	20,000,000
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	05/01/2018	100,000,000
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	387,080,000
包头市新城亿博房地产开发有限公司	16/03/2018	尚未出资
肇庆亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	206,400,000
盐城新城亿博房地产开发有限公司	21/03/2018	617,280,000
昆明新城万博房地产发展有限公司	02/01/2018	20,000,000
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	30/05/2018	122,860,000
唐山亿茂房地产开发有限公司	29/05/2018	798,473,000
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	03/09/2018	1,395,216,600
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	29/06/2018	50,000,000
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	25/07/2018	50,000,000
南京新城亿博房地产开发有限公司	01/08/2018	466,290,000
宿州新城亿博房地产开发有限公司	17/07/2018	尚未出资
荆州亿轩房地产开发有限公司	09/07/2018	尚未出资
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	13/08/2018	665,907,475
昭通亿博房地产开发有限公司	04/09/2018	685,032,132
贵港亿博房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
北海亿博房地产开发有限公司	11/10/2018	尚未出资
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	28/11/2018	尚未出资
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	23/10/2018	415,521,220
海盐亿博房地产开发有限公司	18/12/2018	尚未出资
遵义新城亿博房地产开发有限公司	17/12/2018	尚未出资
西宁新城亿博房地产开发有限公司	27/11/2018	尚未出资
郑州新城亿博房地产开发有限公司	05/12/2018	尚未出资
晋江万博商业管理有限公司	16/10/2018	10,000,000
香港隆盛发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港柏轩发展有限公司	08/12/2017	HKD1
香港柏瑞发展有限公司	08/12/2017	HKD1
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	尚未出资
无锡吾悦商业管理有限公司	15/05/2018	1,000,000
常州天宁吾悦商业管理有限公司	04/01/2018	1,000,000
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
宝应吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	1,000,000
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000

连云港吾悦商业管理有限公司	17/01/2018	1,000,000
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	04/06/2018	1,000,000
淮安新城吾悦商业管理有限公司	02/05/2018	尚未出资
盐城新城吾悦商业管理有限公司	15/08/2018	1,000,000
长沙吾悦商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
荆州新城吾悦商业管理有限公司	27/09/2018	1,000,000
合肥吾悦商业管理有限公司	29/12/2017	1,000,000
淮北新城吾悦商业管理有限公司	26/06/2018	1,000,000
宿州新城吾悦商业管理有限公司	26/10/2018	尚未出资
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	01/11/2018	1,000,000
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	28/02/2018	1,000,000
钦州新城吾悦商业管理有限公司	13/12/2017	尚未出资
桂林新城吾悦商业管理有限公司	27/04/2018	1,000,000
延安吾隆商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
汉中新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000
宝鸡吾悦商业管理有限公司	08/05/2018	1,000,000
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	24/07/2018	尚未出资
上海旻顺企业管理有限公司	09/10/2017	10,000,000
上海煜璞贸易有限公司	10/05/2018	100,000,000

于 2017 年度注册但本集团于 2018 年度开始投入资本的公司也包括于上表中。

(b) 本集团于 2018 年度以资产购买方式取得的子公司如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

六、在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	95.76		同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	96.18		设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	95.95		设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.15		非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	96.18		设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	97.45		设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		96.30	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.66		设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.84	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	常州	资产管理	99.58		设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	常州	汽车零配件设计、制造与销售		95.76	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.86	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		99.01	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发		99.01	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	99.88		设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	99.01		设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	常州	置业咨询服务	100.00		设立
新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发	99.01		设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.66		设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.18	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	96.18		设立
常州市恒福置业有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	95.87		设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	100.00		设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		99.01	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.01	同一控制下的企业合并
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	金坛	房地产开发	97.88		设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		99.88	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发		99.01	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发	50.00	49.51	设立

常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	常州	酒店管理		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	常州	建筑设计		95.76	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		89.18	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		100.00	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.01	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		74.26	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		100.00	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	99.86		设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	张家港	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	丹阳	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.84	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		76.76	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01		设立
香港汇盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01		设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	上海	投资公司		99.01	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	南昌	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
武汉新城创置置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	95.24		设立
香港吾悦发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	香港	投资公司		74.26	同一控制下的企业合并

长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	长春	房地产开发		98.02	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	香港	投资公司		98.02	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		100.00	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		100.00	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	安庆	房地产开发		99.01	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00		设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		50.48	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	海口	房地产开发		99.01	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
上海松睿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	金坛	房地产开发		100.00	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	安庆	商业经营管理		100.00	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	长春	商业经营管理		100.00	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	金坛	商业经营管理		100.00	设立
香港禧盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	上海	投资公司		100.00	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		59.92	设立
杭州松睿实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	衢州	房地产开发		99.01	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发		99.01	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	台州	商业经营管理		100.00	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	成都	商业经营管理		100.00	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	海口	商业经营管理		100.00	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	桐乡	商业经营管理		100.00	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	宁波	商业经营管理		100.00	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	嵊州	房地产开发		99.01	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		99.01	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发		98.02	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	桐乡	房地产开发		98.02	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		95.24	资产购买
上海创泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		95.95	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.01	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	资产购买
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		99.01	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理		77.43	非同一控制下的企业合并

江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	常州	房地产开发		74.15	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理		77.43	非同一控制下的企业合并
常州金东方品质生活服务有限公司(i)	常州	常州	预包装食品的批发与零售		44.69	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	苏州	房地产信息咨询		99.01	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00		资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	衢州	商业经营管理		100.00	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	上海	咨询服务	100.00		设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	义乌	商业经营管理		100.00	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	镇江	商业经营管理		100.00	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理		100.00	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		98.02	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		98.02	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		99.01	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	如皋	房地产开发		99.01	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发		50.50	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发		99.01	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	临沂	房地产开发		99.01	设立
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发		100.00	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	99.01		设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
香港恒芑发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		99.01	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	99.01		设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	非同一控制下的企业合并
江苏兰华投资开发有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	资产购买
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		95.24	资产购买
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	97.56		设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		95.24	设立
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		95.87	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100.00	设立
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		97.56	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		97.56	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
杭州滨江企业管理有限公司	杭州	杭州	商业经营管理		99.86	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	如皋	商业经营管理		100.00	设立

嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	嵊州	商业经营管理		100.00	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	瑞安	商业经营管理		100.00	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	诸暨	商业经营管理		100.00	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		100.00	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	青岛	商业经营管理		100.00	设立
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		99.00	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		99.88	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	武汉	房地产信息咨询		95.24	设立
龙旺发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	资产购买
香港景盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	资产购买
中爱集团有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	资产购买
常州景旭咨询管理有限公司	常州	常州	投资公司		99.01	资产购买
上海蓝恒企业管理有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海	上海	投资公司	100.00		设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	泰兴	商业经营管理		100.00	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	平湖	商业经营管理		100.00	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	成都	商业经营管理		100.00	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	成都	商业经营管理		100.00	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		99.01	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发		99.01	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	慈溪	房地产开发		99.01	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	淮南	房地产开发		99.01	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	泰兴	房地产开发		99.01	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发		99.01	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	玉环	房地产开发		99.01	设立
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产开发		99.01	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		99.01	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		80.20	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		50.50	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		99.01	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
香港誉盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
香港恒启发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创锦发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创贤发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.01	设立
香港创坤发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	启东	房地产开发		99.01	设立
启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	启东	供应链管理		99.01	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50.50	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	南京	房地产开发		99.01	资产购买
济南荣建置业有限公司	济南	济南	房地产开发		99.01	资产购买
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	设立
青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立

合肥新城创置房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		97.56	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		95.24	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		95.24	设立
天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙	长沙	房地产开发		49.94	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	宿迁	房地产开发		95.87	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	宿迁	房地产开发		95.87	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发		95.87	资产购买
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	资产购买
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	泰州	房地产开发		99.01	资产购买
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	孝感	房地产开发		95.24	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司	湖北	湖北	房地产开发		95.24	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	平湖	房地产开发		95.95	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		99.86	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发		95.24	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	齐河	房地产开发		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山	佛山	房地产开发		47.62	设立
中山市国和房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		76.19	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		95.24	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		95.24	设立
句容万博房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发	100.00		设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	仙居	房地产开发		99.01	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	钦州	房地产开发		99.01	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		99.01	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	连云港	房地产开发		99.01	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		99.01	设立
衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	衢州	房地产开发		99.01	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	海口	房地产开发		99.01	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	青岛	商业经营管理		100.00	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	启东	商业经营管理		100.00	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	扬州	商业经营管理		100.00	设立
句容吾悦商业管理有限公司	句容	句容	商业经营管理		100.00	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	昆山	商业经营管理		100.00	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	临沂	商业经营管理		100.00	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	天津	商业经营管理		100.00	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	渭南	商业经营管理		100.00	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		95.87	资产购买
齐河坤新置业有限公司	齐河	齐河	房地产开发		99.01	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		99.01	设立
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	武汉	房地产开发		48.57	资产购买
广州鼎悦房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		95.24	设立
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立

成都新始于城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		95.24	设立
成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		95.24	设立
苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		99.01	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		99.01	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发		99.88	资产购买
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	南宁	商业经营管理		100.00	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	西安	商业经营管理		100.00	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	昆明	商业经营管理		100.00	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理		100.00	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	台州	商业经营管理		100.00	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	淮南	商业经营管理		100.00	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	上饶	商业经营管理		100.00	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	仙居	商业经营管理		100.00	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	慈溪	商业经营管理		100.00	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		95.87	设立
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	苏州	房地产开发		49.51	非同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	苏州	咨询服务		33.66	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	苏州	咨询服务		99.01	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		89.89	资产购买
东莞市星城际投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发		71.43	资产购买
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	成都	成都	房地产开发		47.62	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	启东	房地产开发		33.84	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发		79.89	设立
青岛创盛房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
青岛富铭房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	济南	房地产开发		49.51	资产购买
博罗信德实业有限公司	博罗	博罗	房地产开发		76.19	资产购买
成都市津地房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		76.19	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		76.19	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		95.24	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司(i)	西安	西安	房地产开发		48.57	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都	成都	房地产开发		47.62	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发		69.31	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		95.95	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	常州	房地产开发		99.01	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	溧阳	房地产开发		99.01	设立
仙居景盛供应链管理有限公司	仙居	仙居	供应链管理		99.01	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		99.01	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	汉中	房地产开发		99.01	设立
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		94.06	设立
香港创泽发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.01	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	宝鸡	建材销售		99.01	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		98.02	设立
常州泽盛供应链管理有限公司	常州	常州	供应链管理		99.01	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	杭州	房地产开发		33.95	非同一控制下的企业合并
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		64.91	非同一控制下的企业合并
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	南京	房地产开发		32.60	资产购买
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		99.01	资产购买
上海橙崧公寓管理有限公司	上海	上海	酒店管理	100.00		设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	非同一控制下的企业合并

徐州新城创域房地产有限公司	徐州	徐州	房地产开发	95.87	设立
镇江新城亿辉房地产开发有限公司(i)	镇江	镇江	房地产开发	48.89	设立
南京万拓房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	95.87	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产开发	79.25	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发	95.55	设立
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	76.70	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产开发	99.01	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	张家港	张家港	房地产开发	31.04	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	99.01	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发	50.50	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	77.57	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	苏州	咨询服务	100.00	设立
如皋市亿晟房地产有限公司(i)	如皋	如皋	房地产开发	28.73	设立
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	69.31	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	常熟	房地产开发	50.50	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	77.91	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	84.27	资产购买
丽水新城亿宸房地产开发有限公司	丽水	丽水	房地产开发	90.91	设立
常州君德投资有限公司	常州	常州	投资公司	71.82	资产购买
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	95.76	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	95.76	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	82.51	设立
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	沭阳	房地产开发	47.94	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发	57.52	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	宿州	房地产开发	77.65	设立
徐州新城亿辉房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发	95.87	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发	57.52	设立
平湖创域房地产有限公司	平湖	平湖	房地产开发	95.95	设立
上海钦波置业有限公司	上海	上海	房地产开发	95.95	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海	上海	房地产开发	95.95	设立
杭州亿盛房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询	99.86	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发	76.95	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发	90.91	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发	63.64	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	100.00	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司(i)	湖州	湖州	房地产开发	49.93	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51.00	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	50.00	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发	50.93	设立
绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	绍兴	绍兴	房地产信息咨询	100.00	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发	90.91	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司(i)	温州	温州	房地产开发	46.36	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州	温州	房地产信息咨询	90.91	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发	97.56	设立
宁波亿兴企业管理有限责任公司	宁波	宁波	商业经营管理	97.56	设立
衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	衢州	商业经营管理	99.86	设立
武汉磊越置业发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	76.19	资产购买
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	95.24	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司(i)	黄石	黄石	房地产开发	46.67	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳	南漳	房地产开发	77.14	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛	青岛	房地产开发	49.51	非同一控制下的企业合并
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01	设立
青岛新城亿泽房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01	设立
青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	79.21	资产购买

青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	青岛	房地产开发	49.51	非同一控制下的企业合并
青岛亿越房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01	设立
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	青岛	房地产开发	49.51	非同一控制下的企业合并
山东宝泰置业有限公司	莱芜	莱芜	房地产开发	50.50	资产购买
济南新城亿辉企业管理有限公司	济南	济南	商业经营管理	99.01	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	99.01	设立
威海亿卓房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	99.01	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	69.31	设立
潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	80.01	设立
潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	99.01	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	99.01	设立
潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	潍坊	房地产开发	69.31	设立
烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	99.01	设立
烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	69.31	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	69.31	设立
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	淄博	房地产开发	69.31	设立
日照亿鼎房地产开发有限公司	日照	日照	房地产开发	99.01	设立
齐河县坤城置业有限公司	齐河	齐河	房地产开发	99.01	设立
高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐	高唐	房地产开发	80.20	设立
阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	阳谷	房地产开发	99.01	设立
长沙君正房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	50.94	非同一控制下的企业合并
长沙樾隆置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	69.92	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	株洲	房地产开发	49.94	设立
北京新城金郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津	天津	房地产开发	49.51	资产购买
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津	天津	投资公司	49.51	资产购买
天津东郡房地产经纪有限公司	天津	天津	房产经纪	99.01	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津	天津	室内外装饰装修	89.11	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	99.31	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	99.01	设立
佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	95.24	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	95.24	资产购买
中山市亿柏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	95.24	资产购买
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山	中山	房地产开发	43.72	资产购买
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山	中山	房地产开发	43.72	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山	中山	投资公司	85.72	资产购买
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100.00	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	95.24	设立
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	77.14	设立
珠海市鼎郡房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	95.24	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	海丰	海丰	房地产开发	100.00	资产购买
湛江亿熙房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发	95.24	设立
恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平	恩平	房地产开发	77.14	设立
江门亿瀚房地产有限公司	江门	江门	房地产开发	95.24	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	77.65	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	77.65	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	95.76	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发	95.76	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产开发	95.76	设立
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山	马鞍山	房地产开发	95.87	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	仁寿	仁寿	房地产开发	77.14	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃	邛崃	房地产开发	77.14	设立
成都市亿熠房地产开发有限公司(i)	成都	成都	房地产开发	47.62	设立
简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳	简阳	房地产开发	77.14	设立

成都新璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	95.24	设立
成都隆恩房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	95.24	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	峨眉山	峨眉山	房地产开发	95.24	设立
雅安市亿弘房地产开发有限公司	雅安	雅安	房地产开发	61.91	设立
重庆北麓置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	95.24	资产购买
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	95.24	资产购买
西安新城骊晨房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	95.24	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	61.91	设立
西安威铭置业有限公司	西安	西安	房地产开发	95.24	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发	57.14	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司(i)	咸阳	咸阳	房地产开发	48.57	设立
香港柏翰发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	69.76	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	95.24	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	95.24	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	95.24	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	95.24	设立
郑州亿烨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	95.24	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛	长葛	房地产开发	77.14	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌	许昌	房地产开发	32.38	非同一控制下的企业合并
衡水亿郡房地产开发有限公司	衡水	衡水	房地产开发	100.00	设立
承德新城亿隆房地产开发有限公司	承德	承德	房地产开发	100.00	设立
沧州新城亿隆房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发	100.00	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发	69.31	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	100.00	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发	100.00	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100.00	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100.00	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	100.00	设立
大理新城亿祺房地产开发有限公司	大理	大理	房地产开发	100.00	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	81.00	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100.00	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林	桂林	房地产开发	60.00	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	75.53	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义	遵义	房地产开发	100.00	设立
遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义	遵义	房地产开发	100.00	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	99.01	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	59.41	设立
香港鼎佳发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01	设立
香港鼎睿发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01	设立
香港万茂发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01	设立
香港万彰发展有限公司	香港	香港	投资公司	99.01	设立
上海铭世置业有限公司	上海	上海	房地产开发	99.01	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石	黄石	房地产开发	100.00	设立
青岛玺樾万邦商贸有限公司	青岛	青岛	建材销售	99.01	设立
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	镇江	商业经营管理	99.01	设立
南京亿博贸易有限公司	南京	南京	建材销售	99.01	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安	淮安	建材销售	99.01	设立
仙居泽盛供应链管理有限公司	仙居	仙居	供应链管理	99.01	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	昆明	供应链管理	99.01	设立
西咸新区亿璟贸易有限公司	西咸	西咸	建材销售	99.01	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	如皋	如皋	商业经营管理	99.01	设立
南昌创宏房地产经营有限公司	南昌	南昌	商业经营管理	98.02	设立

安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆	安庆	商业经营管理	99.01	设立
宁波吾悦房产经营管理有限公司	宁波	宁波	商业经营管理	98.02	设立
桐乡万博房产经营管理有限公司	桐乡	桐乡	商业经营管理	98.02	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安	延安	房地产开发	99.01	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林	桂林	房地产开发	99.01	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	宝应	宝应	房地产开发	80.20	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产开发	100.00	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	淮北	房地产开发	100.00	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	高邮	房地产开发	80.20	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	包头市	房地产开发	95.95	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	80.20	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	80.20	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发	99.01	设立
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发	80.20	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发	80.20	设立
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	80.20	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳	阜阳	房地产开发	77.57	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产开发	99.01	设立
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	80.20	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州	宿州	房地产开发	99.01	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发	99.01	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发	95.95	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	80.20	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通	昭通	房地产开发	80.20	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港	贵港	房地产开发	99.01	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海	北海	房地产开发	99.01	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产开发	89.11	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发	99.01	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	兴化	兴化	房地产开发	99.01	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州	台州	房地产开发	99.01	非同一控制下的企业合并
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	义乌	房地产开发	50.50	非同一控制下的企业合并
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州	扬州	房地产开发	99.01	非同一控制下的企业合并
海盐亿博房地产开发有限公司	海盐	海盐	房地产开发	99.01	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义	遵义	房地产开发	99.01	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁	西宁	房地产开发	99.01	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	99.01	设立
晋江万博商业管理有限公司	晋江	晋江	商业经营管理	99.01	设立
香港隆盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00	设立
香港柏轩发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00	设立
香港柏瑞发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	长春	商业经营管理	100.00	设立
苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理	100.00	设立
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡	无锡	商业经营管理	100.00	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	溧阳	溧阳	商业经营管理	100.00	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	宝应	宝应	商业经营管理	100.00	设立
高邮市新城吾悦商业管理有限公司	高邮	高邮	商业经营管理	100.00	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港	连云港	商业经营管理	100.00	设立
连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港	连云港	商业经营管理	100.00	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安	淮安	商业经营管理	100.00	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城	盐城	商业经营管理	100.00	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙	长沙	商业经营管理	100.00	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州	荆州	商业经营管理	100.00	设立
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥	合肥	商业经营管理	100.00	设立

淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北	淮北	商业经营管理		100.00	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州	宿州	商业经营管理		100.00	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠	蚌埠	商业经营管理		100.00	设立
福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州	福州	商业经营管理		100.00	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州	钦州	商业经营管理		100.00	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林	桂林	商业经营管理		100.00	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安	延安	商业经营管理		100.00	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中	汉中	商业经营管理		100.00	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡	宝鸡	商业经营管理		100.00	设立
重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		100.00	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		100.00	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海	上海	建材销售		100.00	设立
江苏筑森建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	100.00		非同一控制下的企业合并
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		95.24	资产购买

其他说明：

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

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

于 2018 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(19)(26)(28))：

	2018 年度	2017 年度
武汉新城创置置业有限公司股权	100%	100%
青岛丽洲置业有限公司股权	100%	100%
吴江恒力地产有限公司股权	100%	100%
江苏美露投资有限公司股权	100%	100%
鄂州新城创盛置业有限公司股权	100%	-
钦州新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
西安新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
桂林新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
淮安新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	-
盐城新城亿佳房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆北麓置业有限公司股权	100%	-
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	-
南宁亿瀚房地产开发有限公司股权	100%	-
株洲欣盛万博置业有限公司股权	100%	-
成都市津城房地产开发有限公司股权	100%	-
成都市津地房地产开发有限公司股权	100%	-
长春新城万博房地产开发有限公司股权	100%	-
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司股权	100%	-
蚌埠新城亿腾房地产有限公司股权	100%	-
武汉江南印象置业有限公司股权	90%	90%
博罗信德实业有限公司股权	80%	-
苏州新城创佳置业有限公司股权	54%	-
长沙君正房地产开发有限公司股权	51%	-
南京新城创汇房地产有限公司股权	-	100%
杭州新城德佳房地产开发有限公司股权	-	100%
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司股权	-	100%
昆明新城吾悦房地产发展有限公司股权	-	100%

(b) 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(c) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(d) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(2) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(a) 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(b) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(c) 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

本集团于 2018 年度无重要合营企业或联营企业。

本集团于 2017 年度重要的合营企业如下：

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

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

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

(d) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额/ 上期发生额
	上海佳朋房地产开发有限公司
流动资产	4,893,076,388
其中：现金和现金等价物	21,223,100
非流动资产	1,135,307
资产合计	4,894,211,695
流动负债	330,458,500
非流动负债	1,960,000,000
负债合计	2,290,458,500
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	2,603,753,195
按持股比例计算的净资产份额	1,327,914,129
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对合营企业权益投资的账面价值	1,327,914,129
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	
营业收入	
财务费用	11,752,977
所得税费用	578,514
净利润	-1,735,541
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	-1,735,541
本年度收到的来自合营企业的股利	

其他说明

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

(e) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	12,520,106,000	10,536,228,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	560,039,000	-19,623,000
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	560,039,000	-19,623,000
联营企业：		
投资账面价值合计	6,288,449,000	1,522,879,000
下列各项按持股比例计算的合计数		

—净利润	951,683,000	247,261,000
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	951,683,000	247,261,000

其他说明

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

(f) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

他说明

2018 年度，部分房地产开发业务的合营企业或联营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业或联营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

(g) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(3) 重要的共同经营

适用 不适用

(4) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(5) 其他

适用 不适用

七、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

2018 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

(4) 其他说明

适用 不适用

八、关联方及关联交易

(1) 母公司情况

(a) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

(b) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
富域发展集团有限公司	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	2018年12月31日		2017年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.06%	61.06%	61.01%	61.01%

本企业最终控制方是王振华先生。

(2) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海佳朋房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	合营企业

中证新城投资管理有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
佛山鼎域房地产有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京新城万博房地产开发有限公司	合营企业
南京新城广阔房地产有限公司	合营企业
南京明弘新房地产开发有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
合肥新城创晟房地产有限公司	合营企业
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
嘉善尚湾房地产开发有限公司	合营企业
嘉善盛泰置业有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓房地产开发有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业
常州新城宏业房地产有限公司	合营企业
常州新城紫东房地产发展有限公司	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
广州鼎鸿房地产有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
成都兴青房地产开发有限公司	合营企业
成都嘉牧置业有限公司	合营企业
成都市美曜房地产开发有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
武汉清能欣荣置业有限公司	合营企业
永清县新城房地产开发有限公司	合营企业
永清银泰新城建设开发有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
瑞安市鸿熹置业有限公司	合营企业
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	合营企业
简阳市京新房地产开发有限公司	合营企业

简阳荣盛均益投资开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州晟天房地产咨询有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
苏州聿盛房地产开发有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隽置业有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
重庆柯爵企业管理有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆首铭房地产开发有限公司	合营企业
金华锦海置业有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海新钥投资有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海权坤投资有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥碧城联合房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业
常熟金俊房地产开发有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业

张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
海门市鼎熹置业有限公司	联营企业
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	联营企业
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州聿达德房地产咨询有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
青岛双城房地产有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业

其他说明

√适用 □不适用

	主要经营地及注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
				直接	间接
上海佳朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海斐捷企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海新城旭地房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%
上海碧沣投资管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	23%
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	中山	投资咨询	是	0%	33%
中证新城投资管理有限公司	嘉兴	投资管理	是	0%	50%
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	50%
佛山鼎域房地产有限公司	佛山	房地产开发	是	0%	70%
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	70%
南京新城广阔房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%

南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%
南通暄玺房地产有限公司	南通	房地产开发	是	0%	25%
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	是	0%	70%
嘉善尚湾房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	49%
嘉善盛泰置业有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	22%
四川万合鑫城置业有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	33%
天津俊安房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	90%
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	70%
天津市淀兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	80%
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原	房地产开发	是	0%	75%
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	50%
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	80%
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	67%
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	是	0%	77%
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%
常熟中置房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	65%
常熟亿璟房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	50%
常熟市新碧房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	33%
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	房地产开发	是	0%	50%
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	50%
成都兴青房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	60%
成都嘉牧置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	34%
成都市美曜房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	30%
成都融辉桥宇置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	50%
日照亿昶房地产开发有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	是	0%	70%
杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%
杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	20%
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	28%
永清县新城房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	90%
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%
河南舜杰置业有限公司	郑州	房地产开发	是	0%	49%
淮安新碧房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	是	0%	34%
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	25%
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	33%
瑞安市鸿熹置业有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	36%
简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
简阳荣盛均益投资开发有限公司	简阳	房地产开发	是	0%	49%
绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	49%
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	33%
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	60%
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%

苏州盛玺房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	10%
苏州睿致房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	65%
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	是	0%	33%
莒县悦隽置业有限公司	日照	房地产开发	是	0%	70%
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	49%
邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
邳州锦道房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
重庆柯爵企业管理有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	55%
重庆盛牧房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	50%
重庆美城金房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	35%
重庆首铭房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	34%
金华锦海置业有限公司	金华	房地产开发	是	0%	35%
镇江亿腾房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	20%
镇江广丰房地产有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	25%
镇江颐发房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	是	0%	33%
长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	50%
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	33%
黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	房地产开发	是	0%	33%
上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海任素数码科技有限公司	上海	科技服务	是	0%	20%
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海曼翊企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
东台市新碧房地产开发有限公司	东台	房地产开发	是	0%	25%
乐清市梁荣置业有限公司	乐清	房地产开发	是	0%	25%
南京锐昱房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	25%
南通卓苏房地产开发有限公司	南通	房地产开发	是	0%	13%
台州德新园置业有限公司	台州	房地产开发	是	0%	27%
合肥新城创域房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	33%
合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	20%
合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	45%
嘉兴佳钺企业管理有限公司	嘉兴	房地产开发	是	0%	49%
嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发	是	0%	50%
太仓新博房地产经纪有限公司	太仓	房地产开发	是	0%	49%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	宁波	房地产开发	是	0%	33%
常州东南经济开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	0%
常州亿泰房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州亿隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州凯拓房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常州晟铭房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	33%
常州绿都房地产有限公司	常州	房地产开发	是	0%	49%
常熟金俊房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	49%
平阳世盈房地产开发有限公司	平阳	房地产开发	是	0%	34%
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	13%
张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	31%
扬州启辉置业有限公司	扬州	房地产开发	是	0%	12%
新昌县富高置业有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	40%

无锡市晨业房地产有限公司	无锡	房地产开发	是	0%	25%
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	常州	房地产开发	是	0%	51%
江阴市合诚房地产开发有限公司	江阴	房地产开发	是	0%	20%
济南世茂新纪元置业有限公司	济南	房地产开发	是	0%	25%
海门市鼎熹置业有限公司	海门	房地产开发	是	0%	25%
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	珠海	股权投资	是	0%	30%
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	是	0%	20%
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	63%
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
苏州正丰置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	17%
苏州正信置业发展有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	16%
苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	20%
苏州聿达德房地产咨询有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	49%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
重庆业博实业有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	25%
重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	33%
金华新城亿佳房地产开发有限公司	金华	房地产开发	是	0%	33%
青岛双城房地产有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
青岛汇海通置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	40%
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	镇江	房屋建筑	是	0%	28%

(4) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
常州金东方颐养药店有限公司	本公司担任发起人的机构
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
重庆亿尊投资有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
惠州俊安实业有限公司	合营企业之子公司
惠州市辰邦实业有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	合营企业之子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业之子公司
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
常州富域发展有限公司	受同一最终控制方控制
嵊州市星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制

南宁贝思达影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展控股有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2018年9月26日之前为本集团合营企业 2018年9月26日之后为本集团子公司
许昌市昱恒房地产开发有限公司	2018年7月6日之前为本集团合营企业 2018年7月6日之后为本集团子公司
义乌吾悦房地产发展有限公司	2018年7月5日之前为本集团合营企业 2018年7月5日之后为本集团子公司
青岛卓越新城置业有限公司	2018年7月1日之前为本集团合营企业 2018年7月1日之后为本集团子公司
青岛新城东郡房地产开发有限公司	2018年7月1日之前为本集团合营企业 2018年7月1日之后为本集团子公司
长沙君正房地产开发有限公司	2018年7月5日之前为本集团联营企业 2018年7月5日之后为本集团子公司
台州新城万博房地产发展有限公司	2018年12月24日之前为本集团合营企业 2018年12月24日之后为本集团子公司
南京新城创锦房地产有限公司	2018年11月15日之前为本集团合营企业 2018年11月15日之后为本集团子公司
成都新城万博房地产开发有限公司	2017年11月23日之前为本集团合营企业 2017年11月23日之后为本集团子公司
苏州城弘房地产开发有限公司	2017年10月9日之前为本集团合营企业 2017年10月9日之后为本集团子公司
苏州新城万瑞房地产有限公司	2017年9月1日之前为本集团合营企业 2017年9月1日之后为本集团子公司
南京汇隆房地产有限公司	2017年11月25日之前为本集团合营企业 2017年11月25日之后为本集团子公司
杭州万照置业有限公司	2017年11月7日之前为本集团合营企业 2017年11月7日之后为本集团子公司
杭州嘉浩房地产开发有限公司	2017年12月29日之前为本集团合营企业 2017年12月29日之后为本集团子公司

(5) 关联交易情况

(a) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	21/10/2016	31/01/2022	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,720,000,000	24/08/2017	23/08/2020	否
佛山鼎域房地产有限公司	1,646,330,000	25/08/2017	25/08/2019	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,256,250,000	20/12/2017	30/11/2020	否
上海嘉禹置业有限公司	1,214,310,000	22/09/2016	22/09/2019	否
南京新城万博房地产开发有限公司	980,000,000	29/08/2017	29/08/2019	否
南京新城万博房地产开发有限公司	677,600,000	26/09/2018	26/09/2021	否
常州新城紫东房地产发展有限公司	905,931,000	25/06/2018	24/06/2020	否
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	17/08/2018	28/04/2020	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	07/07/2016	05/07/2019	否
重庆天联置业有限责任公司	824,000,000	09/07/2018	09/07/2019	否
天津俊安房地产开发有限公司	720,000,000	25/05/2018	25/05/2020	否
唐山郡成房地产开发有限公司	602,000,000	08/06/2018	31/08/2020	否
苏州聿盛房地产开发有限公司	585,000,000	12/03/2018	12/03/2021	否
天津新城宝郡房地产开发有限公司	575,000,000	03/01/2017	03/01/2020	否
青岛达铭房地产开发有限公司	550,110,000	31/10/2017	30/10/2020	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	485,000,000	07/09/2015	18/08/2020	否
上海佳朋房地产开发有限公司	464,100,000	11/05/2017	28/02/2019	否
绍兴豪湖房地产开发有限公司	384,160,000	13/06/2018	13/06/2021	否
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	05/07/2018	05/07/2022	否
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	10/10/2018	28/09/2020	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	15/10/2018	14/10/2020	否
合肥新城创晟房地产有限公司	325,000,000	04/05/2018	03/05/2021	否
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	27/11/2017	26/11/2020	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	21/09/2018	21/09/2021	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	264,000,000	29/08/2016	01/01/2020	否
成都融辉桥宇置业有限公司	250,000,000	22/08/2017	12/09/2019	否
成都融辉桥宇置业有限公司	99,925,000	30/11/2017	30/11/2020	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	26/07/2017	31/07/2019	否
长沙乾璟置业有限公司	247,371,283	04/04/2018	03/04/2019	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	11/02/2018	09/08/2019	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	225,000,000	26/07/2017	31/07/2019	否
济南世茂新纪元置业有限公司	250,000,000	30/06/2018	13/06/2020	否
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	17/10/2018	17/10/2021	否
长沙乾璟置业有限公司	175,000,000	17/08/2018	17/08/2021	否
张家港市祥盛房地产开发有限公司	162,500,000	04/07/2017	08/11/2021	否

镇江广丰房地产有限公司	162,500,000	17/09/2018	13/09/2021	否
青岛慧成置业有限公司	162,000,000	05/07/2018	05/07/2019	否
重庆首铭房地产开发有限公司	161,398,000	17/07/2018	17/07/2019	否
合肥碧城联合房地产开发有限公司	150,795,000	16/03/2018	16/03/2021	否
成都市美曜房地产开发有限公司	123,000,000	20/07/2018	05/07/2021	否
青岛双城房地产有限公司	118,500,000	11/04/2018	10/04/2021	否
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	88,200,000	30/05/2018	30/11/2020	否
上海睿涛房地产开发有限公司	84,375,000	08/07/2016	07/07/2019	否
苏州百翔置业有限公司	83,400,000	30/12/2016	31/12/2019	否
淮安新碧房地产开发有限公司	81,600,000	16/07/2018	16/07/2021	否
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	74,250,000	25/06/2018	24/06/2021	否
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	71,900,000	01/02/2018	01/02/2021	否
简阳市京新房地产开发有限公司	69,999,979	25/05/2018	24/05/2021	否
嘉善尚湾房地产开发有限公司	64,680,000	09/04/2018	09/04/2021	否
新昌县富高置业有限公司	63,645,634	19/09/2018	18/09/2020	否
泰兴市乾元房地产开发有限公司	60,000,000	30/08/2018	30/08/2019	否
常州凯拓房地产开发有限公司	55,958,000	10/07/2018	10/10/2021	否
镇江颐发房地产开发有限公司	47,850,000	15/07/2018	15/07/2021	否
简阳嘉欣瑞恒投资有限公司	34,200,000	28/05/2018	27/05/2021	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	21/12/2018	12/12/2021	否
嘉善盛泰置业有限公司	11,022,000	14/12/2018	30/06/2021	否
本集团提供股权质押:				
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	21/10/2016	31/01/2022	否
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	17/08/2018	28/04/2020	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	07/07/2016	05/07/2019	否
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	05/07/2018	05/07/2022	否
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	10/10/2018	28/09/2020	否
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	15/10/2018	14/10/2020	否
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	21/09/2018	21/09/2021	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	18/07/2017	18/07/2019	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	07/09/2015	18/08/2020	否
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	11/02/2018	09/08/2019	否
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	17/10/2018	17/10/2021	否
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	21/12/2018	12/12/2021	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(b) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市淀兴房地产开发有限公司	项目管理服务	37,927,203	
苏州晟铭房地产开发有限公司	项目管理服务	36,379,201	30,608,630
青岛慧成置业有限公司	项目管理服务	34,915,861	
重庆盛牧房地产开发有限公司	项目管理服务	26,454,686	
上海玺越房地产开发有限公司	项目管理服务	24,172,715	22,313,762
天津俊安房地产开发有限公司	项目管理服务	20,141,805	
常州新城创恒房地产开发有限公司	项目管理服务	19,562,396	
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	项目管理服务	19,393,373	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	项目管理服务	19,238,491	
上海佳朋房地产开发有限公司	项目管理服务	17,967,993	
合肥新城创域房地产有限公司	项目管理服务	14,260,119	7,476,415
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	项目管理服务	13,962,264	
苏州金世纪房地产开发有限公司	项目管理服务	9,253,515	10,968,254
嘉善尚湾房地产开发有限公司	项目管理服务	9,120,453	
合肥盛卓房地产开发有限公司	项目管理服务	8,685,594	6,868,369
苏州嘉众房地产开发有限公司	项目管理服务	8,431,657	1,736,083
镇江颐发房地产开发有限公司	项目管理服务	5,518,868	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	项目管理服务	5,382,578	13,672,116
惠州市辰邦实业有限公司	项目管理服务	5,370,423	
南京明弘新房地产开发有限公司	项目管理服务	5,179,717	3,168,491
台州德新园置业有限公司	项目管理服务	5,084,906	
嘉善骏盛房地产开发有限公司	项目管理服务	3,855,660	
苏州正信置业发展有限公司	项目管理服务	3,303,435	
简阳市京新房地产开发有限公司	项目管理服务	3,293,774	
扬州启辉置业有限公司	项目管理服务	3,199,811	
淮安新碧房地产开发有限公司	项目管理服务	2,829,396	
惠州中奕房地产开发有限公司	项目管理服务	2,666,397	
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	项目管理服务	1,992,453	
青岛双城房地产有限公司	项目管理服务	1,926,321	
常州新城紫东房地产发展有限公司	项目管理服务	1,695,815	
南通卓苏房地产开发有限公司	项目管理服务	1,545,069	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	项目管理服务	951,972	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	项目管理服务		56,496,734
常熟中置房地产有限公司	项目管理服务		49,810,018
昆山德睿房地产开发有限公司	项目管理服务		34,821,262
义乌吾悦房地产发展有限公司	项目管理服务		33,656,558
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	项目管理服务		30,720,972
成都新城万博房地产开发有限公司	项目管理服务		24,770,831
南京新城创锦房地产有限公司	项目管理服务		19,472,858
台州新城万博房地产发展有限公司	项目管理服务		13,358,047
南京新城广阔房地产有限公司	项目管理服务		12,059,179
苏州城弘房地产开发有限公司	项目管理服务		7,547,040
青岛新城东郡房地产开发有限公司	项目管理服务		7,466,167
常熟市新碧房地产开发有限公司	项目管理服务		6,206,725
张家港市祥盛房地产开发有限公司	项目管理服务		5,235,262
常州新城创恒房地产开发有限公司	提供劳务	19,352,621	4,729,888

常州东南经济开发有限公司	提供劳务	18,480,416	
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	提供劳务	4,741,498	
无锡市晨业房地产有限公司	提供劳务	4,400,290	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	提供劳务	3,083,539	
佛山鼎域房地产有限公司	提供劳务	1,687,386	
苏州金世纪房地产开发有限公司	提供劳务	1,519,216	102,054
江阴市合诚房地产开发有限公司	提供劳务	1,454,202	
常州凯拓房地产开发有限公司	提供劳务	1,222,920	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	提供劳务	839,866	
苏州聿盛房地产开发有限公司	提供劳务	831,925	
常州晟铭房地产开发有限公司	提供劳务	743,970	
合肥新城创晟房地产有限公司	提供劳务	603,900	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	提供劳务	411,507	
天津市淀兴房地产开发有限公司	提供劳务	227,418	
苏州晟铭房地产开发有限公司	提供劳务	219,856	1,386,834
上海佘山乡村俱乐部有限公司	提供劳务	204,740	931,424
泰兴市乾元房地产开发有限公司	提供劳务	165,150	
上海佳朋房地产开发有限公司	提供劳务	117,360	
嘉善尚湾房地产开发有限公司	提供劳务	47,469	
惠州市辰邦实业有限公司	提供劳务	43,230	
青岛双城房地产有限公司	提供劳务	42,998	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	提供劳务	40,859	
上海玺越房地产开发有限公司	提供劳务	14,337	617,379
南京新城广阅房地产有限公司	提供劳务	12,196	30,433
唐山郡成房地产开发有限公司	提供劳务	10,000	
昆山德睿房地产开发有限公司	提供劳务	7,693	114,892
常熟中置房地产有限公司	提供劳务		324,796

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(c) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(d) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联租赁情况说明

适用 不适用

其他关联交易

√适用 □不适用

(e) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

	2018 年度	2017 年度
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	663,823,040	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	642,542,513	
常州亿泰房地产开发有限公司	590,842,791	
重庆亿臻房地产开发有限公司	505,305,571	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	447,105,400	
瑞安市鸿熹置业有限公司	424,566,000	
常熟金俊房地产开发有限公司	418,509,000	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	378,840,000	
常州亿隆房地产开发有限公司	363,724,192	
金华新城亿佳房地产开发有限公司	304,313,890	
重庆首铭房地产开发有限公司	238,741,324	
镇江颐发房地产开发有限公司	235,554,000	
重庆业博实业有限公司	221,846,700	
嘉善骏盛房地产开发有限公司	207,021,253	
嘉善盛泰置业有限公司	162,122,510	
成都市美曜房地产开发有限公司	146,569,758	
苏州盛玺房地产有限公司	134,518,000	
嘉兴佳钇企业管理有限公司	130,847,351	
重庆美城金房地产开发有限公司	119,350,000	
黄冈市碧达房地产开发有限公司	117,810,000	
淮安新碧房地产开发有限公司	109,024,535	
镇江亿腾房地产开发有限公司	104,254,000	
宁波森尼企业管理咨询有限公司	94,937,752	
江阴市合诚房地产开发有限公司	93,488,000	
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	38,230,073	
西藏新城悦物业服务股份有限公司	33,207,679	26,630,593
重庆盛牧房地产开发有限公司		844,000,000
合肥新城创域房地产有限公司		600,000,000
唐山郡成房地产开发有限公司		599,010,000
邳州市碧桂园房地产开发有限公司		579,617,080
上海曼翊企业管理有限公司		578,200,000
上海碧沔投资管理有限公司		516,350,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司		476,829,866
无锡市晨业房地产有限公司		374,765,192
仁寿佳鑫房地产开发有限公司		317,500,000
苏州灏溢房地产开发有限公司		304,252,000
来安金弘新房地产有限公司		238,689,000
永清银泰新城建设开发有限公司		132,000,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司		127,710,000

湖州碧桂园富高房地产开发有限公司		112,000,000
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司		79,630,531
扬州启辉置业有限公司		72,951,660
湖州碧海耀光房地产开发有限公司		72,600,000
南京锐昱房地产开发有限公司		27,000,000
	6,927,095,332	6,079,735,922

(f) 向关联方资金转出

单位：元 币种：人民币

	2018 年度	2017 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	12,088,040,979	6,769,099,972
南京新城创锦房地产有限公司	11,658,293,338	3,864,885,143
常州富域发展有限公司	8,654,339,800	
香港宏盛发展有限公司	5,808,020,430	5,098,566,338
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,879,529,676	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	4,674,553,261	2,244,847,963
太原新城凯拓房地产开发有限公司	4,354,007,480	
常州新城宏业房地产有限公司	3,848,491,248	
常州新城紫东房地产发展有限公司	3,840,062,598	
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	3,550,585,752	1,445,930,388
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	2,831,862,344	381,647,111
台州新城万博房地产发展有限公司	2,655,546,700	1,767,955,754
合肥新城创晟房地产有限公司	2,100,043,072	1,571,227,833
佛山鼎域房地产有限公司	2,066,902,804	1,960,654,494
重庆柯爵企业管理有限公司	1,937,896,000	
成都兴青房地产开发有限公司	1,680,163,487	
南京新城万博房地产开发有限公司	1,562,791,038	2,788,289,410
惠州中奕房地产开发有限公司	1,532,574,390	
义乌吾悦房地产发展有限公司	1,422,677,233	825,163,462
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,418,773,469	279,071,801
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,369,199,999	1,375,237,167
苏州晟天房地产咨询有限公司	1,343,502,000	
青岛卓越新城置业有限公司	1,270,017,904	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,192,898,658	445,143,013
南京新保弘房地产有限公司	1,162,119,276	163,312,477
唐山郡成房地产开发有限公司	1,077,194,513	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	1,058,544,420	
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	1,017,401,000	
天津俊安房地产开发有限公司	995,462,634	152,731,768
上海佳朋房地产开发有限公司	902,958,396	106,682,018
常州亿泰房地产开发有限公司	807,000,619	
常州凯拓房地产开发有限公司	749,137,100	
泰兴市乾元房地产开发有限公司	723,652,799	
惠州俊安实业有限公司	723,163,728	

常州东南经济开发有限公司	629,967,807	
惠州市辰邦实业有限公司	602,623,898	
苏州金世纪房地产开发有限公司	518,538,098	786,731,399
新城发展控股有限公司	509,130,000	
苏州晟铭房地产开发有限公司	465,160,650	40,667,321
许昌市昱恒房地产开发有限公司	452,420,616	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	400,515,438	1,463,831,235
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	400,225,712	
嘉善骏盛房地产开发有限公司	396,369,728	
合肥碧城联合房地产开发有限公司	392,243,825	
重庆亿臻房地产开发有限公司	381,574,582	
河南舜杰置业有限公司	370,421,154	
广州鼎鸿房地产有限公司	356,583,156	
常熟亿璟房地产有限公司	350,539,799	
金华新城亿佳房地产开发有限公司	308,446,138	
台州德新园置业有限公司	307,667,343	51,020,882
成都融辉桥宇置业有限公司	299,500,000	558,941,261
青岛新城东郡房地产开发有限公司	285,595,703	20,050,620
苏州正信置业发展有限公司	283,413,186	
平阳世盈房地产开发有限公司	275,408,552	
镇江广丰房地产有限公司	258,907,098	
嘉兴佳钇企业管理有限公司	240,680,370	
杭州昌益商务信息咨询有限公司	226,800,000	
常熟中置房地产有限公司	214,864,218	94,680,004
上海佘山乡村俱乐部有限公司	196,467,432	2,228,578,528
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	195,830,580	
乐清市梁荣置业有限公司	194,830,870	
青岛达铭房地产开发有限公司	194,346,765	1,450,386,213
苏州嘉众房地产开发有限公司	193,877,309	240,133,248
杭州新城松郡房地产开发有限公司	189,787,821	11,674,641
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	170,771,796	
新昌县富高置业有限公司	170,262,530	
嘉善尚湾房地产开发有限公司	169,048,589	
常州市武进区金东方颐养中心	144,857,843	241,120,364
长沙君正房地产开发有限公司	140,858,805	137,485,500
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	132,300,000	299,991,254
南通暄玺房地产有限公司	131,593,690	
宁波森尼企业管理咨询有限公司	130,020,523	
淮安新碧房地产开发有限公司	129,104,087	
来安金弘新房地产有限公司	129,000,000	29,466,905
青岛双城房地产有限公司	122,234,443	261,697,771
重庆亿尊投资有限公司	116,563,767	
日照亿昶房地产开发有限公司	114,109,020	
上海万之城房地产开发有限公司	110,000,000	10,000,000

苏州市龙光骏誉房地产有限公司	106,803,506	
海门市鼎熹置业有限公司	104,052,211	
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	100,000,000	358,165,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	97,526,000	100,454,828
济南世茂新纪元置业有限公司	95,160,169	467,012,500
江阴市合诚房地产开发有限公司	89,887,720	
重庆业博实业有限公司	87,210,000	
瑞安市鸿熹置业有限公司	83,434,000	
东台市新碧房地产开发有限公司	81,000,000	
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	80,211,670	
常州亿隆房地产开发有限公司	75,859,814	
重庆天联置业有限责任公司	71,849,436	
昆山德睿房地产开发有限公司	71,645,383	22,308,808
成都嘉牧置业有限公司	69,683,803	156,532,000
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	69,408,300	
扬州启辉置业有限公司	61,548,900	19,233,222
常州晟铭房地产开发有限公司	60,480,266	
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	60,000,000	90,000,000
南通卓苏房地产开发有限公司	54,162,773	
绍兴豪湖房地产开发有限公司	53,904,596	431,200,000
苏州百翔置业有限公司	51,313,751	3,374,312
重庆美城金房地产开发有限公司	48,752,678	
金华锦海置业有限公司	47,747,854	
嘉善盛泰置业有限公司	45,724,082	
莒县悦隼置业有限公司	45,074,616	
黄冈市碧达房地产开发有限公司	43,783,905	
苏州睿致房地产开发有限公司	38,962,742	
上海嘉禹置业有限公司	35,700,000	20,421
南京明弘新房地产开发有限公司	32,506,786	180,542,343
重庆首铭房地产开发有限公司	30,535,152	
上海新城旭地房地产有限公司	30,000,000	
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	28,872,381	
苏州正丰置业发展有限公司	28,287,014	
镇江颐发房地产开发有限公司	26,164,000	
合肥盛卓房地产开发有限公司	25,622,330	256,000,000
常州绿都房地产有限公司	23,742,261	
常熟金俊房地产开发有限公司	21,522,270	
合肥新城创域房地产有限公司	21,450,000	70,960,000
江苏星轶影院管理有限公司	19,189,000	
苏州盛玺房地产有限公司	16,882,000	
武汉清能欣荣置业有限公司	13,930,000	
镇江亿腾房地产开发有限公司	12,992,000	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	11,036,207	
简阳市京新房地产开发有限公司	10,278,280	

上海睿涛房地产开发有限公司	9,000,000	24,000,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	8,507,462	46,867,695
成都市美曜房地产开发有限公司	8,348,509	
四川万合鑫城置业有限公司	7,857,585	12,496,091
常熟市新碧房地产开发有限公司	6,600,000	6,579,128
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	6,128,361	84,413,750
青岛慧成置业有限公司	4,567,193	
重庆盛牧房地产开发有限公司	4,560,314	68,355,665
苏州聿达德房地产咨询有限公司	4,205,000	
邳州锦道房地产开发有限公司	4,010,943	77,309,400
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	3,830,000	
常州金东方颐养药店有限公司	3,670,000	
南京锐昱房地产开发有限公司	2,775,000	4,831,012
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	1,976,000	
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	1,000,000	
南京新城广阔房地产有限公司	592,565	4,506,242
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	580,904	
太仓新博房地产经纪有限公司	480,000	
永清县新城房地产开发有限公司	260,100	
上海玺越房地产开发有限公司	90,000	5,250
简阳荣盛均益投资开发有限公司	51,500	
上海新城万圣企业管理有限公司	7,513	
新城发展投资有限公司	3,030	
成都新城万博房地产开发有限公司		2,753,520,330
苏州新城万瑞房地产有限公司		1,760,133,778
上海斐捷企业管理有限公司		1,025,490,000
苏州城弘房地产开发有限公司		868,435,664
南京汇隆房地产有限公司		416,139,100
杭州万照置业有限公司		207,978,000
杭州滨通房地产开发有限公司		75,000,000
苏州灏溢房地产开发有限公司		38,705,349
青岛汇海通置业有限公司		32,816,120
上海碧洋投资管理有限公司		27,547,675
湖州碧海耀光房地产开发有限公司		21,126,270
上海茂璟置业有限公司		20,335,000
上海曼翊企业管理有限公司		18,571,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司		11,000,000
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)		9,900,000
无锡市晨业房地产有限公司		8,519,834
上海恒固房地产开发有限公司		1,250,000
常州德润房地产发展有限公司		45,274
	111,323,870,921	48,948,584,319

(g) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

	2018 年度	2017 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	12,035,492,377	6,299,985,581
南京新城创锦房地产有限公司	9,757,174,875	5,442,001,093
太原新城凯拓房地产开发有限公司	5,712,814,680	1,013,760,000
常州新城紫东房地产发展有限公司	5,204,117,960	
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	4,134,526,431	
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	3,796,530,000	642,438,876
佛山鼎域房地产有限公司	3,442,909,438	490,049,289
天津市淀兴房地产开发有限公司	3,173,144,764	377,187,167
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	3,012,120,335	4,294,306,963
南京新城万博房地产开发有限公司	2,954,922,736	2,033,404,568
常州东南经济开发有限公司	2,572,967,807	
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,473,069,278	1,487,377,622
合肥新城创晟房地产有限公司	1,919,552,072	990,008,915
上海佳朋房地产开发有限公司	1,481,208,338	269,866,113
重庆柯爵企业管理有限公司	1,450,371,143	
天津俊安房地产开发有限公司	1,339,882,573	173,537,268
青岛达铭房地产开发有限公司	1,311,878,249	1,195,149,605
唐山郡成房地产开发有限公司	1,258,804,670	
成都兴青房地产开发有限公司	1,176,610,000	
廊坊市海润达房地产开发有限公司	1,101,675,629	
常州亿泰房地产开发有限公司	1,096,004,209	
常州绿都房地产有限公司	1,037,742,261	
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,022,105,020	
重庆亿臻房地产开发有限公司	995,580,464	
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	991,224,233	
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	952,819,669	4,513,696,471
长沙乾璟置业有限公司	921,371,283	539,500,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	904,538,883	
常州凯拓房地产开发有限公司	861,812,000	
台州新城万博房地产发展有限公司	815,711,561	2,559,705,003
重庆盛牧房地产开发有限公司	808,997,780	1,184,721,692
绍兴豪湖房地产开发有限公司	794,762,701	
常州新城宏业房地产有限公司	782,223,605	
常州市武进区金东方颐养中心	751,826,714	915,230,582
广州鼎鸿房地产有限公司	628,807,472	
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	627,330,000	
张家港市祥盛房地产开发有限公司	602,813,888	530,896,806
合肥新城创域房地产有限公司	574,200,000	580,210,000
上海佘山乡村俱乐部有限公司	534,227,087	1,715,918,528
济南世茂新纪元置业有限公司	523,675,169	13,664,300
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	515,072,000	
四川万合鑫城置业有限公司	487,705,635	
惠州市辰邦实业有限公司	486,127,858	
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	471,061,623	281,523,330
青岛双城房地产有限公司	469,698,793	

常州亿隆房地产开发有限公司	453,104,233	
许昌市昱恒房地产开发有限公司	452,420,616	
苏州金世纪房地产开发有限公司	451,499,361	2,056,442,494
苏州晟天房地产咨询有限公司	440,000,000	
无锡市晨业房地产有限公司	424,830,000	8,274,834
常熟金俊房地产开发有限公司	418,509,000	
成都融辉桥宇置业有限公司	401,500,000	838,600,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	401,000,000	
瑞安市鸿熹置业有限公司	391,434,000	
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	390,290,000	
常熟亿璟房地产有限公司	379,574,871	
合肥碧城联合房地产开发有限公司	353,700,000	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	351,114,438	2,844,444,351
苏州晟铭房地产开发有限公司	335,408,957	586,515,883
苏州灏溢房地产开发有限公司	333,000,000	159,400,000
义乌吾悦房地产发展有限公司	314,729,861	2,152,687,822
苏州正信置业发展有限公司	313,525,186	
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	291,130,021	319,525,840
淮安新碧房地产开发有限公司	281,180,000	
长沙君正房地产开发有限公司	278,344,305	
台州德新园置业有限公司	259,165,583	116,196,020
扬州启辉置业有限公司	250,663,440	24,117,993
青岛卓越新城置业有限公司	250,000,000	877,500,000
金华锦海置业有限公司	222,500,000	
重庆首铭房地产开发有限公司	220,390,000	
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	214,521,670	
苏州嘉众房地产开发有限公司	201,960,000	346,500,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	189,761,443	284,701,019
嘉善尚湾房地产开发有限公司	189,138,589	
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	184,680,000	
镇江颐发房地产开发有限公司	174,671,320	
南京明弘新房地产开发有限公司	162,856,786	187,124,343
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	160,000,000	25,000,000
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	158,000,000	
南通暄玺房地产有限公司	156,593,737	
上海斐捷企业管理有限公司	152,500,000	1,036,432,500
杭州昌益商务信息咨询有限公司	135,420,000	
来安金弘新房地产有限公司	120,750,000	44,220,000
重庆业博实业有限公司	120,000,000	
镇江广丰房地产有限公司	120,000,000	
南通卓苏房地产开发有限公司	113,719,988	
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	111,546,270	10,000,000
合肥盛卓房地产开发有限公司	104,599,934	256,000,000
成都市美曜房地产开发有限公司	100,968,992	
江阴市合诚房地产开发有限公司	100,533,300	
宁波森尼企业管理咨询有限公司	100,249,707	
嘉善盛泰置业有限公司	97,552,161	
海门市鼎熹置业有限公司	87,500,000	
上海碧泮投资管理有限公司	83,030,000	

苏州盛玺房地产有限公司	80,800,000	
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	77,858,300	
简阳市京新房地产开发有限公司	76,462,986	
金华新城亿佳房地产开发有限公司	71,548,880	
黄冈市碧达房地产开发有限公司	63,762,600	
惠州俊安实业有限公司	60,381,953	
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	60,094,250	1,098,375
常熟万中城房地产有限公司	60,000,000	27,665,600
青岛汇海通置业有限公司	55,600,000	32,816,120
常熟市新碧房地产开发有限公司	52,779,128	353,986,462
乐清市梁荣置业有限公司	52,638,470	
惠州中奕房地产开发有限公司	52,215,059	
重庆亿尊投资有限公司	52,113,161	
上海睿涛房地产开发有限公司	51,000,000	102,600,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	50,970,000	
日照亿昶房地产开发有限公司	47,522,535	
苏州睿致房地产开发有限公司	45,148,600	
东台市新碧房地产开发有限公司	45,000,000	
新昌县富高置业有限公司	40,000,000	
嘉兴佳钺企业管理有限公司	39,200,000	
上海嘉禹置业有限公司	38,270,421	
苏州正丰置业发展有限公司	35,659,930	
上海玺越房地产开发有限公司	33,690,000	153,800,250
西藏新城悦物业服务股份有限公司	33,207,679	26,630,593
镇江亿腾房地产开发有限公司	30,010,000	
杭州滨通房地产开发有限公司	29,687,578	150,637,422
上海新城旭地房地产有限公司	25,000,000	50,000,000
常州晟铭房地产开发有限公司	21,931,132	
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	18,000,000	9,900,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	17,000,000	
苏州百翔置业有限公司	16,931,000	1,884,069
南京锐昱房地产开发有限公司	14,500,000	5,000,000
江苏星轶影院管理有限公司	13,848,428	5,342,072
重庆天联置业有限责任公司	9,670,078	
莒县悦隽置业有限公司	9,543,456	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	8,136,839	3,236,668
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	6,041,100	
昆山德睿房地产开发有限公司	5,606,460	157,757,595
常州金东方颐养药店有限公司	5,180,000	
青岛慧成置业有限公司	4,567,193	
中证新城投资管理有限公司	3,750,000	
常熟中置房地产有限公司	3,629,927	575,664,295
青岛新城东郡房地产开发有限公司	3,595,619	302,050,704
上海松铭房地产开发有限公司	1,600,000	3,200,000
南京新城广阔房地产有限公司	581,727	360,976,949
苏州聿达德房地产咨询有限公司	400,000	
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	190,000	
常州德润房地产发展有限公司	45,274	
成都新城万博房地产开发有限公司		1,886,170,330

南京汇隆房地产有限公司		1,569,362,020
上海新钥投资有限公司		933,720,000
上海权坤投资有限公司		923,920,000
苏州城弘房地产开发有限公司		608,435,664
苏州新城万瑞房地产有限公司		518,000,249
南京新保弘房地产有限公司		492,540,000
杭州万照置业有限公司		211,258,208
成都嘉牧置业有限公司		143,261,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司		87,269,482
武汉清能欣荣置业有限公司		12,002,000
上海恒固房地产开发有限公司		2,800,000
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司		580,904
上海新城万圣企业管理有限公司		7,513
新城发展投资有限公司		3,030
	101,492,150,795	59,431,400,445

(h) 关联方向本集团提供计息资金

单位：元 币种：人民币

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

(i) 关联方向本集团提供资本金

单位：元 币种：人民币

	2018 年度	2017 年度
上海万圣商业管理有限公司	4,480,070,800	

(j) 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

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

(k) 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	37,150,000	45,568,302

(l) 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(m) 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6) 关联方应收应付款项

(a) 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款(附注四(3))	常州东南经济开发有限公司	4,577,099			
应收账款(附注四(3))	常州凯拓房地产开发有限公司	1,296,295			
应收账款(附注四(3))	常州晟铭房地产开发有限公司	788,608			
应收账款(附注四(3))	佛山鼎域房地产有限公司	631,778			
应收账款(附注四(3))	苏州金世纪房地产开发有限公司	267,363		108,177	
应收账款(附注四(3))	合肥新城创晟房地产有限公司	126,455			
应收账款(附注四(3))	上海佳朋房地产开发有限公司	124,402			
应收账款(附注四(3))	泰兴市乾元房地产开发有限公司	82,695			
应收账款(附注四(3))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	76,940		89,087	
应收账款(附注四(3))	嘉善尚湾房地产开发有限公司	50,317			
应收账款(附注四(3))	惠州市辰邦实业有限公司	45,824			
应收账款(附注四(3))	唐山郡成房地产开发有限公司	10,600			
应收账款(附注四(3))	苏州晟铭房地产开发有限公司			175,837	
应收账款(附注四(3))	昆山德睿房地产开发有限公司			5,830	
其他应收款(附注四(4))	苏州聿盛房地产开发有限公司	3,084,522,993		3,031,974,391	
其他应收款(附注四(4))	常州新城宏业房地产有限公司	3,066,267,643			
其他应收款(附注四(4))	惠州中奕房地产开发有限公司	1,480,359,331			
其他应收款(附注四(4))	南京新保弘房地产有限公司	1,248,416,838		517,637,562	
其他应收款(附注四(4))	苏州晟天房地产咨询有限公司	903,502,000			
其他应收款(附注四(4))	合肥新城创晟房地产有限公司	761,709,918		581,218,918	
其他应收款(附注四(4))	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	745,003,245			
其他应收款(附注四(4))	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	709,862,700			
其他应收款(附注四(4))	上海嘉禹置业有限公司	665,040,000		667,610,421	
其他应收款(附注四(4))	惠州俊安实业有限公司	662,781,775			
其他应收款(附注四(4))	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	613,853,040			
其他应收款(附注四(4))	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000		596,771,000	
其他应收款(附注四(4))	天津新城宝郡房地产开发有限公司	563,691,238		588,008,088	
其他应收款(附注四(4))	金华新城亿佳房地产开发有限公司	541,211,148			
其他应收款(附注四(4))	廊坊市海润达房地产开发有限公司	536,366,042		445,777,147	
其他应收款(附注四(4))	成都兴青房地产开发有限公司	503,553,487			
其他应收款(附注四(4))	重庆柯爵企业管理有限公司	487,524,857			
其他应收款(附注四(4))	上海碧沣投资管理有限公司	460,867,675		543,897,675	
其他应收款(附注四(4))	唐山郡成房地产开发有限公司	417,399,843		599,010,000	
其他应收款(附注四(4))	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	390,071,000			
其他应收款(附注四(4))	河南舜杰置业有限公司	370,421,154			
其他应收款(附注四(4))	嘉兴佳钇企业管理有限公司	332,327,721			
其他应收款(附注四(4))	常州亿泰房地产开发有限公司	301,839,201			
其他应收款(附注四(4))	平阳世盈房地产开发有限公司	275,408,552			
其他应收款(附注四(4))	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	273,165,000		333,165,000	
其他应收款(附注四(4))	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	259,323,381		598,085,004	
其他应收款(附注四(4))	来安金弘新房地产有限公司	232,185,905		223,935,905	
其他应收款(附注四(4))	嘉善骏盛房地产开发有限公司	202,390,981			
其他应收款(附注四(4))	苏州嘉众房地产开发有限公司	197,473,747		205,556,438	
其他应收款(附注四(4))	重庆业博实业有限公司	189,056,700			
其他应收款(附注四(4))	苏州百翔置业有限公司	176,872,994		142,490,243	

其他应收款(附注四(4))	重庆美城金房地产开发有限公司	168,102,678		
其他应收款(附注四(4))	乐清市梁荣置业有限公司	142,192,400		
其他应收款(附注四(4))	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	138,992,479		
其他应收款(附注四(4))	镇江广丰房地产有限公司	138,907,098		
其他应收款(附注四(4))	绍兴豪湖房地产开发有限公司	137,447,295	431,200,000	
其他应收款(附注四(4))	永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	132,400,000	
其他应收款(附注四(4))	新昌县富高置业有限公司	130,262,530		
其他应收款(附注四(4))	宁波森尼企业管理咨询有限公司	124,708,568		
其他应收款(附注四(4))	瑞安市鸿熹置业有限公司	116,566,000		
其他应收款(附注四(4))	惠州市辰邦实业有限公司	116,496,040		
其他应收款(附注四(4))	嘉善盛泰置业有限公司	110,294,431		
其他应收款(附注四(4))	黄冈市碧达房地产开发有限公司	97,831,305		
其他应收款(附注四(4))	佛山鼎域房地产有限公司	94,598,571	1,470,605,205	
其他应收款(附注四(4))	杭州昌益商务信息咨询有限公司	91,380,000		
其他应收款(附注四(4))	镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	88,807,375	88,901,625	
其他应收款(附注四(4))	镇江亿腾房地产开发有限公司	87,236,000		
其他应收款(附注四(4))	镇江颐发房地产开发有限公司	87,046,680		
其他应收款(附注四(4))	成都嘉牧置业有限公司	82,954,803	13,271,000	
其他应收款(附注四(4))	江阴市合诚房地产开发有限公司	82,842,420		
其他应收款(附注四(4))	邳州锦道房地产开发有限公司	81,320,343	77,309,400	
其他应收款(附注四(4))	苏州盛玺房地产有限公司	70,600,000		
其他应收款(附注四(4))	日照亿昶房地产开发有限公司	66,586,485		
其他应收款(附注四(4))	重庆亿尊投资有限公司	64,450,606		
其他应收款(附注四(4))	重庆天联置业有限责任公司	62,179,358		
其他应收款(附注四(4))	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	59,598,580		
其他应收款(附注四(4))	成都市美曜房地产开发有限公司	53,949,275		
其他应收款(附注四(4))	重庆首铭房地产开发有限公司	48,886,476		
其他应收款(附注四(4))	常州晟铭房地产开发有限公司	38,549,134		
其他应收款(附注四(4))	合肥碧城联合房地产开发有限公司	38,543,825		
其他应收款(附注四(4))	邳州珍宝岛房地产有限公司	38,375,157	46,867,695	
其他应收款(附注四(4))	东台市新碧房地产开发有限公司	36,000,000		
其他应收款(附注四(4))	莒县悦隼置业有限公司	35,531,160		
其他应收款(附注四(4))	济南世茂新纪元置业有限公司	24,833,200	453,348,200	
其他应收款(附注四(4))	常熟金俊房地产开发有限公司	21,522,270		
其他应收款(附注四(4))	上海茂璟置业有限公司	20,335,000	20,335,000	
其他应收款(附注四(4))	海门市鼎熹置业有限公司	16,552,211		
其他应收款(附注四(4))	南京锐昱房地产开发有限公司	15,106,012	26,831,012	
其他应收款(附注四(4))	武汉清能欣荣置业有限公司	13,930,000		
其他应收款(附注四(4))	珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	9,935,712		
其他应收款(附注四(4))	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	3,830,000		
其他应收款(附注四(4))	苏州聿达德房地产咨询有限公司	3,805,000		
其他应收款(附注四(4))	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	1,786,000		
其他应收款(附注四(4))	太仓新博房地产经纪有限公司	480,000		
其他应收款(附注四(4))	永清县新城房地产开发有限公司	260,100		
其他应收款(附注四(4))	简阳荣盛均益投资开发有限公司	51,500		
其他应收款(附注四(4))	天津市淀兴房地产开发有限公司		1,094,050,000	
其他应收款(附注四(4))	南京新城万博房地产开发有限公司		785,329,342	
其他应收款(附注四(4))	无锡市晨业房地产有限公司		375,010,192	
其他应收款(附注四(4))	青岛双城房地产有限公司		261,697,771	
其他应收款(附注四(4))	青岛达铭房地产开发有限公司		255,236,608	
其他应收款(附注四(4))	重庆盛牧房地产开发有限公司		214,133,973	
其他应收款(附注四(4))	苏州灏溢房地产开发有限公司		183,557,349	
其他应收款(附注四(4))	长沙君正房地产开发有限公司		137,485,500	
其他应收款(附注四(4))	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司		127,710,000	
其他应收款(附注四(4))	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司		123,000,000	

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

应收关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

(b) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

其他应付款(附注四(25))	昆山德睿房地产开发有限公司	583,049,077	649,094,640
其他应付款(附注四(25))	四川万合鑫城置业有限公司	467,351,959	
其他应付款(附注四(25))	合肥新城创域房地产有限公司	462,000,000	
其他应付款(附注四(25))	张家港市祥盛房地产开发有限公司	458,900,000	
其他应付款(附注四(25))	常熟市新碧房地产开发有限公司	393,586,462	353,986,462
其他应付款(附注四(25))	成都融辉桥宇置业有限公司	381,658,739	282,158,739
其他应付款(附注四(25))	天津俊安房地产开发有限公司	365,225,439	49,114,000
其他应付款(附注四(25))	南京新城广阔房地产有限公司	339,971,869	340,012,000
其他应付款(附注四(25))	广州鼎鸿房地产有限公司	272,224,316	
其他应付款(附注四(25))	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	202,613,750	
其他应付款(附注四(25))	杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,500,000	192,526,378
其他应付款(附注四(25))	上海新城旭地房地产有限公司	187,434,850	192,434,850
其他应付款(附注四(25))	泰兴市乾元房地产开发有限公司	180,886,084	
其他应付款(附注四(25))	金华锦海置业有限公司	174,752,146	
其他应付款(附注四(25))	上海斐捷企业管理有限公司	163,442,500	10,942,500
其他应付款(附注四(25))	常熟万中城房地产有限公司	163,363,000	103,363,000
其他应付款(附注四(25))	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	155,807,619	
其他应付款(附注四(25))	苏州灏溢房地产开发有限公司	149,442,651	
其他应付款(附注四(25))	上海玺越房地产开发有限公司	131,595,000	98,000,000
其他应付款(附注四(25))	扬州启辉置业有限公司	121,047,651	
其他应付款(附注四(25))	上海睿涛房地产开发有限公司	117,000,000	75,000,000
其他应付款(附注四(25))	常州凯拓房地产开发有限公司	112,674,900	
其他应付款(附注四(25))	上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000	109,200,000
其他应付款(附注四(25))	重庆亿臻房地产开发有限公司	108,700,311	
其他应付款(附注四(25))	上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	196,000,000
其他应付款(附注四(25))	青岛双城房地产有限公司	85,766,579	
其他应付款(附注四(25))	合肥盛卓房地产开发有限公司	78,977,604	
其他应付款(附注四(25))	简阳市京新房地产开发有限公司	66,184,706	
其他应付款(附注四(25))	杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	41,937,422
其他应付款(附注四(25))	南通卓苏房地产开发有限公司	59,557,215	
其他应付款(附注四(25))	青岛汇海通置业有限公司	55,600,000	
其他应付款(附注四(25))	南京明弘新房地产开发有限公司	54,413,658	
其他应付款(附注四(25))	上海松铭房地产开发有限公司	51,200,000	49,600,000
其他应付款(附注四(25))	无锡市晨业房地产有限公司	49,819,808	
其他应付款(附注四(25))	淮安新碧房地产开发有限公司	43,051,378	
其他应付款(附注四(25))	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	35,000,000	
其他应付款(附注四(25))	苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	
其他应付款(附注四(25))	常熟亿璟房地产有限公司	29,035,072	
其他应付款(附注四(25))	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	27,820,000	
其他应付款(附注四(25))	南通暄玺房地产有限公司	25,000,047	
其他应付款(附注四(25))	嘉善尚湾房地产开发有限公司	20,090,000	
其他应付款(附注四(25))	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	18,000,000	
其他应付款(附注四(25))	台州德新园置业有限公司	16,673,378	65,833,451
其他应付款(附注四(25))	常州亿隆房地产开发有限公司	13,520,227	
其他应付款(附注四(25))	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000	
其他应付款(附注四(25))	苏州正丰置业发展有限公司	7,372,916	
其他应付款(附注四(25))	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	6,600,000	
其他应付款(附注四(25))	苏州睿致房地产开发有限公司	6,185,858	
其他应付款(附注四(25))	中证新城投资管理有限公司	3,750,000	
其他应付款(附注四(25))	常州金东方颐养药店有限公司	1,510,000	
其他应付款(附注四(25))	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	337,300	3,236,668
其他应付款(附注四(25))	江苏星轶影院管理有限公司	1,500	5,342,072
其他应付款(附注四(25))	廊坊市海润达房地产开发有限公司		634,134
其他应付款(附注四(25))	南京新保弘房地产有限公司		431,340,000
其他应付款(附注四(25))	天津新城宝郡房地产开发有限公司		73,717,850
其他应付款(附注四(25))	扬州新城悦盛房地产发展有限公司		2,597,766,083

其他应付款(附注四(25))	义乌吾悦房地产发展有限公司		1,140,500,000
其他应付款(附注四(25))	台州新城万博房地产发展有限公司		1,907,219,249
其他应付款(附注四(25))	南京新城创锦房地产有限公司		1,901,118,463
其他应付款(附注四(25))	青岛卓越新城置业有限公司		1,020,017,904
其他应付款(附注四(25))	青岛新城东郡房地产开发有限公司		282,000,084
其他应付款(附注四(25))	新城发展投资有限公司		3,030
其他应付款(附注四(25))	上海新城万圣企业管理有限公司		7,513
其他应付款(附注四(25))	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司		580,904

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

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

(7) 关联方承诺

适用 不适用

(8) 其他

适用 不适用

九、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

于2018年12月31日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为41,015,530,854元(2017年12月31日:18,825,357,681元)。在此期间内,如果购房客户无法偿还抵押贷款,将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下,本集团可以根据相关购房合同的约定,通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此,本集团认为相关的信用风险很低。

于2018年12月31日,本集团为关联方提供财务担保的金额为25,218,435,863元(2017年12月31日:24,557,263,980元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况和其资产抵押情况,本集团认为其预期信用风险减值损失非常小。

于2018年12月31日,本集团存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向本集团之子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币10.16亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼,其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效。截止至本财务报表报出日,该案件已一审判决。该一审判决驳回其诉讼请求,其不服一审判决,已提起二审上诉。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估,认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

适用 不适用

十、承诺及或有事项

重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺

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

单位：元 币种：人民币

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

(2) 对外投资承诺事项

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

单位：元 币种：人民币

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

(3) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

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

(4) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

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

其他

适用 不适用

十一、资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

适用 不适用

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

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

1、利润分配情况

适用 不适用

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

(2) 销售退回

适用 不适用

(3) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十二、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团内持有的不以功能性货币计价的金融资产和金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

	2018 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	1,091,776,929	2,392,440	1,094,169,369
外币金融负债 -			
其他应付款	2,222,480,891	-	2,222,480,891

单位：元

	2017 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	215,809,373	68,925,242	284,734,615
外币金融负债 -			
应付债券	1,281,435,068	-	1,281,435,068

于 2018 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2018 年度将会减少或增加净利润金额为 84,802,797 元(2017 年度：减少或增加 79,921,927 元)。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2018 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 21,309,783,118 元(2017 年 12 月 31 日：7,630,707,222 元)。

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

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2018 年度之利息支出将会增加或减少金额为 106,548,916 元(2017 年度：38,153,536 元)。

(c) 其他价格风险

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

(2) 信用风险

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

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

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

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

于2018年12月31日,本集团金融资产的账面价值代表其最大信用风险敞口,资产负债表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额25,218,435,863元(附注八(5)(a))。

于2018年12月31日,本集团无重大的作为抵押持有的担保物和其他信用增级。

(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,为银行借款及预收账款等。

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

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

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	756,328,767	-	-	-	756,328,767
应付款项	56,879,400,837	-	-	-	56,879,400,837
长期借款	6,340,444,410	7,073,688,542	3,925,088,078	89,260,257	17,428,481,287
应付债券	7,717,702,000	5,301,442,000	11,032,432,000	-	24,051,576,000
	71,693,876,014	12,375,130,542	14,957,520,078	89,260,257	99,115,786,891

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

单位：元 币种：人民币

	2018年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	7,733,148,373	9,877,017,634	7,608,269,856	-	25,218,435,863
向小业主提供的担保	4,829,947,309	36,185,583,545	-	-	41,015,530,854
	12,563,095,682	46,062,601,179	7,608,269,856	-	66,233,966,717

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供的担保	3,825,420,000	9,220,293,980	11,511,550,000	-	24,557,263,980
向小业主提供的担保	14,238,613,884	4,586,743,797	-	-	18,825,357,681
	18,064,033,884	13,807,037,777	11,511,550,000	-	43,382,621,661

十三、公允价值的披露

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			40,758,000,000	40,758,000,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
4. 已完工的物业			31,839,000,000	31,839,000,000
5. 开发中的物业			8,919,000,000	8,919,000,000
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 衍生金融资产			-	-
股权优先购买权			139,174,809	139,174,809
(七) 其他非流动金融资产			-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			405,739,262	405,739,262
持续以公允价值计量的资产总额			41,302,914,071	41,302,914,071
(六) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
(七)指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
(八)衍生金融负债				
远期外汇合同			7,850,857	7,850,857
持续以公允价值计量的负债总额			7,850,857	7,850,857
二、非持续的公允价值计量				
(一)持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
其他非流动资产—				
股权优先购买权	-	-	155,974,809	155,974,809
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	324,739,262	324,739,262
金融资产合计	-	-	480,714,071	480,714,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	15,192,000,000	15,192,000,000
开发中的物业	-	-	8,304,000,000	8,304,000,000
非金融资产合计	-	-	23,496,000,000	23,496,000,000
资产合计	-	-	23,976,714,071	23,976,714,071

(2) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

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

上述第三层次资产变动如后表：

单位：元 币种：人民币

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

计入损益的利得或损失计入利润表中的公允价值变动收益。

单位:元 币种:人民币

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	合联营转子公司	处置子公司	存货转换为投资 性房地产	本年处置	当期利得或损失总额		2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2018 年度损益的未实现利得或损失的变动—公允 价值变动损益
							计入当期损益的利 得或损失 (a)	计入其他综合收益 的利得或损失		
金融资产										
交易性金融资产—										
股权优先购买权	154,614,809	-	-	-	-	-	1,360,000	-	155,974,809	1,360,000
其他非流动金融资 产—										
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	293,065,262	6,154,000	-	-	-	-1,580,000	-	27,100,000	324,739,262	-
金融资产合计	447,680,071	6,154,000	-	-	-	-1,580,000	1,360,000	27,100,000	480,714,071	1,360,000
投资性房地产—										
已完工的物业	10,028,825,892	4,084,110,578	436,970,518	-	-	-	642,093,012	-	15,192,000,000	642,093,012
开发中的物业	3,478,000,000	4,258,886,112	-	-939,000,000	816,354,341	-	267,113,888	422,645,659	8,304,000,000	266,781,728
资产合计	13,954,505,963	8,349,150,690	436,970,518	-939,000,000	816,354,341	-1,580,000	910,566,900	449,745,659	23,976,714,071	910,234,740

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
其他非流动资产—						
股权优先购买权	155,974,809	市场法	资产波动率	12%-14%	正相关	不可观察
			整售折扣率	10%	负相关	不可观察
			无风险收益率	3.85%-3.87%	正相关	不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	324,739,262	市场法	市净率	1.0404-1.0549	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	15,192,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-6.0%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月12元/平方米至每月381元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	8,304,000,000	投资法	复归收益率	6.0%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月17元/平方米至每月499元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	3,634,348元至708,031,445元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	2%-30%	负相关	不可观察

(5) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

(6) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

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

(7) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

(8) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

(9) 其他

□适用 √不适用

十四、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，并使其其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

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

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

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

单位：元 币种：人民币

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债比率	37.42%	42.48%

十五、母公司财务报表主要项目注释

(1) 其他应收款

总表情况

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	71,653,076,191	48,042,883,734
合计	71,653,076,191	48,042,883,734

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	72,266,621,024	47,974,449,248
其他	110,223,613	68,434,486
减：坏账准备	-723,768,446	
合计	71,653,076,191	48,042,883,734

(a) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	58,833,305,101
1 年以内小计	58,833,305,101
1 至 2 年	9,253,629,287
2 至 3 年	4,289,910,249
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	72,376,844,637

	2017 年 12 月 31 日
一年以内	35,205,320,374
一到二年	12,837,563,360
二到三年	
	48,042,883,734

(b) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
会计政策变更	480,428,837			480,428,837
2018年1月1日余额	480,428,837			480,428,837
2018年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	243,339,609			243,339,609
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2018年12月31日余额	723,768,446			723,768,446

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

损失准备及其账面余额变动表

单位：元 币种：人民币

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		坏账准备
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2017 年 12 月 31 日	48,042,883,734				
会计政策变更		480,428,837			480,428,837
2018 年 1 月 1 日	48,042,883,734	480,428,837			480,428,837
本年新增	24,333,960,903	243,339,609			243,339,609
本年转回					
本年转销					
其中：本年核销					
终止确认					
转入第三阶段					
转回第一阶段					
其他					
2018 年 12 月 31 日	72,376,844,637	723,768,446			723,768,446

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	会计政策变更	期初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
坏帐准备	480,428,837		243,339,609			723,768,446
合计	480,428,837		243,339,609			723,768,446

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

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

(d) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,264,788,104	三年以内	9	62,647,881
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,624,754,524	两年以内	8	56,247,545
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	5,246,400,188	一年以内	7	52,464,002
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,027,587,743	三年会内	4	30,275,877
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,445,464,192	三年以内	3	24,454,642
合计	/	22,608,994,751	/	31	226,089,947

单位: 元 币种: 人民币

	2017 年 12 月 31 日				
	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例(%)	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,264,983,093	一年以内	13	
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,324,754,524	两年以内	11	
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,023,587,743	一年以内	6	
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,395,464,192	两年以内	5	
新城商业管理集团有限公司	关联方往来款	2,339,012,251	两年以内	5	

	/	19,347,801,803	/	40
--	---	----------------	---	----

(f) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(g) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(h) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

(2) 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,467,280,262		6,467,280,262	5,784,082,262		5,784,082,262
对合营企业投资	58,050,530		58,050,530	52,454,602		52,454,602
对子公司员工的股权激励	62,726,741		62,726,741	46,932,298		46,932,298
合计	6,588,057,533		6,588,057,533	5,883,469,162		5,883,469,162

(a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额	本年宣告分派的现金红利(附注十五(5))
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000			1,053,800,000		1,800,000,000
新城万博置业有限公司	800,000,000			800,000,000		
青岛新城创置房地产有限公司	50,000,000	550,000,000		600,000,000		
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000			586,000,000		
江苏筑森建筑设计有限公司		568,200,000		568,200,000		
常州新龙创置房地产开发有限公司	500,537,285			500,537,285		104,000,000
句容万博房地产开发有限公司	500,000,000			500,000,000		
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000			420,000,000		
杭州松睿实业有限公司	380,000,000			380,000,000		
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000			356,000,000		700,000,000
苏州新城创佳置业有限公司	20,000,000	180,000,000		200,000,000		1,600,000,000
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000			100,000,000		
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000			50,000,000		
新城商业管理集团有限公司	50,000,000			50,000,000		
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000			50,000,000		
济南天鸿永业房地产开发有限公司	542,163,977		500,000,000	42,163,977		200,000,000
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000			41,000,000		4,000,000
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000			31,000,000		170,000,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000			30,000,000		
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000			20,000,000		
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000			12,000,000		
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000			10,000,000		
武汉新城创置置业有限公司	10,000,000			10,000,000		400,000,000
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000			10,000,000		
上海橙崧公寓管理有限公司		10,000,000		10,000,000		
香港汇盛发展有限公司	7,951,000			7,951,000		
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000			6,000,000		

常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000			6,000,000		30,000,000
金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000			5,000,000		
常州新城金郡房地产有限公司	129,780,000		125,002,000	4,778,000		
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000			2,000,000		
常州新城万嘉建筑设计有限公司	1,200,000			1,200,000		
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000			1,000,000		
常州新城资产经营管理有限公司	900,000			900,000		
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000			750,000		
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000			500,000		
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000			500,000		
合计	5,784,082,262	1,308,200,000	625,002,000	6,467,280,262		5,008,000,000

本期增加项目为追加投资

(b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益(附注十五(5))	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海松铭房地产开发有限公司	52,454,602			5,595,928							58,050,530	
天津新城宝郡房地产开发有限公司												
小计	52,454,602			5,595,928							58,050,530	
二、联营企业												
小计												
合计	52,454,602			5,595,928							58,050,530	

(3) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

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

(4) 营业收入和营业成本

(a) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	498,050	1,630,161	8,087,524	6,080,368
其他业务	1,467,247,428	1,358,562,433	840,566,483	512,630,791
合计	1,467,745,478	1,360,192,594	848,654,007	518,711,159

(b) 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(c) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(d) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

主营业务收入和主营业务成本：

单位：元 币种：人民币

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产物业销售(i)	498,050	1,630,161	8,087,524	6,080,368

(i) 物业销售

单位：元 币种：人民币

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	498,050	1,630,161	8,087,524	6,080,368

其他业务收入和其他业务成本：

单位：元 币种：人民币

	2018 年度		2017 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	1,467,247,428	1,358,562,433	840,566,483	512,630,791

单位：元 币种：人民币

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

(5) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,008,000,000	
权益法核算的长期股权投资收益	5,595,928	-23,461,948
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
利息收入	1,207,601,809	
合计	6,221,197,737	-23,461,948

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(6) 现金及现金等价物

单位：元 币种：人民币

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

(7) 其他

适用 不适用

十六、其他重要事项

(1) 前期会计差错更正

(a) 追溯重述法

适用 不适用

(b) 未来适用法

适用 不适用

(2) 债务重组

适用 不适用

(3) 资产置换

(a) 非货币性资产交换

适用 不适用

(b) 其他资产置换

适用 不适用

(4) 年金计划

适用 不适用

(5) 终止经营

适用 不适用

(6) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(7) 其他

适用 不适用

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	304,503	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	82,750,922	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-19,043,409	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,809,204,629	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	57,587,482	
合营企业转子公司投资收益	677,445,119	
处置子公司的投资收益	72,486,907	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	66,737,322	
所得税影响额	-751,708,357	
少数股东权益影响额	-101,005,072	
合计	2,894,760,046	

	2017 年度
非流动资产处置损益	-2,943,208
计入当期损益的政府补助	13,047,837
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	19,524,346
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	909,206,900
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	38,310,422
合营企业转子公司投资收益	261,765,805
处置子公司的投资收益	36,756,066
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,728,123
所得税影响额	-242,127,180
少数股东权益影响额(税后)	-9,314,176
	1,026,954,935

非经常性损益明细表编制基础

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

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

2018 年度			
报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	41.91	4.69	4.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.35	3.39	3.37
2017 年度			
	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	34.18	2.71	2.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.36	2.25	2.24

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：王振华

董事会批准报送日期：2019年3月7日

修订信息

适用 不适用