

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表及审计报告

# 财务报表审计报告



防 伪 编 码： 31000007202237584B

被审计单位名称： 新城控股集团股份有限公司(曾用名：新城控股集团有限  
公司)

审 计 期 间： 2021

报 告 文 号： 普华永道中天审字(2022)第10055号

签字注册会计师： 陈玲

注 师 编 号： 310000010039

签字注册会计师： 杨雨蕾

注 师 编 号： 310000071002

事 务 所 名 称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23238888

事 务 所 地 址： 中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

---

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

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 7
2021 年度财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
公司资产负债表	3 - 4
合并利润表	5 - 6
公司利润表	7
合并现金流量表	8 - 9
公司现金流量表	10
合并股东权益变动表	11 - 12
公司股东权益变动表	13 - 14
财务报表附注	15 - 297
补充资料	1 - 2



## 审计报告

普华永道中天审字(2022)第 10055 号  
(第一页, 共七页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(14)、附注二(33)、附注十三所述的会计政策和附注四(11)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2021 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 107,042,100,000 元; 同时, 新城控股于 2021 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 2,868,132,297 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断, 包括估值方法的选择, 参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大, 且公允价值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 确定公允价值时使用的模型的复杂性和参数的主观性导致投资性房地产的公允价值的估计存在重大固有风险, 因此我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解管理层与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平, 如复杂性、主观性等评估重大错报的固有风险。</p> <p>(2) 对与投资性房地产的公允价值估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。</p> <p>(3) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(4) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(5) 对于评估中使用的实际租金, 我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(6) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数, 我们采用抽样的方法将其与市场交易数据进行比较; 并就差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(7) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本, 我们采用抽样的方法将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。</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>

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类</p> <p>请参阅财务报表附注二(8)、二(13)、二(33)所述的会计政策、附注四(10)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</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 2021 年 12 月 31 日, 新城控股长期股权投资账面价值为人民币 26,475,400,119 元; 少数股东权益账面价值为人民币 37,814,018,545 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按照权益法进行核算, 并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</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) 了解、评估并测试了新城控股与子公司, 合营企业和联营企业分类相关的内部控制。</p> <p>(2) 以抽样方式查阅与投资相关的法律文件, 包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件, 特别关注与治理结构、股东权利、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(3) 在涉及收购和处置的情况下, 就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(4) 当法律文件或交易安排发生后续变更时, 重点评估该等变更是否会导致分类变化。</p> <p>(5) 以抽样方式书面或电话就治理结构、股东权利、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>(6) 检查并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10055 号  
(第四页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(12)、二(33)所述的会计政策和附注四(7)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2021 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 250,350,687,755 元, 其中: 账面余额人民币 256,213,686,537 元, 存货跌价损失准备人民币 5,862,998,782 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>由于存货的金额重大, 而可变现净值的确定涉及会计估计的重大不确定性, 因此我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</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) 了解管理层与存货跌价损失准备相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平评估重大错报的固有风险。</p> <p>(2) 对与存货跌价损失准备估计相关的内部控制的关键控制点进行测试。</p> <p>(3) 以抽样的方式就新城控股以往年度的可变现净值的估计与实际变动的价值进行比较, 并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。</p> <p>(4) 对于新城控股计算截至 2021 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数以抽样的方式执行如下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较;</li> <li>• 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较;</li> <li>• 对于待投入开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。</li> </ul> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与存货跌价损失准备相关的重大错报。</p>



## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10055 号  
(第五页, 共七页)

### 四、其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2021 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新城控股的财务报告过程。



**审计报告(续)**

普华永道中天审字(2022)第 10055 号  
(第六页, 共七页)

**六、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10055 号  
(第七页, 共七页)

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

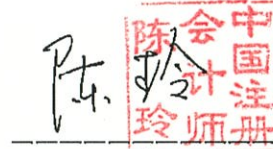
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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



注册会计师



陈 玲(项目合伙人)

注册会计师



杨雨蕾

新城控股集团股份有限公司

2021年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	55,226,190,052	62,423,603,987
交易性金融资产	四(2)	140,249,072	89,609,411
应收票据	四(3)	26,158,283	33,291,749
应收账款	四(4)	451,418,091	349,048,406
预付款项	四(6)	4,820,139,953	13,366,327,427
其他应收款	四(5)	52,143,251,534	46,596,518,655
存货	四(7)	250,350,687,755	270,579,801,629
其他流动资产	四(8)	26,116,872,253	24,427,824,008
<b>流动资产合计</b>		<b>389,274,966,993</b>	<b>417,866,025,272</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	四(10)	26,475,400,119	22,326,192,451
其他非流动金融资产	四(9)	117,290,449	220,696,657
投资性房地产	四(11)	107,042,100,000	88,291,500,000
固定资产	四(12)	1,817,597,457	1,645,865,029
在建工程	四(13)	1,365,260,418	580,250,291
使用权资产	四(14)	658,231,961	727,967,817
无形资产	四(15)	1,016,271,033	1,019,806,456
长期待摊费用	四(16)	59,091,617	54,287,722
递延所得税资产	四(17)	6,099,656,507	4,652,994,765
其他非流动资产	四(18)	367,247,647	367,247,647
<b>非流动资产合计</b>		<b>145,018,147,208</b>	<b>119,886,808,835</b>
<b>资产总计</b>		<b>534,293,114,201</b>	<b>537,752,834,107</b>

新城控股集团股份有限公司

2021年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	四(20)	558,897,043	449,700,000
应付票据	四(21)	6,681,502,481	6,785,407,270
应付账款	四(22)	53,246,021,500	51,042,734,755
预收款项	四(24)	981,099,349	589,889,955
合同负债	四(23)	193,284,614,110	202,196,750,417
应付职工薪酬	四(25)	1,090,933,771	1,888,794,819
应交税费	四(26)	14,302,151,481	16,867,445,359
其他应付款	四(27)	47,622,692,159	56,685,563,089
一年内到期的非流动负债	四(28)	29,346,117,623	20,281,894,866
其他流动负债	四(29)	16,843,230,029	20,803,770,953
<b>流动负债合计</b>		<b>363,957,259,546</b>	<b>377,591,951,483</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(30)	42,992,325,263	43,623,253,800
应付债券	四(31)	18,170,347,104	24,139,930,919
租赁负债	四(32)	620,987,796	653,611,747
长期应付款	四(33)	4,893,582,900	4,000,000,000
递延所得税负债	四(17)	6,534,630,110	5,605,617,193
<b>非流动负债合计</b>		<b>73,211,873,173</b>	<b>78,022,413,659</b>
<b>负债合计</b>		<b>437,169,132,719</b>	<b>455,614,365,142</b>
<b>股东权益</b>			
股本	一、四(34)(a)	2,260,063,539	2,255,737,186
资本公积	四(34)(b)	2,263,610,816	2,334,033,867
减:库存股	四(34)(c)	(60,879,813)	(160,080,368)
其他综合收益	四(35)	1,786,467,690	1,065,137,317
盈余公积	四(36)	1,130,031,770	1,127,868,593
未分配利润	四(37)	51,930,668,935	43,968,095,261
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>59,309,962,937</b>	<b>50,590,791,856</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>37,814,018,545</b>	<b>31,547,677,109</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>97,123,981,482</b>	<b>82,138,468,965</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>534,293,114,201</b>	<b>537,752,834,107</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

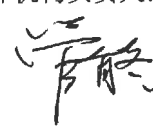
企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2021年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		5,527,880,974	4,814,378,373
预付款项		112,431,514	87,106,508
其他应收款	十五(1)	80,750,635,346	88,076,749,237
存货		8,567,689	12,536,506
其他流动资产		35,718,528	43,388,952
<b>流动资产合计</b>		<b>86,435,234,051</b>	<b>93,034,159,576</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十五(2)	7,264,210,070	6,509,636,071
其他非流动金融资产		50,000,000	50,000,000
固定资产		253,837,949	270,833,291
无形资产		43,199,867	7,934,248
长期待摊费用		186,247	323,754
递延所得税资产		1,090,966,679	748,704,022
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,702,400,812</b>	<b>7,587,431,386</b>
<b>资产总计</b>		<b>95,137,634,863</b>	<b>100,621,590,962</b>

新城控股集团股份有限公司

2021年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动负债</b>			
应付账款		10,439,683	35,535,568
合同负债		9,925,523	-
应付职工薪酬		24,141	365,944,832
应交税费		61,168,086	268,886,728
其他应付款	十五(3)	64,941,675,420	69,318,270,552
一年内到期的非流动负债		8,536,624,636	6,804,108,414
其他流动负债		-	3,273,000,000
<b>流动负债合计</b>		<b>73,559,857,489</b>	<b>80,065,746,094</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		1,000,000,000	-
应付债券		3,819,610,853	8,646,426,127
长期应付款		4,893,582,900	1,700,000,000
递延所得税负债		-	2,700,000
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,713,193,753</b>	<b>10,349,126,127</b>
<b>负债合计</b>		<b>83,273,051,242</b>	<b>90,414,872,221</b>
<b>股东权益</b>			
股本	一、四(34)	2,260,063,539	2,255,737,186
资本公积		840,246,201	775,591,987
减:库存股	四(34)	(60,879,813)	(160,080,368)
盈余公积		1,130,031,770	1,127,868,593
未分配利润		7,695,121,924	6,207,601,343
<b>股东权益合计</b>		<b>11,864,583,621</b>	<b>10,206,718,741</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>95,137,634,863</b>	<b>100,621,590,962</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬








新城控股集团股份有限公司

2021年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	四(38)	168,231,677,887	145,475,225,497
减：营业成本	四(38)	(133,836,289,946)	(111,291,585,246)
税金及附加	四(39)	(4,997,000,353)	(5,669,271,646)
销售费用	四(40)	(5,895,567,314)	(5,490,828,306)
管理费用	四(41)	(4,169,534,561)	(4,018,704,973)
研发费用		(32,929,147)	-
财务费用	四(42)	(1,090,416,580)	(969,950,194)
其中：利息费用		(1,305,721,125)	(1,300,136,439)
利息收入		406,156,145	512,191,697
资产减值损失	四(44)	(4,837,430,901)	(1,597,020,826)
信用减值损失	四(45)	(465,094,297)	(156,363,638)
加：其他收益	四(49)	220,633,037	132,270,856
投资收益	四(48)	2,274,958,031	3,081,049,788
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,069,332,720	2,887,406,731
公允价值变动收益	四(46)	2,824,061,396	2,523,893,708
资产处置损失	四(47)	(190,181)	(252,157)
<b>二、营业利润</b>		18,226,877,071	22,018,462,863
加：营业外收入	四(50)	258,286,124	290,348,331
减：营业外支出	四(51)	(167,137,725)	(72,102,993)
<b>三、利润总额</b>		18,318,025,470	22,236,708,201
减：所得税费用	四(52)	(4,558,397,920)	(5,770,982,045)
<b>四、净利润</b>		13,759,627,550	16,465,726,156
按经营持续性分类			
持续经营净利润		13,759,627,550	16,465,726,156
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		12,598,086,046	15,255,799,066
少数股东损益		1,161,541,504	1,209,927,090

新城控股集团股份有限公司

2021年度合并利润表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2021年度	2020年度
五、其他综合收益的税后净额	四(35)	721,330,373	948,748,203
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
—外币财务报表折算差额		721,330,373	948,748,203
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		-	-
六、综合收益总额		14,480,957,923	17,414,474,359
归属于母公司股东的综合收益总额		13,319,416,419	16,204,547,269
归属于少数股东的综合收益总额		1,161,541,504	1,209,927,090
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(53)(a)	5.59	6.79
稀释每股收益(人民币元)	四(53)(b)	5.58	6.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：王晓松

主管会计工作的负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬



*(Handwritten signature of Wang Xiaosong)*

*(Handwritten signature of Wang Xiaosong)*



*(Handwritten signature of Guan Youdong)*





新城控股集团股份有限公司

2021年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十五(4)	1,295,168,591	2,080,706,126
减：营业成本	十五(4)	(1,203,198,994)	(1,927,331,457)
税金及附加		(7,874,388)	(7,964,022)
销售费用		(717,725)	(13,611,724)
管理费用		(364,947,740)	(419,375,656)
财务费用		(1,533,878,737)	(1,807,267,283)
其中：利息费用		(1,570,804,635)	(1,833,770,890)
利息收入		40,179,530	74,375,759
信用减值损失	十五(1)	(533,529,528)	(392,138,667)
加：其他收益		152,396,253	69,191,742
投资收益	十五(5)	7,956,180,552	6,056,329,469
其中：对联营企业和合营企业 的投资损失		(13,059,088)	(270,630)
公允价值变动收益		-	-
资产处置损失		(218,559)	(164,612)
二、营业利润		5,759,379,725	3,638,373,916
加：营业外收入		45,252,427	85,484,769
减：营业外支出		(26,561,856)	(14,835,697)
三、利润总额		5,778,070,296	3,709,022,988
减：所得税费用		344,962,657	162,523,752
四、净利润		6,123,032,953	3,871,546,740
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		6,123,032,953	3,871,546,740

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



企业负责人：王晓松

主管会计工作的负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬





# 新城控股集团股份有限公司

## 2021年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		163,249,429,100	152,694,840,322
收到其他与经营活动有关的现金	四(54)(a)	3,440,445,752	4,165,095,491
经营活动现金流入小计		166,689,874,852	156,859,935,813
购买商品、接受劳务支付的现金		(106,282,933,972)	(126,189,037,856)
支付给职工以及为职工支付的现金		(8,965,763,644)	(8,207,694,986)
支付的各项税费		(20,053,850,016)	(16,093,752,788)
支付其他与经营活动有关的现金	四(54)(b)	(9,402,476,822)	(5,987,581,850)
经营活动现金流出小计		(144,705,024,454)	(156,478,067,480)
经营活动产生的现金流量净额	四(55)(a)	21,984,850,398	381,868,333
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		3,930,369,913	4,338,592,670
取得投资收益所收到的现金		1,040,318,663	3,266,125,871
处置固定资产收到的现金净额		32,976,710	41,273,962
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(55)(b)(ii)	-	561,805,303
收到其他与投资活动有关的现金	四(54)(c)	64,159,360,489	94,075,383,316
投资活动现金流入小计		69,163,025,775	102,283,181,122
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(15,946,371,670)	(20,441,519,316)
投资支付的现金		(7,725,572,938)	(9,070,762,193)
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(55)(b)(ii)	(543,786,343)	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(54)(d)	(67,406,982,267)	(88,741,104,244)
投资活动现金流出小计		(91,622,713,218)	(118,253,385,753)
投资活动使用的现金流量净额		(22,459,687,443)	(15,970,204,631)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021年度合并现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2021年度	2020年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		10,563,375,797	14,138,377,518
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,438,453,237	14,138,377,518
取得借款收到的现金		49,660,166,000	49,744,770,140
发行债券收到的现金		7,465,320,733	17,437,808,635
收到其他与筹资活动有关的现金	四(54)(e)	35,452,092,870	32,685,993,095
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>103,140,955,400</b>	<b>114,006,949,388</b>
偿还债务支付的现金		(57,079,588,384)	(49,413,000,328)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(10,770,263,987)	(11,154,260,316)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(831,138,370)	(1,019,966,416)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(54)(f)	(46,631,865,297)	(38,721,793,905)
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(114,481,717,668)</b>	<b>(99,289,054,549)</b>
<b>筹资活动(使用)/产生的现金流量净额</b>		<b>(11,340,762,268)</b>	<b>14,717,894,839</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		(21,019,111)	(165,460,968)
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>			
	四(55)(a)	(11,836,618,424)	(1,035,902,427)
加: 年初现金及现金等价物余额		58,045,081,171	59,080,983,598
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	四(55)(c)	46,208,462,747	58,045,081,171

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

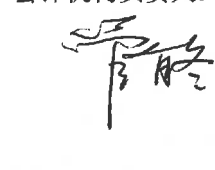

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬





新城控股集团股份有限公司


2021年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,382,804,230	1,121,184,451
收到其他与经营活动有关的现金		3,079,161,041	6,424,573,435
经营活动现金流入小计		4,461,965,271	7,545,757,886
购买商品、接受劳务支付的现金		(282,217,729)	(129,761,064)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,326,892,818)	(1,486,898,273)
支付的各项税费		(293,303,145)	(98,414,895)
支付其他与经营活动有关的现金		(6,707,006,492)	(7,540,439,552)
经营活动现金流出小计		(8,609,420,184)	(9,255,513,784)
经营活动使用的现金流量净额		(4,147,454,913)	(1,709,755,898)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		42,696,385,134	29,622,940,989
取得投资收益所收到的现金		7,969,239,640	6,057,133,847
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,132,751	128,362
收到其他与投资活动有关的现金		155,841,887,985	131,589,450,395
投资活动现金流入小计		206,525,645,510	167,269,653,593
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(66,456,428)	(702,803)
投资支付的现金		(31,223,134,319)	(32,811,352,639)
支付其他与投资活动有关的现金		(161,998,831,771)	(123,834,193,284)
投资活动现金流出小计		(193,288,422,518)	(156,646,248,726)
投资活动产生的现金流量净额		13,237,222,992	10,623,404,867
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		124,922,560	-
取得借款收到的现金		1,000,000,000	-
发行债券收到的现金		2,946,610,000	7,114,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金		8,520,895,116	7,133,553,476
筹资活动现金流入小计		12,592,427,676	14,248,153,476
偿还债务支付的现金		(9,768,000,000)	(12,039,718,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(7,227,209,047)	(5,685,928,879)
支付其他与筹资活动有关的现金		(3,949,000,000)	(4,440,000,000)
筹资活动现金流出小计		(20,944,209,047)	(22,165,646,879)
筹资活动使用的现金流量净额		(8,351,781,371)	(7,917,493,403)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		737,986,708	996,155,566
		3,979,796,539	2,983,640,973
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	十五(6)	4,717,783,247	3,979,796,539

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

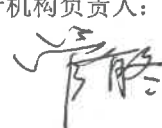
企业负责人：王晓松




主管会计工作的负责人：王晓松




会计机构负责人：管有冬




新城控股集团股份有限公司

2021年度合并股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积			未分配利润	合计
同一控制下企业合并										
2020年1月1日年初余额	2,256,724,186	-	2,678,346,728	(299,919,263)	116,389,114	1,047,590,934	32,628,277,970	38,427,409,669	23,507,900,523	61,935,310,192
2020年度增减变动额										
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,255,799,066	15,255,799,066	1,209,927,090	16,465,726,156
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	948,748,203	-	-	948,748,203	-	948,748,203
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-	15,255,799,066	15,255,799,066	1,209,927,090	16,465,726,156
股东投入和减少资本										
- 股东投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,138,377,518
- 股东减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,056,896,284)	(1,056,896,284)
- 收购子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	207,459,105	207,459,105
- 处置子公司导致权益变动	-	-	-	-	-	-	-	-	(247,031,080)	(247,031,080)
- 支付限制性股票分红	-	-	-	19,101,200	-	-	-	19,101,200	-	19,101,200
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	164,889,837	-	-	-	-	164,889,837	-	164,889,837
- 离职员工限制性股票回购注销	(987,000)	-	(22,714,839)	23,701,839	-	-	-	-	-	-
- 股权激励解禁	-	-	(48,546,256)	97,035,856	-	-	-	48,489,600	-	48,489,600
- 与少数股东的交易	-	-	(437,941,603)	-	-	-	-	(437,941,603)	(5,192,093,347)	(5,630,034,950)
利润分配										
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	80,277,659	(80,277,659)	-	-	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(3,835,704,116)	(3,835,704,116)	(1,019,966,416)	(4,855,670,532)
2020年12月31日年末余额	2,255,737,186	-	2,334,033,867	(160,080,368)	1,065,137,317	1,127,866,593	43,968,095,261	50,590,791,856	31,547,677,109	82,138,468,965

附注

(附注一)

新城控股集团股份有限公司

2021 年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计			
	股本 (附注一)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益			盈余公积	未分配利润	合计
2021 年 1 月 1 日年初余额	2,255,737,186	-	2,334,033,867	(160,080,368)	1,065,137,317	1,127,868,593	43,968,085,261	50,590,791,856	31,547,677,109	82,138,468,965
2021 年度增减变动额										
综合收益总额										
- 净利润										
- 其他综合收益										
综合收益总额合计										
股东投入和减少资本										
- 股东投入股本										
- 股份支付行权	4,860,800		120,061,760					124,922,560		124,922,560
- 股东减少股本									(1,796,107,441)	(1,796,107,441)
- 收购子公司									120,574,091	120,574,091
- 处置子公司导致权益变动									(152,403,575)	(152,403,575)
- 支付限制性股票分红									12,726,810	12,726,810
- 股份支付计入股东权益的金额			(811,092)					(811,092)		(811,092)
- 注销库存股	(534,447)		(13,015,036)							
- 股权激励解禁			(41,581,418)							
- 与少数股东的交易			(135,077,265)						(2,674,578,010)	(2,674,578,010)
利润分配										
- 提取盈余公积						2,163,177	(2,163,177)			
- 对股东的分配							(4,633,349,195)	(4,633,349,195)	(831,138,370)	(5,464,487,565)
2021 年 12 月 31 日年末余额	2,260,063,539	-	2,263,610,816	(60,879,813)	1,786,467,690	1,130,031,770	51,930,688,935	59,309,962,937	37,814,018,545	97,123,981,482

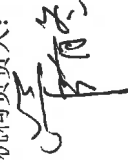
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松

主管会计工作的负责人: 王晓松

会计机构负责人: 管有冬






新城控股集团股份有限公司

2021年度公司股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020年1月1日年初余额	2,256,724,186	-	681,963,245	(299,919,263)	1,047,590,934	6,252,036,378	9,938,395,480
2020年度增减变动额	-	-	-	-	-	3,871,546,740	3,871,546,740
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	3,871,546,740	3,871,546,740
- 支付限制性股票分红	-	-	-	19,101,200	-	-	19,101,200
- 离职员工限制性股票回购注销	(987,000)	-	(22,714,839)	23,701,839	-	-	-
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	164,889,837	-	-	-	164,889,837
- 股权激励解禁	-	-	(48,546,256)	97,035,856	-	-	48,489,600
利润分配	-	-	-	-	80,277,659	(80,277,659)	-
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	(3,835,704,116)	(3,835,704,116)
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
2020年12月31日年末余额	2,255,737,186	-	775,591,987	(160,080,368)	1,127,868,593	6,207,601,343	10,206,718,741

新城控股集团股份有限公司

2021年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

附注	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2021年1月1日年初余额	2,255,737,186	-	775,591,987	(160,080,368)	1,127,868,593	6,207,601,343	10,206,718,741
2021年度增减变动额	-	-	-	-	-	6,123,032,953	6,123,032,953
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
- 净利润	-	-	-	-	-	-	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本	4,860,800	-	120,061,760	-	-	-	124,922,560
- 股权投资行权	-	-	-	-	-	-	-
- 支付限制性股票分红	-	-	-	12,726,810	-	-	12,726,810
- 注销库存股	(534,447)	-	(13,015,036)	13,549,483	-	-	-
- 股份支付计入股东权益的金额	-	-	(811,092)	-	-	-	(811,092)
- 股权激励解禁	-	-	(41,581,418)	72,924,262	-	-	31,342,844
利润分配	-	-	-	-	-	-	-
- 提取盈余公积	-	-	-	-	2,163,177	(2,163,177)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	(4,633,349,195)	(4,633,349,195)
2021年12月31日年末余额	2,260,063,539	-	840,246,201	(60,879,813)	1,130,031,770	7,695,121,924	11,864,583,621

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王晓松




主管会计工作的负责人: 王晓松




会计机构负责人: 管有冬






# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象(34 名)	6,208,200	0.27%
境内上市无限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.09%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11%
- 其他 A 股持有人	733,301,339	32.51%
- 本公司持有的库存股	427,647	0.02%
	<u>2,255,737,186</u>	<u>100.00%</u>

于 2021 年 1 月 6 日，首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，行权数量为 4,860,800 股，本次行权股票均为无限售条件股份，行权价格 25.70 元/股，本次行权股票的上市流通日为 2021 年 2 月 9 日。

于 2021 年 9 月 28 日，本公司召开了第三届董事会第三次会议及第三届监事会第三次会议审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》和《关于注销已回购股票的议案》，公司对于回购专用证券账户内 427,647 股已回购股票未于规定期限内授出已自动失效的股份进行注销，该等注销已于 2021 年 12 月 15 日完成；此外，本公司 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格，公司对其共计 106,800 股限制性股票进行回购并注销，该等回购及注销已于 2021 年 12 月 24 日完成。

于 2021 年 12 月 24 日，本公司对 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，本次解锁的限制性股票上市流通日为 2021 年 12 月 30 日。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司各股东股份数及股权比例如下：

	股份数	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 2019 激励计划激励对象(33 名)	3,050,700	0.13%
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	60.97%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 其他 A 股持有人	741,212,839	32.80%
	<u>2,260,063,539</u>	<u>100.00%</u>

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租和管理。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2021 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

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

本财务报表由本公司董事会于 2022 年 3 月 29 日批准报出。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计

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

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

#### (1) 财务报表的编制基础

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

自 2021 年下半年以来，受国内房地产市场的影响，本集团物业签约销售金额出现一定幅度下滑，融资渠道尤其是债券的发行受到一定的影响；同时，本集团于 2021 年 12 月 31 日扣除合同负债后的流动负债为 170,672,645,436 元。上述事项或情况可能导致本集团流动性出现阶段性压力。

鉴于上述情况，本集团已/将实施多项措施以减轻流动资金压力。这些措施包括：

(i)进一步加强房地产物业销售活动，加快物业销售资金回笼；

(ii)与主要建造商和供应商持续保持沟通，按照双方约定安排付款，确保各项目施工有序进行；

(iii)严格履行各项借款协议，持续满足各项借款的条款/财务指标，按时偿还借款本息，确保不出现违约情况；

(iv)继续与银行和金融机构进行积极沟通，为符合条件的自持物业和可售项目开发及时获得贷款，同时积极拓展新的融资渠道。

本公司管理层已审慎考虑本集团的流动资金、财务状况、经营状况以及可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本集团于 2021 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续运营。

根据现金流量预测，本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团能够在未来的十二个月内在不大幅削减规模的情况下保持持续经营。因此，本公司董事会认为采用持续经营基础编制本财务报表是恰当的。



## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 营业周期

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

### (5) 记账本位币

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 企业合并

##### (a) 同一控制下的企业合并

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

##### (b) 非同一控制下的企业合并

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

#### (7) 资产收购

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

#### (8) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

#### (9) 现金及现金等价物

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

#### (10) 外币折算

##### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

##### (b) 外币财务报表的折算

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具

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

##### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

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

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

##### 债务工具

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

##### 以摊余成本计量：

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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 二 主要会计政策和会计估计(续)

##### (11) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

##### 权益工具

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值

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

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

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

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值(续)

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

##### (iii) 终止确认

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (b) 金融负债

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债为衍生金融负债。

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

##### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

##### (d) 衍生金融工具

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



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (11) 金融工具(续)

##### (d) 衍生金融工具(续)

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

##### (e) 金融工具的公允价值确定

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

#### (12) 存货

##### (a) 分类

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

##### (b) 存货的计价方法

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

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

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

##### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (13) 长期股权投资

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

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

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

##### (a) 投资成本确定

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

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

##### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (13) 长期股权投资(续)

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

##### (d) 长期股权投资减值

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

#### (14) 投资性房地产

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (15) 固定资产

##### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

##### (b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

##### (d) 固定资产的处置

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (16) 在建工程

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

#### (17) 借款费用

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

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

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

#### (18) 无形资产

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

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

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

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

#### (19) 长期待摊费用

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (20) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (21) 职工薪酬

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

##### (a) 短期薪酬

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

##### (b) 离职后福利

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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 二 主要会计政策和会计估计(续)

##### (21) 职工薪酬(续)

##### (b) 离职后福利(续)

###### 基本养老保险

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

##### (22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

##### (23) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

##### (24) 收入确认

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (24) 收入确认(续)

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

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

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

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

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

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



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (24) 收入确认(续)

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(11))；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

##### (a) 房地产物业销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

##### (b) 提供劳务

本集团对外提供商业物业管理等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照实际提供的服务的产出指标确定履约进度。

#### (25) 合同取得成本

为取得合同发生的增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (26) 政府补助

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

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

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

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

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

#### (27) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (27) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

#### (28) 股份支付

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

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (28) 股份支付(续)

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

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

#### (29) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

##### 本集团作为承租人

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (29) 租赁(续)

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

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

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

#### 本集团作为出租人

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

#### 经营租赁

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

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (30) 永续债

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

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

#### (31) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (32) 分部信息

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

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

#### (33) 重要会计估计和判断

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

##### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 投资性房地产的公允价值

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

##### (ii) 存货跌价准备

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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 二 主要会计政策和会计估计(续)

##### (33) 重要会计估计和判断(续)

###### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

###### (iii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括房地产投资完成额。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2021 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、30%和 10%(2020 年度：60%、30 %和 10 %)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括房地产投资完成额。2021 年度，本集团在相关假设和参数中已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

		经济情景		
		基准	不利	有利
房地产投资完成额：同比增幅	2022 年及以后年度	8.80%	8.31%	11.09%



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (33) 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (iv) 物业开发成本

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

##### (v) 税项

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

##### (vi) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期可抵扣亏损转回的未来期间本集团的盈利情况和应纳税所得额的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行重大的判断及估计。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况和应纳税所得额的预计及其他估计进行重新评定。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 二 主要会计政策和会计估计(续)

##### (33) 重要会计估计和判断(续)

##### (b) 采用会计政策的关键判断

##### (i) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

#### (a) 企业所得税

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

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收售房款的预计毛利(5%-25%)减费用、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，并在相关预收售房款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

#### (b) 增值税

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项(续)

#### (b) 增值税(续)

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

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

#### (c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团的房地产业务适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。本集团于取得预收售房款时按 1%或 2%预缴土地增值税，预缴时确认为其他流动资产，并在相关预收售房款结转销售收入的年度确认为营业税金及附加。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	260,807	357,471
银行存款	46,208,201,940	58,044,723,700
其他货币资金	9,017,727,305	4,378,522,816
	<u>55,226,190,052</u>	<u>62,423,603,987</u>
其中：存放在境外的款项	<u>169,493,526</u>	<u>1,052,906,247</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预售监管资金，按揭贷款保证金及保函保证金等	8,388,434,000	4,055,588,871
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金 (附注四(21))	629,293,305	322,933,945
	<u>9,017,727,305</u>	<u>4,378,522,816</u>

#### (2) 交易性金融资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>140,249,072</u>	<u>89,609,411</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (3) 应收票据

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	21,480,210	14,511,283
商业承兑汇票	4,678,073	18,780,466
减：坏账准备	-	-
	<u>26,158,283</u>	<u>33,291,749</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2020 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (c) 坏账准备

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

于 2021 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收票据(2020 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收票据分析如下：

组合 -承兑汇票：

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

(ii) 2021 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2020 年度：无)。

(iii) 2021 年度，本集团无实际核销的应收票据(2020 年度：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	459,645,750	353,789,181
减：坏账准备	(8,227,659)	(4,740,775)
	<u>451,418,091</u>	<u>349,048,406</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄分析如下：

应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	432,383,666	295,179,024
一到二年	26,674,134	49,663,439
二到三年	587,950	8,946,718
	<u>459,645,750</u>	<u>353,789,181</u>

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>104,031,413</u>	<u>1,862,162</u>	<u>23%</u>	<u>22,555,318</u>	<u>302,241</u>	<u>6%</u>

(c) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (4) 应收账款(续)

#### (d) 坏账准备

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

于 2021 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

#### 组合 - 应收账款

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	459,645,750	1.79%	8,227,659	353,789,181	1.34%	4,740,775
	<u>459,645,750</u>		<u>8,227,659</u>	<u>353,789,181</u>		<u>4,740,775</u>

(ii) 2021 年度，本集团计提坏账准备 3,486,884 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2020 年度：本集团计提坏账准备 26,327 元，无收回或转回以前年度计提的坏账准备)。

(e) 2021 年度，本集团无实际核销的应收账款(2020 年度：无)。

(f) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无用于质押的应收账款(2020 年 12 月 31 日：无)。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	16,907,569,186	14,252,524,991
应收少数股东款项	24,329,040,656	20,395,020,333
应收房产合作方款项	2,949,025,947	4,253,283,901
商品房预售资金监管	3,098,799,441	2,240,835,388
保证金	1,989,727,379	2,837,444,238
城中村改造意向金	539,540,175	293,540,175
代垫款项	715,803,256	671,787,053
住房担保押金	530,338,648	614,084,599
应收政府房票款	50,059,750	104,275,626
其他	2,219,201,542	1,657,969,384
	<u>53,329,105,980</u>	<u>47,320,765,688</u>
减：坏账准备	(1,185,854,446)	(724,247,033)
	<u>52,143,251,534</u>	<u>46,596,518,655</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

#### (a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
2020 年 12 月 31 日	42,172,302,513	500,530,236	3,169,642,275	42,473,219	543,003,455	1,978,820,900	181,243,578	724,247,033
本年新增的款项	4,003,704,240	71,666,306	3,008,476,882	124,083,268	195,749,574	-	-	195,749,574
本年减少的款项	(48,072,651)	(52,880)	-	-	(52,880)	(955,768,179)	(88,795,811)	(88,848,691)
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	(2,236,870,503)	(96,008,137)	(96,008,137)	2,236,870,503	96,008,137	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备(i)	-	166,149,037	-	-	166,149,037	-	188,557,493	354,706,530
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	46,127,934,102	738,292,699	3,941,248,654	70,548,350	808,841,049	3,259,923,224	377,013,397	1,185,854,446

(i)除因本年新增、减少的款项引起的坏账准备变动外，由于确定预期信用损失时所采用的参数数据发生变化引起的坏账准备变动为 354,706,530 元。

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

##### (a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

##### (i) 于 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率		坏账准备	理由
应收其他非政府保证金	1,006,243,856		1.79%	18,011,765	
代垫款项	715,803,256		1.79%	12,812,878	
其他	2,219,201,542		1.79%	39,723,707	
	<u>3,941,248,654</u>			<u>70,548,350</u>	

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率		坏账准备	理由
应收某七家合联营企业	<u>3,259,923,224</u>		12%	<u>377,013,397</u>	i)

i) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团基于某七家合联营企业的财务状况计提了相应的坏账准备。

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

第一阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率		坏账准备	理由
应收其他非政府保证金	839,885,838		1.34%	11,254,470	
代垫款项	671,787,053		1.34%	9,001,947	
其他	1,657,969,384		1.34%	22,216,802	
	<u>3,169,642,275</u>			<u>42,473,219</u>	

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

##### (a) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	比例	金额	金额	比例
应收政府有关机构						
款项	5,202,221,537	5,722,444	0.11%	5,250,294,188	5,775,324	0.11%
应收关联方	13,647,645,962	244,292,863	1.79%	12,273,704,091	164,467,635	1.34%
应收少数股东和房						
产合作方款项	27,278,066,603	488,277,392	1.79%	24,648,304,234	330,287,277	1.34%
	<u>46,127,934,102</u>			<u>42,172,302,513</u>		

(b) 2021 年度，本集团计提的坏账准备金额为 550,456,104 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 955,768,179 元(2020 年度：本集团计提的坏账准备金额为 172,057,641 元，收回以前年度已计提坏账准备的应收款项 15,720,330 元)。

(c) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
深圳市盛讯咨询管理有 限公司	应收关联方款项	1,407,633,557	二年以内	3%	25,196,641
卓越置业集团有限公司	应收少数股东款项	1,191,942,904	四年以内	2%	21,335,778
南京新振城房地产开发 有限公司	应收关联方款项	945,489,752	一年以内	2%	16,924,267
昆明新城亿崧房地产开 发有限公司	应收关联方款项	843,344,207	四年以内	2%	15,095,861
江苏银洲建设集团有限 公司	应收少数股东款项	<u>816,393,333</u>	四年以内	<u>2%</u>	<u>14,613,441</u>
		<u>5,204,803,753</u>		<u>11%</u>	<u>93,165,988</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (5) 其他应收款(续)

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

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

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (6) 预付款项

(a) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，预付账款账龄如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	4,820,139,953	100%	13,061,830,509	98%
一到二年	-	-	86,296,755	1%
二到三年	-	-	38,135,602	0%
三年以上	-	-	<u>180,064,561</u>	<u>1%</u>
	<u>4,820,139,953</u>	<u>100%</u>	<u>13,366,327,427</u>	<u>100%</u>

预付款项主要为尚未取得土地使用权的预付土地款。

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项 总额比例	金额	占预付款项 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,534,593,095</u>	<u>53%</u>	<u>7,372,714,867</u>	<u>55%</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货

##### (a) 存货分类如下：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(19))	账面价值
拟开发土地(i)	2,340,798,050	-	2,340,798,050	17,063,616,399	-	17,063,616,399
开发成本(ii)	231,219,438,740	(4,728,213,526)	226,491,225,214	241,983,674,353	(1,810,527,805)	240,173,146,548
开发产品(iii)	22,653,449,747	(1,134,785,256)	21,518,664,491	13,865,702,814	(522,664,132)	13,343,038,682
	<u>256,213,686,537</u>	<u>(5,862,998,782)</u>	<u>250,350,687,755</u>	<u>272,912,993,566</u>	<u>(2,333,191,937)</u>	<u>270,579,801,629</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (i) 拟开发土地

项目	预计开工/ 开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
潍坊诸城市新城荣樾大都会四五期	2024 年 2 月	2025 年 11 月	238,995	662,041,267	662,041,268
天津武清区新城悦隼年华二期	2023 年 4 月	2025 年 11 月	81,940	541,344,275	-
天津武清区新城悦隼年华	2022 年 3 月	2024 年 6 月	78,337	482,976,199	452,157,659
南通海门三星镇震蒙大道东项目	2022 年 5 月	2024 年 4 月	165,138	299,573,011	-
乐山峨眉山新城金樾云玺	2023 年 1 月	2024 年 11 月	49,129	226,398,491	226,398,491
贵阳龙里县新城龙樾府五六期	2022 年 7 月	2024 年 5 月	101,762	128,464,807	-
长沙岳麓区新城观山印	2021 年 8 月	2023 年 9 月	464,048	-	2,508,124,050
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)	2021 年 1 月	2024 年 4 月	326,136	-	2,487,855,694
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	2021 年 7 月	2023 年 12 月	473,722	-	1,761,724,417
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(BC)	2021 年 1 月	2023 年 9 月	210,381	-	1,465,210,395
南京江宁区新城云漾滨江二期	2021 年 8 月	2024 年 2 月	187,263	-	1,211,283,145
南京江北新区新城水岸云际	2021 年 3 月	2023 年 8 月	152,485	-	1,186,041,236
石家庄正定县新城正弘府	2021 年 8 月	2024 年 4 月	135,575	-	692,640,000
青岛胶州市新城玺樾	2021 年 6 月	2024 年 3 月	454,319	-	658,628,036
德州齐河县新城玺樾	2021 年 1 月	2022 年 7 月	171,956	-	615,763,200
鄂州鄂城项目	2021 年 5 月	2023 年 5 月	659,994	-	523,027,252
郑州管城区新城时光印象	2021 年 5 月	2024 年 4 月	174,588	-	516,536,800
郑州荥阳市新城尚郡	2021 年 7 月	2023 年 12 月	507,726	-	475,236,607
郑州巩义市新城玺樾兰庭	2021 年 1 月	2023 年 3 月	50,508	-	261,248,000
武汉汉南区新城天悦观澜	2021 年 7 月	2024 年 3 月	122,001	-	255,982,414
郑州巩义市新城玺樾华庭	2021 年 1 月	2023 年 4 月	46,093	-	217,672,000
青岛平度市新城悦隼大都会	2021 年 1 月	2022 年 12 月	58,780	-	199,669,028
大同云冈项目	2021 年 9 月	2025 年 3 月	280,182	-	194,260,000
淮安清江浦区新城清河印	2021 年 7 月	2023 年 9 月	85,587	-	175,030,222
淄博周村区新城悦隼江山	2021 年 8 月	2022 年 12 月	205,082	-	168,120,226
西安沣西项目	2021 年 6 月	2024 年 2 月	151,480	-	148,966,259
				<u>2,340,798,050</u>	<u>17,063,616,399</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 11 月	2022 年 3 月	1,932,001	6,203,936,425	10,687,639,612
北京大兴区新城熙红印	2020 年 8 月	2022 年 11 月	363,237	3,512,328,298	3,127,809,334
长沙岳麓区新城观山印	2020 年 10 月	2022 年 12 月	464,048	3,150,568,869	-
杭州临平区新城香悦和鸣府	2020 年 9 月	2023 年 1 月	299,236	2,982,439,406	2,524,847,734
天津武清区新城玺樾春秋	2021 年 6 月	2023 年 12 月	396,428	2,911,724,484	-
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(A)	2021 年 3 月	2023 年 11 月	326,136	2,725,928,773	-
无锡锡山区新城文晖铭苑	2020 年 9 月	2023 年 4 月	274,822	2,721,974,765	2,267,325,697
温州洞头区新城瓯江湾	2020 年 6 月	2023 年 1 月	333,957	2,591,289,531	1,965,789,181
天津武清区新城悦隼央著	2019 年 7 月	2022 年 4 月	264,912	2,582,913,838	2,140,185,959
南通启东市新城云图雅苑	2021 年 4 月	2023 年 9 月	363,684	2,514,003,777	-
天津滨海新区新城中梁长风雅著	2020 年 7 月	2022 年 9 月	284,317	2,488,700,599	2,158,468,507
德州齐河县新城玺樾	2018 年 5 月	2022 年 9 月	463,140	2,457,201,527	1,605,718,444
温州市龙湾区凯迪·新城博科技园	2021 年 7 月	2024 年 2 月	304,990	2,351,581,462	-
贵阳云岩项目	2021 年 5 月	2024 年 5 月	750,000	2,343,999,131	-
佛山南海区壹鸣花园	2017 年 5 月	2022 年 4 月	644,970	2,239,094,059	3,818,584,045
常州武进区新城九熙台苑*	2019 年 3 月	2022 年 5 月	381,201	2,197,058,384	-
漳州龙文项目	2021 年 8 月	2023 年 8 月	408,912	2,151,222,379	-
武汉东西湖区武汉新城桃李郡*	2019 年 3 月	2023 年 5 月	473,722	2,076,294,144	1,218,718,695
台州温岭市新城云樾东方	2020 年 8 月	2023 年 7 月	246,928	1,984,598,962	1,607,058,347
云昱花园	2018 年 3 月	2023 年 5 月	219,682	1,924,610,955	828,997,883
西宁城北项目	2020 年 10 月	2023 年 6 月	424,668	1,852,797,448	1,626,936,030
长沙长沙县新城明显东方	2020 年 10 月	2022 年 12 月	244,968	1,852,257,545	1,506,957,540
上海闵行区新城千禧公园	2020 年 9 月	2022 年 10 月	195,237	1,782,510,822	1,531,951,548
苏州吴江区新城邻水湾景苑	2017 年 9 月	2022 年 11 月	316,949	1,749,222,252	1,999,102,965
郑州管城区新城时光印象 5 号地	2021 年 1 月	2024 年 4 月	250,968	1,734,394,824	391,555,008
天津宝坻区新城悦隼首府	2019 年 3 月	2022 年 4 月	172,746	1,700,923,243	1,413,679,585
天津武清区新城玺樾熙棠	2020 年 9 月	2023 年 2 月	196,724	1,661,274,696	1,469,704,817
徐州云龙区新城璞樾御珑湖(BC)	2021 年 3 月	2023 年 6 月	198,247	1,634,359,502	-
湖州南浔项目*	2020 年 1 月	2022 年 6 月	347,603	1,631,119,215	1,313,054,282
汕尾海丰县新城和樾*	2018 年 10 月	2022 年 10 月	333,951	1,630,024,850	2,282,050,433
西安新城首府	2020 年 7 月	2023 年 5 月	189,950	1,629,805,624	1,297,468,680

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
烟台芝罘项目	2021 年 4 月	2023 年 7 月	399,554	1,603,994,956	-
常州金坛区新城萃隼花园	2021 年 2 月	2023 年 3 月	164,499	1,555,707,443	-
鄂州鄂城项目	2020 年 1 月	2023 年 2 月	644,559	1,547,786,036	-
徐州鼓楼区新城玖珑湖	2019 年 4 月	2022 年 10 月	207,558	1,530,060,711	1,746,507,727
苏州工业园区嘉樾时代花园	2020 年 8 月	2022 年 11 月	156,385	1,524,666,984	1,315,023,883
郑州荥阳市新城尚郡	2017 年 4 月	2022 年 11 月	507,726	1,524,105,058	1,557,332,543
铜陵铜官项目	2019 年 6 月	2022 年 2 月	283,630	1,523,461,799	1,090,885,711
天津滨海新区项目	2019 年 4 月	2022 年 4 月	377,029	1,497,019,676	1,795,284,588
芜湖弋江区新城大都会	2019 年 10 月	2022 年 6 月	152,585	1,488,251,055	1,156,592,405
苏州昆山市新城翡丽兰亭	2020 年 9 月	2022 年 11 月	177,983	1,465,283,263	1,177,619,411
贵阳经开项目	2020 年 7 月	2022 年 11 月	900,000	1,453,348,845	733,778,683
昆明太平项目	2021 年 3 月	2022 年 11 月	504,510	1,451,673,768	-
商丘睢阳项目	2021 年 3 月	2023 年 5 月	409,319	1,431,382,217	-
南京江宁区新城云漾滨江	2020 年 10 月	2023 年 8 月	162,704	1,426,246,876	1,191,033,170
天津宁河区新城悦隼公馆	2019 年 3 月	2022 年 4 月	230,519	1,422,600,755	1,230,163,619
金樾江南花园	2018 年 6 月	2022 年 8 月	317,143	1,419,447,229	1,353,222,088
常德鼎城项目	2020 年 12 月	2023 年 7 月	528,676	1,406,882,839	-
淄博周村项目	2020 年 7 月	2022 年 8 月	405,006	1,396,407,520	470,922,505
泰安新泰项目	2020 年 5 月	2022 年 3 月	311,149	1,363,908,236	686,903,441
南京江北新区新城水岸云际	2021 年 3 月	2023 年 5 月	152,485	1,355,486,276	-
天津宝坻区新城玺樾潮鸣	2021 年 7 月	2024 年 1 月	305,233	1,354,951,778	-
青岛高新区新城云樾晓院	2018 年 1 月	2023 年 1 月	259,042	1,348,351,968	1,491,667,811
盐城亭湖区新城琅樾府	2021 年 9 月	2023 年 8 月	158,392	1,335,166,460	-
乌鲁木齐米东项目	2020 年 5 月	2023 年 6 月	412,502	1,315,412,256	847,517,240
青岛胶州市新城玺樾	2017 年 8 月	2022 年 4 月	454,319	1,296,795,800	462,179,764
南京江宁区新城云漾滨江二期	2021 年 6 月	2024 年 8 月	187,263	1,295,060,530	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
苏州太仓市云萃景园项目	2021 年 3 月	2023 年 4 月	151,366	1,281,954,497	-
济宁太白湖项目*	2019 年 5 月	2022 年 4 月	377,368	1,273,419,633	1,756,850,162
安阳文峰项目	2020 年 6 月	2023 年 4 月	371,685	1,271,828,955	1,031,402,023
镇江扬中项目	2019 年 6 月	2022 年 4 月	400,059	1,270,859,924	2,625,001,239
宿迁宿城区新城云昱江山	2021 年 1 月	2023 年 6 月	172,883	1,246,187,823	-
沧州运河项目*	2019 年 3 月	2022 年 4 月	290,985	1,244,558,572	1,137,987,205
保山隆阳项目*	2020 年 4 月	2022 年 8 月	480,625	1,243,911,662	703,436,992
宿迁泗阳项目	2020 年 6 月	2022 年 4 月	403,971	1,222,864,415	-
沧州新华区新城悦隽风华	2018 年 11 月	2022 年 9 月	173,588	1,222,227,668	1,314,804,701
沈阳沈北项目*	2019 年 3 月	2022 年 8 月	461,961	1,214,024,051	1,935,585,938
仙桃南城项目	2021 年 9 月	2023 年 10 月	459,190	1,207,921,902	-
太原万柏林项目	2017 年 7 月	2022 年 12 月	629,305	1,189,646,456	-
娄底娄星项目	2021 年 5 月	2023 年 1 月	381,074	1,183,593,931	-
泰安肥城项目	2020 年 6 月	2022 年 5 月	400,000	1,180,663,034	-
台州椒江区新城云樾风华	2020 年 8 月	2023 年 1 月	125,557	1,174,471,558	937,543,391
苏州张家港市新城和樾花园	2020 年 8 月	2022 年 7 月	139,037	1,172,728,369	975,747,273
内江市中项目	2019 年 8 月	2022 年 3 月	232,326	1,166,938,114	729,819,830
兰州安宁项目	2020 年 8 月	2023 年 3 月	275,723	1,148,684,092	803,350,805
运城盐湖项目	2020 年 6 月	2022 年 4 月	318,038	1,129,888,214	704,590,235
株洲荷塘区新城樾府	2018 年 6 月	2023 年 3 月	180,421	1,129,522,633	1,022,204,630
常州新北区新城汇隽花园	2020 年 4 月	2022 年 6 月	124,127	1,128,649,757	858,813,656
南通海门区新城大业风华花园	2021 年 9 月	2023 年 10 月	145,860	1,109,194,365	-
福州平潭项目	2020 年 5 月	2022 年 12 月	319,304	1,094,864,745	-
广安广安项目	2020 年 9 月	2022 年 5 月	268,409	1,092,201,029	481,276,560
江门新会区新城博富领国际名苑	2020 年 7 月	2022 年 10 月	132,674	1,073,425,547	894,760,224
宿迁泗洪项目*	2020 年 3 月	2022 年 5 月	392,476	1,070,006,363	785,629,357
重庆双福新区新城和显麟云	2018 年 7 月	2022 年 5 月	174,679	1,064,279,778	930,445,378
金华兰溪市新城香悦兰城	2020 年 8 月	2022 年 12 月	121,648	1,052,944,632	779,309,425
唐山路南区谢庄项目	2021 年 9 月	2024 年 5 月	170,650	1,052,493,056	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
宿迁经开区新城十里金樾	2020 年 3 月	2022 年 4 月	141,172	1,034,782,719	636,490,402
常州金坛区新城尚隼天骄花园	2020 年 7 月	2022 年 8 月	135,537	1,014,899,197	819,649,141
滨州滨城项目	2020 年 7 月	2022 年 11 月	305,587	1,000,887,556	519,848,028
阜阳颍州区新城大都会	2019 年 9 月	2022 年 4 月	109,314	995,612,488	804,628,498
黄石大冶项目	2021 年 4 月	2022 年 12 月	446,939	995,354,356	-
新城·凤凰台	2020 年 3 月	2022 年 10 月	340,465	994,144,753	608,128,899
银川兴庆项目*	2019 年 9 月	2022 年 4 月	203,209	985,199,809	797,913,451
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	2020 年 9 月	2022 年 10 月	113,521	983,308,041	782,148,689
郑州巩义市新城玺樾门第	2019 年 11 月	2022 年 6 月	98,512	967,421,289	683,202,315
常州金坛区新城逸隼花园	2020 年 12 月	2022 年 11 月	113,008	946,108,898	646,054,066
昆明经开区新城和樾	2020 年 5 月	2022 年 5 月	110,053	933,123,962	689,790,250
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	2019 年 8 月	2022 年 6 月	114,691	918,763,925	720,137,717
阜阳颍上项目	2021 年 1 月	2023 年 2 月	390,595	918,293,880	-
长沙长沙县新城朗隼	2020 年 8 月	2023 年 1 月	124,045	888,062,831	586,816,913
安康汉滨项目	2020 年 7 月	2022 年 11 月	279,413	883,723,814	387,043,083
宜宾翠屏项目	2021 年 7 月	2023 年 7 月	284,689	880,825,329	-
肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	2018 年 6 月	2023 年 1 月	95,554	878,293,596	672,145,135
昆明安宁项目	2019 年 3 月	2022 年 5 月	464,692	873,454,836	1,406,838,341
永州零陵项目	2021 年 3 月	2023 年 5 月	339,511	872,976,759	-
天津北辰区新城悦隼风华·悦城	2020 年 4 月	2022 年 7 月	106,215	830,459,271	749,586,329
沧州运河区新城玺樾春秋	2021 年 5 月	2023 年 8 月	139,498	819,809,052	-
石家庄正定县新城正弘府	2020 年 11 月	2023 年 6 月	135,575	815,239,160	-
日照东港项目	2021 年 1 月	2023 年 3 月	304,759	813,330,621	-
盐城东台项目	2019 年 5 月	2022 年 5 月	314,489	802,514,126	1,697,270,216
湘潭九华区新城璟隼	2012 年 12 月	2023 年 2 月	221,072	801,815,998	607,143,280
天津宝坻项目	2021 年 7 月	2023 年 10 月	258,580	797,922,053	-
南昌进贤项目	2020 年 10 月	2023 年 1 月	214,559	791,181,242	485,930,765
潍坊诸城市新城荣樾大都会*	2018 年 8 月	2022 年 5 月	249,717	789,026,953	1,464,894,893

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
南宁江南区新城锦樾府	2020 年 7 月	2023 年 6 月	86,466	770,290,092	602,529,750
宜昌西陵项目	2020 年 10 月	2022 年 11 月	198,139	770,059,893	-
云浮云城项目	2020 年 6 月	2022 年 10 月	278,310	755,140,276	-
重庆新城琅翠*	2019 年 7 月	2023 年 1 月	149,402	738,285,101	1,290,302,286
唐山路南区新城瑞府	2019 年 10 月	2022 年 6 月	88,340	734,497,743	598,939,281
泰州泰兴市新城丹霞花园	2017 年 11 月	2024 年 6 月	202,770	733,349,782	764,890,299
泰州兴化项目	2019 年 4 月	2022 年 5 月	343,737	732,404,194	2,400,550,864
长沙新城悦隼国际广场	2019 年 7 月	2022 年 5 月	119,357	724,583,297	567,603,431
重庆大足项目*	2020 年 8 月	2022 年 9 月	410,000	724,563,232	775,904,498
惠州惠城区嘉城学府	2019 年 6 月	2022 年 6 月	99,810	723,133,231	487,620,121
徐州丰县项目	2020 年 12 月	2022 年 11 月	380,738	719,585,983	-
日照东港区新城翡丽之光	2021 年 12 月	2023 年 11 月	104,873	718,163,187	-
淮安盱眙项目	2020 年 6 月	2023 年 1 月	425,142	717,326,130	-
许昌建安区金玉堂*	2021 年 3 月	2024 年 9 月	241,099	715,379,169	1,715,201,117
成都邛崃市新城金樾华府	2018 年 5 月	2023 年 1 月	128,108	713,856,957	1,928,116,922
阜阳颍州区新城云昱东方	2020 年 4 月	2022 年 7 月	87,122	711,680,910	480,285,311
天津津南区新城和兴府	2019 年 11 月	2023 年 2 月	108,578	711,198,759	570,989,874
雅安雨城区新城瑞升金樾澜岸	2018 年 8 月	2023 年 1 月	132,170	707,661,818	689,758,235
天津北辰区新城云樾玖璋	2021 年 7 月	2023 年 11 月	99,934	701,701,290	-
镇江扬中新城九里香畔*	2018 年 12 月	2022 年 10 月	217,921	680,918,577	1,711,438,550
南昌南昌县新城高速·昱江来	2020 年 12 月	2023 年 5 月	90,726	680,810,491	-
孝感高新技术开发区孝感新城玺樾	2017 年 11 月	2022 年 12 月	117,571	674,990,703	535,643,123
滁州天长项目	2019 年 6 月	2022 年 5 月	233,929	673,812,599	852,471,960
沧州新华区新城悦隼时代	2019 年 4 月	2022 年 6 月	76,346	671,243,428	524,467,706
贵阳清镇项目	2019 年 4 月	2022 年 4 月	201,349	663,981,105	1,123,750,871
重庆渝北区新城朗隼大都会	2018 年 4 月	2022 年 10 月	282,984	659,474,719	1,568,081,972
滁州南谯项目*	2019 年 3 月	2022 年 4 月	300,000	659,231,018	952,661,466
大同云冈项目	2019 年 11 月	2022 年 11 月	280,182	648,511,849	403,749,724

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
蚌埠龙子湖区新城怡康时光印象	2020 年 10 月	2022 年 12 月	77,738	647,216,616	446,181,778
郑州荥阳项目	2019 年 9 月	2022 年 6 月	141,022	637,891,127	-
济南槐荫区新城时光印象	2020 年 8 月	2023 年 4 月	65,646	636,151,849	578,339,693
金华建德市严州云境府	2021 年 4 月	2024 年 6 月	185,610	635,644,938	-
武汉汉南区新城天悦观澜	2020 年 11 月	2023 年 3 月	122,001	633,347,952	-
盐城大丰区新城悦隼名邸	2018 年 7 月	2022 年 5 月	207,812	629,401,539	409,267,778
邯郸丛台区新城公园尚府	2021 年 3 月	2023 年 9 月	108,028	624,916,153	-
郑州巩义市新城西岸公园	2019 年 9 月	2022 年 5 月	69,428	621,998,707	456,092,947
济南历城区新城悦隼风华	2019 年 2 月	2022 年 5 月	127,746	619,805,079	1,004,145,189
南通如皋市宸星雅苑	2021 年 4 月	2023 年 8 月	89,269	612,335,186	-
淮安清江浦区新城清河印	2021 年 5 月	2024 年 2 月	85,587	604,814,708	-
扬州高邮项目	2018 年 6 月	2022 年 7 月	349,616	603,378,182	1,472,198,115
天津滨海新区新城樾府*	2017 年 5 月	2023 年 1 月	224,366	594,117,985	2,701,741,491
孝感高新技术开发区孝感新 城·璟悦府	2018 年 1 月	2023 年 1 月	138,783	590,695,674	472,795,452
连云港赣榆区新城海悦铭筑	2020 年 10 月	2023 年 3 月	67,306	576,374,675	-
北海银海项目	2018 年 11 月	2022 年 6 月	277,289	571,429,176	1,698,807,362
宿迁宿城区新城玺樾府*	2018 年 11 月	2022 年 7 月	213,911	568,540,513	1,512,328,291
淮安涟水项目	2019 年 5 月	2022 年 8 月	268,003	560,525,305	975,095,943
淄博周村区新城悦隼江山	2018 年 7 月	2022 年 10 月	207,732	543,267,353	621,264,135
遵义红花岗区新城金樾和山	2014 年 1 月	2023 年 1 月	110,363	542,354,275	899,501,485
聊城阳谷县新城金樾府	2018 年 6 月	2023 年 1 月	108,593	531,155,767	911,467,236
天津宝坻区新城·泊阅	2021 年 4 月	2023 年 4 月	77,733	530,919,293	-
福州晋安区新城卓越榕域风华	2021 年 7 月	2023 年 8 月	106,867	520,287,120	-
天津武清区新城湖畔风华	2020 年 4 月	2022 年 6 月	63,610	519,864,156	-
重庆北碚项目	2020 年 12 月	2023 年 5 月	249,537	519,286,130	594,804,795
太原大井峪项目	2020 年 12 月	2023 年 7 月	142,022	516,555,494	401,207,069
重庆江津项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	319,445	515,024,419	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
东莞石碣镇新城云樾花园	2021 年 4 月	2023 年 5 月	71,193	513,936,281	-
东营开发区新城悦隼时代	2019 年 8 月	2023 年 1 月	52,722	512,390,608	-
亳州谯城区新城亳州玺樾府*	2019 年 7 月	2022 年 4 月	102,178	507,019,034	761,824,169
宝鸡高新项目	2018 年 1 月	2022 年 8 月	237,017	502,271,632	900,568,564
其他				24,196,574,869	101,356,627,150
				<u>231,219,438,740</u>	<u>241,983,674,353</u>

\* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2021 年 12 月 31 日
合肥肥东项目	2021 年 9 月	328,721,372	1,125,687,627	134,771,660	1,319,637,339
南京建邺项目	2021 年 7 月	-	3,260,671,554	1,958,389,802	1,302,281,752
昭通昭阳项目	2021 年 12 月	-	2,112,708,368	1,050,825,541	1,061,882,827
武汉新城阅璟台	2021 年 6 月	87,537,065	2,709,401,767	1,790,273,411	1,006,665,421
邻水湾景苑	2021 年 8 月	304,478,573	959,757,524	314,725,524	949,510,573
重庆渝北项目	2021 年 12 月	-	723,068,714	-	723,068,714
佛山壹鸣花园	2021 年 12 月	29,409,834	1,876,974,715	1,304,588,317	601,796,232
徐州新沂项目	2021 年 11 月	-	1,006,635,271	426,966,283	579,668,988
苏州 MOC 芯城汇*	2021 年 12 月	80,748,090	5,429,117,396	5,106,350,502	403,514,984
青岛新城云樾晓院	2021 年 10 月	567,214,630	336,633,242	503,793,202	400,054,670
中山岚彩名苑	2021 年 4 月	587,272,828	23,755,799	224,840,014	386,188,613
重庆大足项目*	2021 年 12 月	-	466,537,500	96,864,499	369,673,001
沈阳沈北项目*	2021 年 12 月	-	1,805,711,372	1,439,850,104	365,861,268
银川兴庆项目*	2021 年 11 月	-	376,565,613	36,981,462	339,584,151
沧州运河项目*	2021 年 9 月	-	375,181,456	39,718,764	335,462,692
宿迁泗洪项目*	2021 年 9 月	-	402,531,803	79,106,715	323,425,088
保山隆阳项目*	2021 年 10 月	-	348,616,890	57,219,537	291,397,353
泰州荣樾	2020 年 6 月	379,920,875	(2,812,661)	98,158,202	278,950,012
武汉江夏区武汉新城·金郡	2021 年 9 月	-	469,225,961	195,243,114	273,982,847
潍坊诸城市新城荣樾大都会*	2021 年 9 月	-	980,990,346	715,104,394	265,885,952
湖州德清县新城都会名邸	2021 年 6 月	-	2,087,805,639	1,840,810,890	246,994,749
湖州德清县新城都会澜轩	2021 年 9 月	-	1,654,361,010	1,430,752,699	223,608,311
株洲樾府	2021 年 1 月	333,614,771	(6,771,742)	111,941,398	214,901,631
遵义红花岗项目	2021 年 11 月	-	1,359,343,364	1,153,792,265	205,551,099
武汉庭瑞君悦观澜	2021 年 6 月	172,040,029	514,867,051	481,611,874	205,295,206
济宁太白湖项目*	2021 年 12 月	-	1,348,289,318	1,150,914,640	197,374,678
长沙宁乡项目	2021 年 11 月	-	1,070,420,347	896,157,281	174,263,066



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2021 年 12 月 31 日
无锡华东家艺中心	2015 年 4 月	169,044,527	1,014,582	1,014,582	169,044,527
高邮新城吾悦广场	2021 年 7 月	183,142,640	1,031,884,897	1,047,277,723	167,749,814
襄阳高新项目	2021 年 8 月	-	2,273,121,845	2,105,642,682	167,479,163
天津滨海新区新城 樾府*	2021 年 3 月	-	2,193,442,701	2,026,582,740	166,859,961
西安玺樾骊府	2021 年 2 月	316,578,679	609,565,611	770,315,621	155,828,669
汕尾海丰县新城和 樾*	2021 年 11 月	-	1,123,427,427	970,072,599	153,354,828
雅安新城瑞升金樾 澜岸	2021 年 1 月	284,276,003	58,988,597	191,724,882	151,539,718
武汉东西湖区武汉 新城桃李郡*	2021 年 11 月	-	1,486,640,032	1,335,696,093	150,943,939
淮北吾悦广场	2021 年 8 月	109,299,586	749,244,035	709,103,327	149,440,294
温州平阳县新城江 城里	2021 年 5 月	-	1,420,914,685	1,272,128,727	148,785,958
随州曾都项目	2021 年 11 月	-	1,500,362,523	1,353,147,148	147,215,375
烟台芝罘区新城璞 樾园著	2021 年 6 月	-	368,567,230	223,614,331	144,952,899
遵义红花岗区新城 悦隽风华	2021 年 11 月	-	742,918,799	600,173,060	142,745,739
许昌建安区金玉堂*	2021 年 12 月	-	1,378,999,098	1,237,802,873	141,196,225
烟台芝罘区新城明 昱锦园	2021 年 6 月	-	771,593,702	633,988,117	137,605,585
舟山普陀区新城东 海府	2021 年 11 月	-	511,187,172	375,149,368	136,037,804
淮安新城悦隽	2021 年 12 月	29,392,127	796,373,512	691,068,111	134,697,528
威海荣成市新城悦 隽公馆	2021 年 5 月	-	816,639,220	690,434,237	126,204,983
常州新城公馆	2020 年 6 月	249,947,185	(18,287,441)	105,816,780	125,842,964
苏州悦隽平澜府	2021 年 1 月	289,107,764	(13,123,490)	150,602,650	125,381,624
常州溧阳吾悦广场	2020 年 12 月	248,096,953	4,088,319	128,758,641	123,426,631

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2021 年 12 月 31 日
上海新城璞樾门第	2020 年 3 月	120,020,828	324,411	73,533	120,271,706
镇江扬中新城九里香畔*	2021 年 12 月	-	1,252,642,737	1,134,129,589	118,513,148
天津北辰区新城悦隽风华	2021 年 8 月	-	999,943,585	883,015,391	116,928,194
六安裕安项目	2021 年 10 月	-	1,484,791,899	1,369,109,277	115,682,622
宿迁泗阳县新城时光印象	2021 年 6 月	-	674,040,182	559,735,633	114,304,549
廊坊广阳区凯悦嘉园	2021 年 4 月	-	1,582,090,130	1,472,583,385	109,506,745
贵阳云岩区新城玺樾台	2021 年 12 月	-	1,640,341,650	1,533,020,577	107,321,073
启东蝶湖世界湾	2021 年 1 月	23,356,662	1,483,096,912	1,400,090,843	106,362,731
贵港港北项目	2021 年 9 月	30,262,110	1,612,195,747	1,541,218,994	101,238,863
新城尚郡	2021 年 11 月	38,790,589	951,146,353	889,964,113	99,972,829
南京悦峯	2021 年 1 月	121,568,482	(1,480,918)	23,274,214	96,813,350
重庆朗隽大都会	2021 年 1 月	43,876,205	1,135,193,372	1,084,905,981	94,163,596
上海新城香溢荟苑	2016 年 6 月	93,604,675	(6,491,337)	243,827	86,869,511
昆明新城雅樾	2021 年 6 月	70,327,094	624,332,880	609,253,180	85,406,794
常州武进区新城域花园	2021 年 11 月	-	183,214,111	98,004,465	85,209,646
长沙国际花都	2021 年 3 月	82,261,865	209,144,725	207,912,058	83,494,532
湖州南浔项目*	2021 年 11 月	-	221,731,663	139,328,159	82,403,504
重庆金樾府	2020 年 6 月	187,790,899	(1,706,973)	107,514,918	78,569,008
长丰悦隽九里	2021 年 9 月	71,845,130	763,398,587	758,281,340	76,962,377
苏州常熟市新城悦隽华庭	2021 年 1 月	-	1,583,526,566	1,506,681,385	76,845,181
惠州博罗县新城悦隽	2021 年 4 月	-	700,800,838	625,293,870	75,506,968
昆明晋宁项目	2021 年 10 月	-	794,795,669	721,523,072	73,272,597
金坛新城金郡花园	2021 年 5 月	28,738,028	2,530,563,419	2,487,719,586	71,581,861
长沙雨花项目	2020 年 12 月	66,282,030	1,113,315,417	1,114,239,898	65,357,549
阜阳新城吾悦广场	2021 年 5 月	189,613,554	537,985,374	662,640,274	64,958,654

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注 1)	本年减少	2021 年 12 月 31 日
天津东丽区新城悦隽公元	2021 年 11 月	-	940,045,367	877,255,356	62,790,011
铜陵吾悦广场	2021 年 12 月	102,107,067	50,046,108	92,374,204	59,778,971
桂林吾悦广场	2021 年 2 月	434,855,131	600,785,726	976,120,826	59,520,031
常州武进区新城九熙台苑*	2021 年 10 月	-	59,497,125	-	59,497,125
亳州谯城区新城亳州玺樾府*	2021 年 7 月	-	487,915,580	429,705,436	58,210,144
宿迁宿城区新城玺樾府*	2021 年 10 月	-	1,556,808,957	1,500,073,889	56,735,068
延安宝塔项目	2021 年 11 月	-	1,843,100,709	1,789,414,874	53,685,835
滁州南谯项目*	2021 年 12 月	30,114,262	375,667,992	352,254,363	53,527,891
连云港海州项目	2021 年 6 月	46,372,294	936,677,845	930,212,069	52,838,070
宿迁太湖花园	2021 年 8 月	45,807,978	1,560,201,250	1,553,806,288	52,202,940
淮安涟水县新城悦隽学府	2021 年 9 月	-	883,579,396	832,309,534	51,269,862
沭阳碧桂园新城	2021 年 3 月	268,076,087	147,212,139	365,898,699	49,389,527
惠州明昱花园	2020 年 12 月	69,118,211	74,737,896	94,498,996	49,357,111
龙泉新里桃溪川	2020 年 12 月	134,026,915	1,895,820	88,905,859	47,016,876
苏州红树湾	2020 年 12 月	110,910,737	(2,613,914)	62,043,623	46,253,200
重庆新城琅翠*	2021 年 9 月	-	744,604,975	699,622,592	44,982,383
南京新城花漾紫郡	2018 年 6 月	43,425,886	17,405,103	17,704,690	43,126,299
南昌新建吾悦广场	2019 年 4 月	65,789,178	(13,108,736)	9,779,444	42,900,998
长沙县新城悦隽	2021 年 6 月	-	1,171,933,033	1,130,167,099	41,765,934
天津滨海新区项目*	2021 年 12 月	-	700,948,338	659,977,291	40,971,047
台州仙居尚隽公馆	2021 年 1 月	138,889,631	(12,664,716)	85,868,209	40,356,706
其他		6,458,027,755	57,909,854,286	61,200,941,356	3,166,940,685
		<b>13,865,702,814</b>	<b>142,726,305,578</b>	<b>133,938,558,645</b>	<b>22,653,449,747</b>

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

新城控股集团股份有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2020年 12月31日	本年增加			本年减少			2021年 12月31日
		计提	从开发成本转 入开发产品	其他	转回	转销	处置子公司转出	
拟开发土地	-	-	-	-	-	-	-	-
开发成本	1,810,527,805	4,134,682,162	(1,203,901,024)	-	(13,095,417)	-	-	4,728,213,526
开发产品	522,664,132	715,844,156	1,203,901,024	-	-	(1,307,624,056)	-	1,134,785,256
	<u>2,333,191,937</u>	<u>4,850,526,318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,095,417)</u>	<u>(1,307,624,056)</u>	<u>-</u>	<u>5,862,998,782</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (7) 存货(续)

#### (c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 于 2021 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、88,401,719,790 元及 0 元(2020 年 12 月 31 日：0 元、77,460,073,329 元及 0 元)(附注四(20)(30))。

(e) 2021 年度计入存货成本的资本化借款费用为 4,683,153,509 元(2020 年度：4,746,175,441 元)(附注四(42))；计入存货成本的资本化融资成分为 6,295,781,836 元(2020 年度：5,987,774,728 元)(附注四(42))。2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.69%(2020 年度：6.82%)。

(f) 于 2021 年 12 月 31 日账面余额为 93,455,639,695 元(2020 年 12 月 31 日：92,017,503,930 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (8) 其他流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预交增值税	6,827,456,418	6,751,864,430
预交企业所得税	5,197,507,821	5,084,135,500
预交土地增值税	3,865,924,991	3,969,526,544
待抵扣进项税额	5,681,480,246	5,539,674,324
预交的其他税金	744,205,558	608,708,383
合同取得成本(i)	<u>3,800,297,219</u>	<u>2,473,914,827</u>
	<u>26,116,872,253</u>	<u>24,427,824,008</u>

- (i) 本集团将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本，并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 其他非流动金融资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融资产	<u>117,290,449</u>	<u>220,696,657</u>

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

#### (10) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业(i)	13,122,084,138	10,154,017,011
联营企业(ii)	<u>13,353,315,981</u>	<u>12,172,175,440</u>
	<u>26,475,400,119</u>	<u>22,326,192,451</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 1,992,359,792 元(2020 年 12 月 31 日：1,238,550,730 元)的长期股权投资已用于为关联方的借款提供质押(附注八(5))。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资(注)	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
佛山锦宏置业有限公司	-	1,884,571	-	(24,996)	-	-	-	-	-	1,859,575	-
长沙乾璟置业有限公司	1,172,854	-	-	11,133	-	-	-	-	-	1,183,987	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	342,704	-	-	323,101	-	-	-	-	-	665,805	-
常熟中置房地产有限公司	584,869	-	-	47,161	-	-	-	-	-	632,030	-
上海佳朋房地产开发有限公司	575,529	-	-	31,267	-	-	-	-	-	606,796	-
金华锦海置业有限公司	470,780	-	-	5,116	-	-	-	-	-	475,896	-
南京招锦弘新房地产开发有 限公司	-	450,000	-	(27,933)	-	-	-	-	-	422,067	-
成都融辉桥宇置业有限公司	397,061	-	-	4,288	-	-	-	-	-	401,349	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	240,670	-	-	148,830	-	-	-	-	-	389,500	-
青岛达铭房地产开发有限公司	710,185	-	(656,848)	282,930	-	-	-	-	-	336,267	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有 限公司	-	392,000	-	(69,522)	-	-	-	-	-	322,478	-
上海嘉禹置业有限公司	217,269	-	-	99,951	-	-	-	-	-	317,220	-
唐山郡成房地产开发有限公司	25,293	-	-	277,655	-	-	-	-	-	302,948	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	285,811	-	-	2,151	-	-	-	-	-	287,962	-
阜阳中之环置业有限公司	367,423	-	-	(89,264)	-	-	-	-	-	278,159	-



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (i) 合营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资(注)	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
四川万合鑫城置业有限公司	307,669	-	-	(35,596)	-	-	-	-	-	272,073	-
天津金拓房地产开发有限公司	-	250,000	-	(5,233)	-	-	-	-	-	244,767	-
天津俊安房地产开发有限公司	-	-	-	200,958	-	-	-	-	-	200,958	-
南京旭新天置业有限公司	-	201,960	-	(1,114)	-	-	-	-	-	200,846	-
其他	<u>4,455,900</u>	<u>999,539</u>	<u>(1,511,043)</u>	<u>218,105</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(441,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,721,401</u>	<u>-</u>
	<u>10,154,017</u>	<u>4,178,070</u>	<u>(2,167,891)</u>	<u>1,398,988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(441,100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,122,084</u>	<u>-</u>

本集团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。

于 2021 年度，本集团通过收购股权的方式取得部分原合营企业的控制权，相应的，本集团对该等公司投资的余额 969,918,129 元由长期股权投资转出(附注五(1))，共产生的投资收益 17,299,968 元(附注四(48))；本集团处置部分长期股权投资，处置金额 325,532,100 元，此外，本集团通过减资减少长期股权投资 872,461,227 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
温州和枫商务信息咨询有限公司	-	723,288	-	(2,000)	-	-	-	-	-	721,288	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	632,807	-	-	29,033	-	-	-	-	-	661,840	-
青岛双城房地产有限公司	630,737	-	-	11,877	-	-	-	-	-	642,614	-
常州绿都房地产有限公司	414,665	-	-	155,147	-	-	-	-	-	569,812	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限 公司	597,887	-	(2,161)	(26,217)	-	-	-	-	-	569,509	-
鼎信长城投资管理集团有限公司	-	548,300	-	20,037	-	-	-	-	-	568,337	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公 司	-	548,800	-	(2,284)	-	-	-	-	-	546,516	-
常州祥泰房地产开发有限公司	585,430	-	-	(43,657)	-	-	-	-	-	541,773	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	418,974	-	-	67,691	-	-	(16,500)	-	-	470,165	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	492,101	-	-	(26,846)	-	-	-	-	-	465,255	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (ii) 联营企业(续)

(续上表)

货币单位：人民币千元	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动								2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
苏州兆达房地产开发有限公司	470,112	-	-	(5,776)	-	-	-	-	-	464,336	-
常熟金俊房地产开发有限公司	434,118	-	-	3,925	-	-	-	-	-	438,043	-
合肥新城创域房地产有限公司	507,177	-	-	9,037	-	-	(132,000)	-	-	384,214	-
南京新劲联房地产开发有限公司	-	381,000	-	(2,425)	-	-	-	-	-	378,575	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	253,762	-	-	(4,043)	-	-	-	-	-	249,719	-
云南骏苑房地产开发有限公司	249,676	-	-	(667)	-	-	-	-	-	249,009	-
珠海歌斐云展股权投资基金（有 限合伙）	244,190	-	-	-	-	-	-	-	-	244,190	-
绍兴保骏置地有限公司	237,910	-	-	(4,264)	-	-	-	-	-	233,646	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	235,849	-	-	(5,538)	-	-	-	-	-	230,311	-
张家港市祥盛房地产开发有限公 司	164,829	-	-	98,859	-	-	(38,614)	-	-	225,074	-
常州恒劲房地产开发有限公司	-	225,400	-	(797)	-	-	-	-	-	224,603	-
太仓鸿郡科技发展有限公司	-	202,704	-	(9)	-	-	-	-	-	202,695	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	592,158	-	(196,000)	(196,165)	-	-	-	-	-	199,993	-
其他	5,009,793	924,260	(2,414,400)	595,426	-	-	(243,280)	-	-	3,871,799	-
	<u>12,172,175</u>	<u>3,553,752</u>	<u>(2,612,561)</u>	<u>670,344</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(430,394)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,353,316</u>	<u>-</u>

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

注：于 2021 年度，本集团处置部分长期股权投资，处置金额为 2,400,000,000 元，此外，本集团通过减资减少长期股权投资 212,560,900 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (11) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2020 年 12 月 31 日	75,545,000,000	12,746,500,000	88,291,500,000
本年购建	-	15,112,207,557	15,112,207,557
收购子公司(附注五(1))	-	532,000,000	532,000,000
本年预估成本变动	238,260,146	-	238,260,146
本年完工	16,661,919,994	(16,661,919,994)	-
公允价值变动			
(附注四(46))	<u>2,487,419,860</u>	<u>380,712,437</u>	<u>2,868,132,297</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>94,932,600,000</u>	<u>12,109,500,000</u>	<u>107,042,100,000</u>

2021 年度资本化计入在建投资性房地产的借款费用为 243,424,518 元(2020 年度: 221,799,921 元)(附注四(42))。2021 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.69%(2020 年度: 6.82%)。

2021 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 2,868,132,297 元(2020 年度: 2,572,033,138 元)(附注四(46))，相应的递延所得税为 717,033,074 元(2020 年度: 643,008,285 元)。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按市场租金及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算(附注十三(1))。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 44,571,100,000 元(2020 年 12 月 31 日: 35,369,000,000 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(20)、附注四(30)、附注四(31))。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 15,351,000,000 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(2020 年 12 月 31 日: 17,650,000,000 元)。

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2020 年 12 月 31 日	1,329,739,893	350,601,394	429,805,459	108,674,711	189,068,764	2,407,890,221
本年购置	-	-	17,417,977	20,793,033	2,401,866	40,612,876
在建工程转入(附注四(13))	337,387,681	-	-	-	-	337,387,681
收购子公司转入(附注五(1))	-	-	150,942	121,064	2,094	274,100
本年处置	-	-	(34,812,775)	(54,662,450)	(21,555,188)	(111,030,413)
处置子公司转出	-	-	-	(23,707)	-	(23,707)
2021 年 12 月 31 日	1,667,127,574	350,601,394	412,561,603	74,902,651	169,917,536	2,675,110,758
累计折旧						
2020 年 12 月 31 日	(238,088,033)	(181,454,140)	(112,424,489)	(101,301,087)	(128,757,443)	(762,025,192)
本年计提	(42,605,549)	(35,060,139)	(45,490,768)	(13,041,329)	(39,331,595)	(175,529,380)
本年处置	-	-	20,093,429	43,587,167	16,346,187	80,026,783
处置子公司转出	-	-	-	14,488	-	14,488
2021 年 12 月 31 日	(280,693,582)	(216,514,279)	(137,821,828)	(70,740,761)	(151,742,851)	(857,513,301)
减值准备						
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2021 年 12 月 31 日	1,386,433,992	134,087,115	274,739,775	4,161,890	18,174,685	1,817,597,457
2020 年 12 月 31 日	1,091,651,860	169,147,254	317,380,970	7,373,624	60,311,321	1,645,865,029

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (12) 固定资产(续)

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 865,715,417 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(2020 年 12 月 31 日：账面价值为 886,868,228 元(原价 1,068,716,499 元)(附注四(30))。

2021 年度固定资产计提的折旧金额为 175,529,380 元(2020 年度：195,455,269 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 47,838,074 元、1,253,794 元及 126,437,512 元(2020 年度：19,240,990 元、1,205,882 元及 175,008,397 元)。

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2020 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2021 年 12 月 31 日，无未办妥产证的固定资产 (2020 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
在建工程	<u>1,365,260,418</u>	<u>580,250,291</u>

(a) 在建工程情况

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建酒店	<u>1,365,260,418</u>	-	<u>1,365,260,418</u>	<u>580,250,291</u>	-	<u>580,250,291</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (13) 在建工程(续)

#### (b) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2020 年		本年增加金额	本年转入固定		2021 年	工程累计投		利息资本化累	其中：本年		资金来源
	预算数(万元)	12 月 31 日		资产金额(附	本年其他减		12 月 31 日	入占预算		工程进度	计金额	
				注四(12))	少金额		比例			资本化率		
苏州星丽岚酒店项目	110,823	271,835,125	527,909,611	-	-	799,744,736	88%	88%	11,950,825	7,681,757	6.69%	自有资金及借款
六盘水酒店项目	48,353	38,950,211	291,242,359	-	-	330,192,570	67%	67%	839,768	228,070	6.69%	自有资金及借款
昆明安宁酒店项目	49,465	40,861,185	194,461,927	-	-	235,323,112	47%	47%	805,810	164,101	6.69%	自有资金及借款
湖州酒店项目	33,739	228,603,770	108,783,911	(337,387,681)	-	-	100%	100%	4,920,558	1,330,422	6.69%	自有资金及借款
	242,380	580,250,291	1,122,397,808	(337,387,681)	-	1,365,260,418			18,516,961	9,404,350	6.69%	



新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 使用权资产

	房屋及建筑物	其他设备	合计
原价			
2020 年 12 月 31 日	830,312,296	249,788	830,562,084
本年增加			
新增租赁合同	10,319,809	-	10,319,809
本年减少			
租赁合同结束	(58,639,447)	(249,788)	(58,889,235)
2021 年 12 月 31 日	781,992,658	-	781,992,658
累计折旧			
2020 年 12 月 31 日	(102,447,353)	(146,914)	(102,594,267)
本年增加			
计提	(78,219,418)	(102,874)	(78,322,292)
本年减少			
租赁合同结束	56,906,074	249,788	57,155,862
2021 年 12 月 31 日	(123,760,697)	-	(123,760,697)
减值准备			
2020 年 12 月 31 日	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2021 年 12 月 31 日	658,231,961	-	658,231,961
2020 年 12 月 31 日	727,864,943	102,874	727,967,817

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (15) 无形资产

	土地使用权	软件	客户资源	商标	专利技术	资质	合计
原价							
2020 年 12 月 31 日	701,023,867	111,150,174	39,619,491	270,000,000	180,000,000	5,460,211	1,307,253,743
本年购置	-	68,372,757	-	-	-	-	68,372,757
本年收购转入(附注五(1))	-	-	-	-	-	26,666,667	26,666,667
本年处置	-	(26,421,936)	-	-	-	-	(26,421,936)
处置子公司转出	-	-	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	701,023,867	153,100,995	39,619,491	270,000,000	180,000,000	32,126,878	1,375,871,231
累计摊销							
2020 年 12 月 31 日	(75,293,189)	(89,576,741)	(9,904,875)	(67,500,000)	(45,000,000)	(172,482)	(287,447,287)
本年计提	(17,525,597)	(28,444,725)	(3,961,949)	(27,000,000)	(18,000,000)	(3,212,688)	(98,144,959)
本年处置	-	25,992,048	-	-	-	-	25,992,048
处置子公司转出	-	-	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	(92,818,786)	(92,029,418)	(13,866,824)	(94,500,000)	(63,000,000)	(3,385,170)	(359,600,198)
减值准备							
2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2021 年 12 月 31 日	608,205,081	61,071,577	25,752,667	175,500,000	117,000,000	28,741,708	1,016,271,033
2020 年 12 月 31 日	625,730,678	21,573,433	29,714,616	202,500,000	135,000,000	5,287,729	1,019,806,456

2021 年度无形资产的摊销金额为 98,144,959 元(2020 年度: 145,977,231 元)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2020 年 12 月 31 日: 无)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 242,738,805 元(原价 390,622,155 元)的土地使用权已作为长期借款的抵押物(2020 年 12 月 31 日: 无)(附注四(30))。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (16) 长期待摊费用

	2020 年					2021 年
	12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	12 月 31 日
租入办公楼装修费	50,073,940	35,882,832	-	(32,939,969)	-	53,016,803
临时设施	3,503,761	2,993,662	-	(6,317,267)	-	180,156
其他	710,021	10,121,518	-	(4,936,881)	-	5,894,658
	<u>54,287,722</u>	<u>48,998,012</u>	<u>-</u>	<u>(44,194,117)</u>	<u>-</u>	<u>59,091,617</u>

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### (a) 未经抵销的递延所得税资产

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	15,068,530,712	3,767,132,678	9,510,799,244	2,377,699,811
预提土地增值税	7,751,020,868	1,937,755,217	7,880,813,796	1,970,203,449
资产减值(附注四(19))	7,057,080,887	1,764,270,222	3,062,179,745	765,544,936
预提费用	<u>2,466,737,489</u>	<u>616,684,372</u>	<u>2,379,570,400</u>	<u>594,892,600</u>
	<u>32,343,369,956</u>	<u>8,085,842,489</u>	<u>22,833,363,185</u>	<u>5,708,340,796</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		3,702,025,439		2,735,748,385
预计于 1 年后转回的金额		<u>4,383,817,050</u>		<u>2,972,592,411</u>
		<u>8,085,842,489</u>		<u>5,708,340,796</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

##### (b) 未经抵销的递延所得税负债

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	15,624,103,276	3,906,025,819	12,745,110,368	3,186,277,592
成本核算中会计与税法的差异	11,087,141,212	2,771,785,303	7,583,352,588	1,895,838,147
投资性房地产抵税折旧	5,312,456,728	1,328,114,182	3,593,216,404	898,304,101
企业合并	2,012,151,968	503,037,992	2,669,357,204	667,339,301
抵消内部未实现亏损	47,411,184	11,852,796	52,816,332	13,204,083
	<u>34,083,264,368</u>	<u>8,520,816,092</u>	<u>26,643,852,896</u>	<u>6,660,963,224</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		514,890,788		680,543,384
预计于 1 年后转回的金额		<u>8,005,925,304</u>		<u>5,980,419,840</u>
		<u>8,520,816,092</u>		<u>6,660,963,224</u>

##### (c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>3,202,195,030</u>	<u>2,168,023,262</u>

##### (d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2021	—	137,149,974
2022	183,953,396	199,182,192
2023	111,742,752	111,742,752
2024	119,185,770	119,185,770
2025	107,338,707	107,338,707
2026	581,173,277	—
无到期日	<u>2,098,801,128</u>	<u>1,630,573,841</u>
	<u>3,202,195,030</u>	<u>2,305,173,236</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

借/(贷)	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(1,986,185,982)	6,099,656,507	(1,055,346,031)	4,652,994,765
递延所得税负债	1,986,185,982	(6,534,630,110)	1,055,346,031	(5,605,617,193)

#### (18) 其他非流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	367,247,647	367,247,647

(i) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权，获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权，面积 241,529.30 平方米，相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理，即常国用(2007)第 0203450 号和 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.70 平方米，拍卖金额 80,100,000 元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质均为工业用地，暂不能直接用于开发建设。于 2021 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值及损失准备

	2021 年 1 月 1 日	本年增加 (附注四(44))	本年减少		2021 年 12 月 31 日
			转回或转销 (附注四(44))	其他	
应收票据坏账准备(附注四(3))	-	-	-	-	-
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
应收账款坏账准备(附注四(4))	4,740,775	3,486,884	-	-	8,227,659
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	4,740,775	3,486,884	-	-	8,227,659
其他应收款坏账准备(附注四(5))	724,247,033	461,607,413	-	-	1,185,854,446
小计	728,987,808	465,094,297	-	-	1,194,082,105
存货跌价准备(附注四(7))	2,333,191,937	4,850,526,318	(1,320,719,473)	-	5,862,998,782
小计	2,333,191,937	4,850,526,318	(1,320,719,473)	-	5,862,998,782
	3,062,179,745	5,315,620,615	(1,320,719,473)	-	7,057,080,887

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (20) 短期借款

	币种	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	150,000,000	449,700,000
抵押加质押借款(i)	人民币	61,996,652	-
质押借款(i)	人民币	139,200,000	-
信用借款(ii)	人民币	200,000,000	-
短期借款应付利息	人民币	7,700,391	-
		<u>558,897,043</u>	<u>449,700,000</u>

#### (i) 本集团之借款由下列账面净值之资产抵押

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
存货	286,646,415	338,339,205
投资性房地产	110,000,000	-
	<u>396,646,415</u>	<u>338,339,205</u>

于 2021 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 6.18%-10.00%(2020 年 12 月 31 日: 10.2%)。

#### (ii) 信用借款包括由本集团内公司相互提供担保的借款，于 2021 年 12 月 31 日，信用借款 200,000,000 元，利息每季度支付一次。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (21) 应付票据

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	6,052,209,176	6,462,473,325
银行承兑汇票(附注四(1))	<u>629,293,305</u>	<u>322,933,945</u>
	<u>6,681,502,481</u>	<u>6,785,407,270</u>

#### (22) 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>53,246,021,500</u>	<u>51,042,734,755</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 2,789,669,982 元(2020 年 12 月 31 日: 2,478,865,424 元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	192,634,490,443	201,508,229,197
预收商业物业管理费	541,052,199	687,801,913
其他预收款	109,071,468	719,307
	<u>193,284,614,110</u>	<u>202,196,750,417</u>

#### (i) 物业销售预收款

	合同负债 2021 年 12 月 31 日	合同负债 2020 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
苏州 MOC 芯城汇项目	3,329,319,977	6,264,387,374	2022 年 3 月	59%
天津武清区新城悦隽央著	3,186,757,855	2,388,633,394	2022 年 4 月	73%
湖州南浔项目	2,895,222,685	1,556,541,283	2022 年 6 月	86%
温州洞头区新城瓯江湾	2,864,419,326	500,016,199	2023 年 1 月	76%
沈阳沈北项目	2,777,529,910	3,895,748,262	2022 年 8 月	80%
常州武进区新城九熙台苑	2,647,077,764	-	2022 年 5 月	95%
沧州运河项目	2,595,810,312	1,680,466,856	2022 年 4 月	90%
银川兴庆项目	2,560,808,680	1,541,142,442	2022 年 4 月	88%
天津宝坻区新城悦隽首府	2,446,472,211	2,332,680,253	2022 年 4 月	98%
上海闵行区新城千禧公园	2,413,343,314	986,579,502	2022 年 10 月	71%
宿迁泗洪项目	2,374,564,656	1,309,624,701	2022 年 5 月	50%
泰州兴化项目	2,373,418,867	2,516,808,312	2022 年 5 月	97%
杭州临平区新城香悦和鸣府	2,329,402,052	79,896,562	2023 年 1 月	66%
西安新城首府	2,322,060,951	496,794,177	2023 年 5 月	92%
北京大兴区新城熙红印	2,307,561,301	119,059,756	2022 年 11 月	62%
佛山南海区壹鸣花园	2,198,180,662	2,071,102,414	2022 年 4 月	81%
昭通昭阳项目	2,154,871,068	3,505,191,169	2022 年 1 月	90%
徐州鼓楼区新城玖珑湖	2,119,279,490	2,628,842,148	2022 年 10 月	98%
济宁太白湖项目	2,080,441,533	2,847,230,906	2022 年 4 月	90%
泰安新泰项目	1,934,840,156	865,612,142	2022 年 3 月	57%
云昱花园	1,899,214,897	1,289,494,119	2023 年 5 月	63%
盐城东台项目	1,881,667,963	3,486,080,016	2022 年 5 月	100%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日		
天津滨海新区项目	1,876,267,045	1,811,699,413	2022 年 4 月	79%
天津武清区新城玺樾熙棠	1,875,567,124	474,115,521	2023 年 2 月	69%
铜陵铜官项目	1,873,967,728	1,126,123,988	2022 年 2 月	75%
滁州天长项目	1,866,055,870	1,946,447,784	2022 年 5 月	84%
宿迁经开区新城十里金樾	1,809,510,549	913,421,747	2022 年 4 月	95%
西宁城北项目	1,788,684,872	350,269,871	2023 年 6 月	63%
苏州工业园区嘉樾时代花园	1,722,255,522	237,422,073	2022 年 11 月	80%
宿迁泗阳项目	1,718,634,290	352,405,498	2022 年 4 月	38%
滁州南谯项目	1,677,295,742	1,345,579,078	2022 年 4 月	94%
常州金坛区新城尚隽天骄花园	1,676,697,037	1,451,932,895	2022 年 8 月	100%
沧州新华区新城悦隽风华	1,675,939,584	1,676,064,108	2022 年 9 月	74%
苏州吴江区新城邻水湾景苑	1,656,862,242	963,569,013	2022 年 11 月	62%
湖州吴兴项目	1,655,339,363	1,823,829,375	2022 年 8 月	97%
无锡锡山区新城文晖铭苑	1,606,600,848	70,074,895	2023 年 4 月	49%
昆明安宁项目	1,599,060,405	1,810,826,374	2022 年 5 月	55%
兰州安宁项目	1,568,641,174	508,508,895	2023 年 3 月	55%
安阳文峰项目	1,532,931,746	299,263,156	2023 年 4 月	38%
芜湖弋江区新城大都会	1,516,978,034	498,076,559	2022 年 6 月	86%
常州新北区新城汇隽花园	1,467,525,489	677,165,279	2022 年 6 月	93%
重庆大足项目	1,438,655,506	201,874,447	2022 年 9 月	34%
盐城大丰项目	1,432,213,278	2,201,795,087	2022 年 1 月	91%
苏州昆山市新城翡丽兰亭	1,420,569,266	62,138,636	2022 年 11 月	63%
徐州鼓楼区新城鼓楼映樾	1,413,002,293	-	2022 年 10 月	92%
长沙长沙县新城明显东方	1,393,885,583	14,157,735	2022 年 12 月	51%
南京江北新区新城水岸云际	1,388,943,956	-	2023 年 5 月	79%
长沙岳麓区新城观山印	1,364,809,747	-	2022 年 12 月	23%
常州金坛区新城逸隽花园	1,355,173,254	-	2022 年 11 月	87%
太原万柏林项目	1,301,946,573	-	2022 年 12 月	84%
运城盐湖项目	1,279,801,444	285,040,338	2022 年 4 月	36%
贵阳经开项目	1,222,770,894	118,488,768	2022 年 11 月	14%
苏州太仓市云萃景园项目	1,205,348,639	-	2023 年 4 月	65%
南京江宁区新城云漾滨江	1,182,690,167	-	2023 年 8 月	64%
内江市中项目	1,181,778,224	614,564,575	2022 年 3 月	49%
郑州巩义市新城玺樾门第	1,170,974,788	752,672,319	2022 年 6 月	92%
长沙宁乡项目	1,157,895,430	1,212,447,065	2022 年 5 月	91%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日		
合肥肥东项目	1,152,032,802	253,563,393	2022 年 1 月	93%
重庆江津项目	1,106,916,901	17,492,793	2022 年 9 月	32%
唐山路南区新城瑞府	1,102,664,298	954,317,329	2022 年 6 月	73%
台州温岭市新城云樾东方	1,063,638,942	192,580,478	2023 年 7 月	30%
金华兰溪市新城香悦兰城	1,057,052,937	192,943,674	2022 年 12 月	56%
金樾江南花园	1,044,202,969	943,017,833	2022 年 8 月	31%
台州椒江区新城云樾风华	1,039,164,937	69,905,024	2023 年 1 月	63%
武汉洪山区武汉新城阅璟台	1,029,347,107	2,758,083,310	2023 年 3 月	78%
天津津南区新城和兴府	1,011,791,564	451,119,772	2023 年 2 月	62%
天津新城中梁长风雅著	997,588,482	214,327,361	2022 年 9 月	26%
大同云冈项目	985,304,838	577,868,021	2022 年 11 月	29%
惠州惠城区嘉城学府	977,286,656	456,197,469	2022 年 6 月	47%
宿迁宿城区新城玺樾府	966,109,978	2,555,995,626	2022 年 7 月	88%
镇江扬中项目	962,894,371	435,258,330	2022 年 4 月	31%
重庆渝北区新城朗隽大都会	962,872,108	1,246,833,780	2022 年 10 月	73%
安康汉滨项目	961,970,265	265,041,205	2022 年 11 月	33%
广安广安项目	961,537,730	127,964,756	2022 年 5 月	33%
贵阳清镇项目	957,141,637	1,325,978,613	2022 年 4 月	99%
郑州荥阳市新城尚郡	939,997,049	1,470,354,927	2022 年 11 月	63%
沧州新华区新城悦隽时代	934,346,057	747,427,781	2022 年 6 月	76%
徐州丰县项目	927,059,143	-	2022 年 11 月	20%
郑州新城时光印象 5 号地	923,306,910	-	2024 年 4 月	41%
昆明经开区新城和樾	903,681,322	163,869,166	2022 年 5 月	70%
阜阳颍州区新城大都会	890,734,722	430,613,316	2022 年 4 月	87%
连云港赣榆区新城海悦铭筑	889,135,024	825,537	2023 年 3 月	100%
青岛高新区新城云樾晓院	861,023,337	942,712,552	2023 年 1 月	48%
淄博周村项目	828,061,078	140,335,093	2022 年 8 月	21%
盐城射阳项目	827,610,284	866,763,154	2022 年 8 月	96%
重庆渝北项目	816,925,545	272,395,664	2022 年 10 月	73%
天津宁河区新城悦隽公馆	807,396,405	505,864,345	2022 年 4 月	32%
常州金坛区新城萃隽花园	798,393,156	-	2023 年 3 月	44%
天津滨海新区新城金樾府	794,276,579	1,122,756,599	2023 年 7 月	68%
重庆双福新区新城和显麟云	789,854,454	351,588,740	2022 年 5 月	69%
苏州张家港市新城和樾花园	775,449,711	235,828,560	2022 年 7 月	39%
滨州滨城项目	757,532,914	200,195,949	2022 年 11 月	23%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日		
遵义红花岗项目	755,938,811	1,537,736,040	2023 年 1 月	84%
淮安盱眙项目	753,893,788	100,344,312	2023 年 1 月	37%
南昌进贤项目	751,020,004	-	2023 年 1 月	35%
天津武清区新城湖畔风华	748,216,684	667,476,595	2022 年 6 月	75%
新城·凤凰台	745,922,404	339,509,255	2022 年 10 月	28%
阜阳颍州区新城云显东方	741,566,504	336,023,021	2022 年 7 月	79%
淮安涟水项目	721,423,979	1,149,981,752	2022 年 8 月	64%
保山隆阳项目	721,230,828	303,100,395	2022 年 8 月	18%
西安沣西项目	716,904,315	551,517,319	2024 年 5 月	50%
肇庆四会项目	711,979,932	2,365,817,294	2022 年 5 月	85%
南通启东市新城云图雅苑	695,322,844	-	2023 年 9 月	16%
淮北杜集项目	692,870,879	1,198,268,996	2022 年 4 月	96%
湘潭九华区新城璟隽	688,327,229	558,873,631	2023 年 2 月	46%
成都邛崃市新城金樾华府	671,870,819	1,289,980,282	2023 年 1 月	94%
重庆北碚项目	670,812,753	-	2023 年 5 月	36%
襄阳高新项目	666,277,351	2,546,256,569	2022 年 2 月	92%
德州齐河县新城玺樾	658,168,535	388,763,966	2022 年 9 月	35%
阜阳颍上项目	649,508,541	-	2023 年 2 月	13%
包头昆北项目	648,822,541	91,111,408	2022 年 9 月	82%
宜昌西陵项目	641,974,917	-	2022 年 11 月	45%
徐州新沂项目	638,583,889	510,373,031	2022 年 3 月	28%
商丘睢阳项目	621,226,221	-	2023 年 5 月	15%
蚌埠龙子湖区怡康时光印象	619,106,931	-	2022 年 12 月	72%
济南历城区新城悦隽风华	612,064,471	832,315,238	2022 年 5 月	84%
北海银海项目	609,476,745	1,203,416,549	2022 年 6 月	66%
阜阳颍州项目	600,657,609	978,019,336	2022 年 4 月	92%
亳州谯城区新城亳州玺樾府	587,941,117	745,491,204	2022 年 4 月	76%
包头东河项目	587,433,944	1,431,026,692	2022 年 3 月	89%
聊城阳谷县新城金樾府	572,006,988	1,077,184,764	2023 年 1 月	92%
长沙新城悦隽国际广场	550,912,684	245,802,875	2022 年 5 月	42%
徐州贾汪项目	550,550,359	728,841,390	2022 年 6 月	48%
武汉汉南区庭瑞君悦观澜项目	549,662,244	1,087,921,341	2022 年 3 月	70%
常德鼎城项目	549,278,627	-	2023 年 7 月	16%
娄底娄星项目	549,145,610	-	2023 年 1 月	19%
太原大井峪项目	539,001,194	-	2023 年 7 月	45%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日		
肇庆鼎湖樾山公馆建设项目	538,397,320	468,784,627	2023 年 1 月	93%
郑州巩义市新城西岸公园	537,830,041	347,099,722	2022 年 5 月	59%
泰安肥城项目	520,223,321	163,557,419	2022 年 5 月	19%
江门新城博富领会国际名苑	519,309,159	69,241,343	2022 年 10 月	31%
孝感新城·璟悦府	507,305,005	275,372,043	2023 年 1 月	95%
淮安金湖县新城悦隽风华	503,009,389	241,167,534	2022 年 5 月	81%
徐州云龙区新城璞樾御珑湖	501,000,186	-	2023 年 11 月	17%
郑州新郑市新城悦隽公馆	500,734,915	97,753,358	2023 年 3 月	61%
泰州泰兴市新城水岸嘉苑	486,348,000	41,761,798	2022 年 6 月	34%
许昌长葛市新城金樾府	475,121,066	242,647,751	2022 年 4 月	87%
盐城建湖县新城悦隽学府	458,037,302	47,945,209	2022 年 11 月	98%
成都新津区新城金樾府二三期	457,664,009	38,020,036	2022 年 7 月	99%
天津宝坻区新城·泊阅	451,461,376	-	2023 年 4 月	36%
株洲荷塘区新城樾府	450,008,700	131,177,121	2023 年 3 月	70%
成都简阳市新城悦隽香江	435,585,774	683,058,515	2022 年 1 月	100%
昆明晋宁项目	427,388,590	947,496,240	2022 年 9 月	27%
天津北辰区新城悦隽风华悦城	424,271,587	208,223,827	2022 年 7 月	28%
黄石下陆区黄石新城朗隽	423,001,678	115,654,381	2022 年 6 月	92%
乌鲁木齐米东项目	405,923,816	63,794,092	2023 年 6 月	13%
黄石新城黄石悦隽大都会	398,866,819	953,808,389	2022 年 4 月	89%
福州平潭项目	397,588,986	-	2022 年 12 月	22%
孝感新城玺樾	396,734,370	197,416,446	2022 年 12 月	48%
昆明太平项目	395,996,275	-	2022 年 11 月	7%
南昌经开区新城悦隽时代	395,523,645	125,651,550	2022 年 3 月	84%
徐州鼓楼区新城云境	391,718,375	215,995,057	2022 年 4 月	94%
鄂州鄂城项目	382,699,187	-	2023 年 2 月	7%
遵义红花岗区新城金樾和山	379,816,906	402,253,391	2023 年 1 月	61%
南宁江南区新城锦樾府	376,213,197	99,571,571	2023 年 6 月	37%
南宁西乡塘区新城明显公园	375,546,669	116,777,183	2023 年 2 月	83%
东营东营项目	368,372,240	-	2023 年 6 月	14%
天津宁河项目	357,391,806	261,212,478	2022 年 4 月	97%
武汉东西湖区武汉新城桃李郡	353,883,245	754,601,021	2023 年 5 月	26%
扬州宝应项目	350,381,623	638,442,242	2022 年 4 月	84%
长沙长沙县新城朗隽	349,259,651	25,265,666	2023 年 1 月	23%
郑州荥阳项目	348,896,836	181,622,228	2022 年 6 月	34%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(续上表)	合同负债		预计最新一期竣工时间	截至 2021 年 12 月 31 日预售比例
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日		
仙桃南城项目	342,204,047	-	2023 年 10 月	7%
天津武清区新城玺樾春秋	326,549,402	-	2023 年 12 月	9%
青岛胶州市新城玺樾	318,290,063	116,550,226	2022 年 4 月	33%
东莞石碣镇新城云樾花园	316,403,666	-	2023 年 5 月	33%
青岛平度市新城悦隽大都会	315,773,137	599,154,687	2022 年 10 月	79%
东营开发区新城悦隽时代	312,980,265	130,007,508	2023 年 1 月	56%
沧州运河区新城玺樾春秋	304,273,427	-	2023 年 8 月	21%
温州市龙湾区凯迪·新城博科园	294,758,375	-	2024 年 2 月	20%
成都温江区新城林屿溪	293,942,908	-	2023 年 3 月	50%
云浮云城项目	290,500,185	-	2022 年 10 月	10%
邯郸丛台区新城公园尚府	288,573,174	-	2023 年 9 月	29%
汕尾海丰县新城和樾	288,026,295	744,439,740	2022 年 10 月	26%
青岛莱西市新城悦隽公园里	287,112,796	112,499,058	2023 年 5 月	44%
桂林临桂项目	286,577,043	803,171,986	2022 年 5 月	92%
宝鸡高新项目	281,600,906	1,288,119,689	2022 年 8 月	96%
中山岚彩名苑	255,706,361	171,545,886	2023 年 9 月	75%
日照东港项目	249,610,060	-	2023 年 3 月	9%
永州零陵项目	243,678,599	-	2023 年 5 月	12%
济南槐荫区新城时光印象	242,525,251	-	2023 年 4 月	35%
石家庄正定县新城正弘府	241,277,254	-	2023 年 6 月	17%
潍坊诸城市新城荣樾大都会	236,084,996	408,653,398	2022 年 5 月	31%
郑州巩义市新城玺樾兰庭	228,429,003	11,783,217	2023 年 2 月	36%
淮安淮阴区新城悦隽	221,467,600	1,073,617,103	2022 年 3 月	91%
贵阳龙里县新城龙樾府	217,898,875	113,062,076	2022 年 5 月	2%
天津宁河区新城悦隽公馆(9号地)	215,160,252	-	2023 年 7 月	25%
盐城大丰区新城悦隽名邸	214,392,128	20,775,367	2022 年 5 月	63%
湖州德清县新城都会澜轩	202,702,477	1,135,426,460	2022 年 1 月	100%
贵阳云岩项目	202,395,308	-	2024 年 5 月	30%
黄石大冶项目	201,966,433	-	2022 年 12 月	7%
其他	7,511,175,254	77,706,970,674		
	<u>192,634,490,443</u>	<u>201,508,229,197</u>		

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (23) 合同负债(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的物业销售预收款为 64,452,995,656 元(2020 年 12 月 31 日：81,623,876,690 元)，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

于 2021 年度，包括在期初账面价值中的 137,055,233,541 元合同负债(2020 年度：116,043,677,643 元)已于 2021 年度转入营业收入。

如附注五(1)所述，本年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 4,592,937,410 元。

#### (24) 预收款项

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	<u>981,099,349</u>	<u>589,889,955</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的预收款项 (2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (25) 应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,090,335,611	1,887,817,587
应付设定提存计划(b)	<u>598,160</u>	<u>977,232</u>
	<u>1,090,933,771</u>	<u>1,888,794,819</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (25) 应付职工薪酬(续)

##### (a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴 和补贴	1,879,469,930	6,764,483,277	77,139	(7,561,515,361)	(1,107,693)	1,081,407,292
职工福利费	1,633,783	281,216,503	-	(282,627,406)	-	222,880
社会保险费	607,347	276,955,134	-	(277,229,489)	-	332,992
其中：医疗保险费	516,130	253,655,691	-	(253,875,704)	-	296,117
工伤保险费	48,470	10,878,944	-	(10,916,063)	-	11,351
生育保险费	42,747	12,420,499	-	(12,437,722)	-	25,524
住房公积金	1,076,886	327,587,848	-	(328,395,259)	-	269,475
工会经费与职工 教育经费	5,029,641	36,504,085	-	(33,430,754)	-	8,102,972
	<u>1,887,817,587</u>	<u>7,686,746,847</u>	<u>77,139</u>	<u>(8,483,198,269)</u>	<u>(1,107,693)</u>	<u>1,090,335,611</u>

##### (b) 设定提存计划

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	收购子公司 转入	本年减少	处置子公司 转出	2021 年 12 月 31 日
基本养老保险	926,550	465,739,694	-	(466,087,431)	-	578,813
失业保险	50,682	16,446,609	-	(16,477,944)	-	19,347
	<u>977,232</u>	<u>482,186,303</u>	<u>-</u>	<u>(482,565,375)</u>	<u>-</u>	<u>598,160</u>



新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应交企业所得税	5,034,804,278	5,938,662,096
应交土地增值税	7,768,857,366	8,736,254,946
未交增值税	1,121,200,450	1,492,544,403
应交教育费附加	36,099,373	32,489,944
应交城市维护建设税	45,543,532	41,595,347
应交印花税	14,569,789	25,783,852
应交土地使用税	43,189,416	36,679,335
应交房产税	125,904,000	103,036,421
其他	111,983,277	460,399,015
	<u>14,302,151,481</u>	<u>16,867,445,359</u>

(27) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	29,138,631,364	31,983,024,283
应付少数股东款	5,378,107,226	8,241,214,028
合作方往来款	3,378,079,816	2,445,170,971
出租物业押金保证金	1,989,601,449	1,395,251,797
工程招标保证金	1,864,222,520	2,168,706,845
应付收购款	526,459,093	980,936,638
政府安置房购置款	-	1,850,000,000
预提费用及其他	5,347,590,691	7,621,258,527
	<u>47,622,692,159</u>	<u>56,685,563,089</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 11,527,503,279 元(2020 年 12 月 31 日：10,939,632,318 元)，主要为代收款项及关联方往来款。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (28) 一年内到期的非流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	15,504,462,291	7,203,965,000
一年内到期的应付债券(附注四(31))	12,648,952,475	12,986,579,362
一年内到期的租赁负债(附注四(32))	79,876,335	91,350,504
应付利息	1,112,826,522	-
	<u>29,346,117,623</u>	<u>20,281,894,866</u>

#### (29) 其他流动负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税额(i)	16,843,230,029	17,530,770,953
购房尾款资产证券化(ii)	-	1,513,000,000
2020 年第三期超短融资券(iii)	-	1,000,000,000
2020 年第四期超短融资券(iv)	-	750,000,000
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公开发 行) (v)	-	10,000,000
	<u>16,843,230,029</u>	<u>20,803,770,953</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (29) 其他流动负债(续)

短期应付债券相关信息如下：

	2020 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2021 年 12 月 31 日
购房尾款资产证券化(ii)	1,513,000,000	-	-	(1,513,000,000)	-
2020 年第三期超短融资券(iii)	1,000,000,000	-	-	(1,000,000,000)	-
2020 年第四期超短融资券(iv)	750,000,000	-	-	(750,000,000)	-
2018 年公司债券(第二期)(品种一)(非公 开发行)(v)	10,000,000	-	-	(10,000,000)	-
	<u>3,273,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,273,000,000)</u>	<u>-</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (29) 其他流动负债(续)

债券有关信息如下：

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

- (i) 待转销项税额为本集团房地产销售中随预收房款等收取的增值税销项税。
- (ii) 本公司 1,513,000,000 元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于 2018 年 6 月 4 日经上海证券交易所批准发行。该证券期限为 1081 天，每 180 天循环购买一次，票面利率为 7.5%，采取单利按年付息，该资产支持证券于 2021 年 5 月到期并偿还本息。
- (iii) 经中国银行间市场交易商协会中市协注（2018）SCP209 号文《中国银行间市场交易商协会文件接受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 5 月 22 日发行超短期融资券，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP003”，代码为“012001888”，发行金额为 10 亿元。该票据期限为 260 天，票面利率为 4.39%，该票据于 2021 年 2 月到期并偿还本息。
- (iv) 经中国银行间市场交易商协会中市协注（2018）SCP209 号文《中国银行间市场交易商协会文件接受注册通知书》批准，本公司于 2020 年 6 月 9 日发行超短期融资券，票据名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券，简称“20 新城控股 SCP004”，代码为“012002065”，发行金额为 7.5 亿元。该票据期限为 270 天，票面利率为 5.15%，该票据于 2021 年 3 月到期并偿还本息。
- (v) 经上海证券交易所上证函[2018]552 核准，本公司于 2018 年 11 月 7 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期) (品种一)，简称“18 新控 02”，发行总额 12 亿元，债券期限为 3 年，附第一年末及第二年末发行人票面利率选择权和投资人回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.5%，在债券存续期第一年固定不变，在存续期内的第 1 年末及第 2 年末设有发行人调整票面利率选择权。在存续期的第 1 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加调整基点，并在债券存续期第 2 个计息年度固定不变。于 2019 年 11 月，本公司完成了该债券的转售，上调票面利率为 8.5%，于 2020 年 11 月，本公司赎回本金 11.9 亿元，同时下调利率为 3.5%，该票据于 2021 年 10 月到期并偿还本息。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (30) 长期借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款(i)	5,379,500,000	5,644,700,000
抵押借款(ii)	22,493,385,032	21,368,710,000
质押借款(iii)	7,933,037,409	2,623,800,000
抵押加质押借款(iv)	<u>22,690,865,113</u>	<u>21,190,008,800</u>
	58,496,787,554	50,827,218,800
减：一年内到期的长期借款(附注四(28))		
信用借款(i)	(1,434,200,000)	(150,500,000)
抵押借款(ii)	(6,307,957,800)	(3,318,220,000)
质押借款(iii)	(1,493,498,032)	(563,700,000)
抵押加质押借款(iv)	<u>(6,268,806,459)</u>	<u>(3,171,545,000)</u>
	<u>(15,504,462,291)</u>	<u>(7,203,965,000)</u>
	<u>42,992,325,263</u>	<u>43,623,253,800</u>

- (i) 信用借款包括由本集团及本集团之子公司相互提供担保的借款，于 2021 年 12 月 31 日，信用借款 5,379,500,000 元(2020 年 12 月 31 日：5,644,700,000 元)，利息每季度支付一次，其中，1,434,200,000 元为一年内到期的长期借款(2020 年 12 月 31 日：150,500,000 元)。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日，抵押借款 22,493,385,032 元(2020 年 12 月 31 日：21,368,710,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产作抵押(附注四(7)(11)(12)(15))，利息每月或每季度支付一次。其中，6,307,957,800 元(2020 年 12 月 31 日：3,318,220,000 元)为于一年内到期的长期借款。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (30) 长期借款(续)

(iii) 于 2021 年 12 月 31 日，质押借款 7,933,037,409 元(2020 年 12 月 31 日：2,623,800,000 元)由本公司部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，1,493,498,032 元(2020 年 12 月 31 日：563,700,000 元)为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于 2021 年 12 月 31 日，抵押加质押借款 22,690,865,113 元(2020 年 12 月 31 日：21,190,008,800 元)由本集团的存货中的开发成本、固定资产、无形资产及投资性房地产进行抵押(附注四(7)(11)(12)(15))，同时由本公司部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))，利息每月或每季度支付一次。其中，6,268,806,459 元(2020 年 12 月 31 日：3,171,545,000 元)为于一年内到期的长期借款。

于 2021 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.10%至 10.5% (2020 年 12 月 31 日：4.65%至 12.00%)。

本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
存货	88,115,073,375	77,121,734,124
投资性房地产	36,843,100,000	24,119,000,000
固定资产	865,715,417	886,868,228
无形资产	242,738,805	-
	<u>126,066,627,597</u>	<u>102,127,602,352</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券

	2020 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2021 年 12 月 31 日
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	499,724,419	60,000,000	275,581	(500,000,000)	60,000,000
2017 年中期票据(第一期)(ii)	1,430,000,000	-	-	-	1,430,000,000
2017 年中期票据(第二期)(iii)	991,000,000	-	-	-	991,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(iv)	130,000,000	-	-	-	130,000,000
2017 年中期票据(第三期)(v)	230,000,000	-	-	-	230,000,000
2017 年美元债(vi)	1,295,469,900	-	(24,007,796)	-	1,271,462,104
2017 年资产支持票据(vii)	752,162,000	-	-	(752,162,000)	-
2018 年定向债务融资工具(第一期)(非公开发 行)(viii)	800,000,000	170,000,000	-	(800,000,000)	170,000,000
2018 年美元债-吾悦三期(ix)	1,073,359,268	-	(38,681,125)	(1,034,678,143)	-
2018 年定向债务融资工具(第二期)(非公开发 行)(x)	1,000,000,000	-	-	(1,000,000,000)	-
2018 年美元债-吾悦四期(xi)	1,293,038,189	-	(11,478,189)	(1,281,560,000)	-
2018 年美元债-吾悦五期(xii)	1,552,037,008	-	(23,582,986)	(1,528,454,022)	-
2018 年美元债-吾悦六期(xiii)	1,276,441,924	-	(10,612,175)	-	1,265,829,749
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(xiv)	600,000,000	-	-	(600,000,000)	-
2018 年中期票据(第一期)(xv)	1,000,000,000	-	-	(1,000,000,000)	-
2018 年中期票据(第二期)(xvi)	765,000,000	-	-	(765,000,000)	-
2018 年中期票据(第三期)(xvii)	40,000,000	-	-	(40,000,000)	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

(续上表)	2020 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2021 年 12 月 31 日
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xviii)	2,160,000,000	-	-	-	2,160,000,000
2019 年中期票据(第一期)(xix)	1,000,000,000	-	-	(690,000,000)	310,000,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xx)	1,099,383,993	131,610,000	616,007	(1,100,000,000)	131,610,000
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxi)	1,000,000,000	-	-	-	1,000,000,000
2019 年美元债-吾悦八期(xxii)	1,941,664,620	-	(44,206,892)	-	1,897,457,728
2019 年美元债-吾悦九期(xxiii)	2,264,036,484	-	(31,246,484)	(2,232,790,000)	-
2020 年美元债-吾悦十期(xxiv)	2,247,699,405	-	(46,869,404)	-	2,200,830,001
2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxv)	600,000,000	-	-	-	600,000,000
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(xxvi)	2,780,000,000	-	-	(44,000,000)	2,736,000,000
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(xxvii)	497,997,808	-	1,205,087	-	499,202,895
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(xxviii)	998,428,319	-	436,111	-	998,864,430
2020 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xxix)	864,000,000	-	-	-	864,000,000
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(xxx)	2,030,000,000	-	-	(39,000,000)	1,991,000,000



新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(31) 应付债券(续)

(续上表)	2020 年 12 月 31 日	本年发行/转入	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2021 年 12 月 31 日
2020 年美元债-吾悦十一期(xxxi)	2,915,066,944	-	(60,002,192)	-	2,855,064,752
2020 年美元债-吾悦十三期(xxxii)	-	1,936,650,000	(44,692,229)	-	1,891,957,771
2020 年美元债-吾悦十二期(xxxiii)	-	2,582,060,733	(32,040,584)	-	2,550,020,149
2021 年中期票据（第一期）(xxxiv)	-	800,000,000	-	-	800,000,000
2021 年公开发行公司债券（第一期）(xxxv)	-	780,000,000	-	-	780,000,000
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划 (xxxvi)	-	1,005,000,000	-	-	1,005,000,000
	<u>37,126,510,281</u>	<u>7,465,320,733</u>	<u>(364,887,270)</u>	<u>(13,407,644,165)</u>	<u>30,819,299,579</u>
其中：一年内到期	<u>(12,986,579,362)</u>				<u>(12,648,952,475)</u>
	<u>24,139,930,919</u>				<u>18,170,347,104</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(i)	100	2016 年 9 月 12 日	5+2 年	500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第一期)(ii)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年中期票据(第二期)(iii)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年定向融资工具(非公开发行)(iv)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2017 年中期票据(第三期)(v)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年美元债券(vi)	100	2017 年 8 月 8 日	5 年	200,000,000	美元
			3+3+3+3		
2017 年资产支持票据(vii)	100	2017 年 10 月 18 日	+3+3 年	2,100,000,000	人民币
2018 年度定向债务融资工具(第一期)(非公开发行)(viii)	100	2018 年 3 月 23 日	3+2 年	800,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦三期(ix)	100	2018 年 4 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年度定向债券融资工具(第二期)(非公开发行)(x)	100	2018 年 4 月 26 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2018 年美元债-吾悦四期(xi)	100	2018 年 6 月 1 日	3 年	200,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦五期(xii)	100	2018 年 5 月 23 日	3 年	300,000,000	美元
2018 年美元债-吾悦六期(xiii)	100	2018 年 6 月 20 日	3.75 年	200,000,000	美元
2018 年公司债券(第一期)(非公开发行)(xiv)	100	2018 年 8 月 20 日	2+1 年	600,000,000	人民币
2018 年中期票据(第一期)(xv)	100	2018 年 12 月 28 日	3 年	1,000,000,000	人民币
2018 年中期票据(第二期)(xvi)	100	2018 年 9 月 17 日	2+1 年	900,000,000	人民币
2018 年中期票据(第三期)(xvii)	100	2018 年 10 月 15 日	2+1 年	1,100,000,000	人民币
2018 年公司债券(第一期)(品种二)(公开发行)(xviii)	100	2018 年 10 月 29 日	2+2 年	2,160,000,000	人民币
2019 年中期票据(第一期)(xix)	100	2019 年 1 月 7 日	2+1 年	1,000,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xx)	100	2019 年 3 月 20 日	2+2 年	1,100,000,000	人民币
2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)(xxi)	100	2019 年 3 月 20 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

(续上表)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2019 年美元债-吾悦八期(xxii)	100	2019 年 5 月 20 日	3 年	300,000,000	美元
2019 年美元债-吾悦九期(xxiii)	100	2019 年 12 月 16 日	2 年	350,000,000	美元
2020 年美元债-吾悦十期(xxiv)	100	2020 年 2 月 5 日	3.5 年	350,000,000	美元
2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)(xxv)	100	2020 年 3 月 9 日	2+1 年	600,000,000	人民币
新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划(xxvi)	100	2020 年 6 月 9 日	3+3+3+3 +3+3 年	2,800,000,000	人民币
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)(xxvii)	100	2020 年 9 月 1 日	2+2 年	500,000,000	人民币
2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)(xxviii)	100	2020 年 9 月 1 日	3+2 年	1,000,000,000	人民币
2020 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xxix)	100	2020 年 10 月 30 日	2 年	864,000,000	人民币
新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划(xxx)	100	2020 年 11 月 24 日	3+3+3+3 +3+3 年	2,030,000,000	人民币
2020 年美元债-吾悦十一期(xxxi)	100	2020 年 12 月 15 日	4 年	450,000,000	美元
2020 年美元债-吾悦十三期(xxxii)	100	2021 年 7 月 16 日	2.25 年	300,000,000	美元
2020 年美元债-吾悦十二期(xxxiii)	100	2021 年 2 月 2 日	5.25 年	404,000,000	美元
2021 年中期票据(第一期)(xxxiv)	100	2021 年 4 月 19 日	2+1 年	800,000,000	人民币
2021 年公开发行公司债券(第一期)(xxxv)	100	2021 年 6 月 18 日	2+1 年	780,000,000	人民币
2021 年新城控股第一期应收账款资产支持专项计划(xxxvi)	100	2021 年 6 月 29 日	2 年	1,005,000,000	人民币

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年9月12日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)，简称“16新城04”，发行总额5亿元，债券期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.8%，在债券存续期内前5年固定不变；在债券存续期的第5年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2021年9月赎回该债券5亿元并转售6,000万元，剩余本金为6,000万元。
- (ii) 本公司于2017年3月14日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第一期中期票据，简称“17新城控股MTN001”，代码“101752008”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.4%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2020年3月赎回该债券7,000万元，剩余本金为14.3亿元。本公司将全部剩余本金于2021年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (iii) 本公司于2017年4月13日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第二期中期票据，简称“17新城控股MTN002”，代码“101752010”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.25%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2020年4月赎回该债券5.09亿元，剩余本金9.91亿元。本公司将全部剩余本金于2021年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (iv) 本公司于2017年5月16日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145号)项下的第一期非公开定向发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年第一期非公开定向债务融资工具，简称“17新城控股PPN001”，发行总额20亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，票面利率为6.3%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。本公司于2020年5月赎回该债券18.7亿元，剩余本金为1.3亿元。本公司将全部剩余本金于2021年12月31日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (31) 应付债券(续)

- (v) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据，简称“17 新城控股 MTN003”，代码“101752021”，发行总额 15 亿元，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2020 年 7 月赎回该债券 12.7 亿元，剩余本金为 2.3 亿元。本公司将全部剩余本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (vi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2017 年 8 月 8 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回权，票面年利率为 5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (vii) 本公司于 2017 年 10 月 18 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]ABN21 号)项下的第一期资产支持票据发行，支持资产包括以投资性房地产新城控股大厦 B 座、常州吾悦国际广场和吴江吾悦广场做抵押，以该等投资性房地产未来的应收账款债权为委托贷款合同下的本金和利息提供应收账款做质押，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据，简称“17 新城控股 ABN001”，发行总额 21 亿元，其中优先 A 级 15 亿元，票面利率 5.38%，优先 B 级 5.99 亿元，票面利率 6.2%，次级资产 0.01 亿元。债券期限为 18 年，附每第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年利息，每年付息一次。本公司于 2020 年 1 月将优先 A 级利率上调至 6.38%，将优先 B 级利率上调至 7.20%，部分投资人行使回售权利，本公司于 2020 年 1 月赎回 13.1 亿元，于 2020 年 3 月赎回 0.2 亿元，剩余本金为优先级 7.5 亿元。于 2021 年 1 月赎回该债券剩余本金 7.5 亿元。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (31) 应付债券(续)

- (viii) 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；本公司于 2021 年 3 月赎回该债券 8 亿元并转售 1.7 亿元，剩余本金为 1.7 亿元，票面利率仍为 7%。
- (ix) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2020 年 12 月赎回该债券 136,497,000 美元，于 2021 年 4 月赎回该债券剩余本金 163,503,000 美元。
- (x) 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。本公司于 2021 年 4 月赎回该债券 10 亿元。
- (xi) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2021 年 4 月赎回该债券 2 亿美元。
- (xii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2020 年 12 月赎回该债券 62,004,000 美元，于 2021 年 5 月赎回该债券剩余本金 237,996,000 美元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xiv) 经上海证券交易所上证函[2018]552 号核准，本公司于 2018 年 8 月 20 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)，简称“18 新控 01”，发行总额 6 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.97%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。2020 年利率下调为 6%，本公司于 2020 年 7 月转售该债券 2.1 亿元，于 2021 年 8 月赎回该债券全部本金 6 亿元。
- (xv) 本公司于 2018 年 12 月 28 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN216 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据，简称“18 新城控股 MTN001”，代码“101801574”，发行总额 10 亿元，债券期限 3+N 年。根据该中期票据的发行条款，本公司附有按年利率每年派发现金利息的权利，并无偿还本金或支付任何利息的合约义务，中期票据的初始年利率为 7%，每 3 年重置一次，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，除非发生强制付息事件，中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照发行条款中“递延支付利息条款”将已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。该中期票据不设投资者回售选择权。于中期票据第 3 个和其后每个付息日，本公司有权按面值加应付利息(包括所有递延支付的利息及其孳息)赎回中期票据。本公司认为该票据符合权益工具的定义，因而将全部本金于 2018 年 12 月 31 日计入其他权益工具，相关对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。于 2019 年 12 月 31 日，本公司与该中期票据投资者签订《战略合作备忘录》，本公司明确表示在投资期间不发生利息递延支付且将在该票据发行 3 年后行使赎回权利，因此本公司将其重分类至应付债券。本公司于 2021 年 12 月赎回该债券全部本金 10 亿元。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (31) 应付债券(续)

- (xvi) 本公司于 2018 年 9 月 17 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第二期中期票据，简称“18 新城控股 MTN002”，代码“101801076”，发行总额 9 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。票面年利率为 7.39%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点。本公司于 2020 年 9 月赎回该债券 1.35 亿元，下调利率至 5.6%，于 2021 年 12 月赎回该债券剩余本金 7.65 亿。
- (xvii) 本公司于 2018 年 10 月 15 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2018 年度第三期中期票据，简称“18 新城控股 MTN003”，代码“101801148”，发行总额 11 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 7.43%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点。本公司于 2020 年 10 月赎回该债券 10.6 亿元，下调利率至 5%。本公司于 2021 年 10 月赎回该债券剩余本金 0.4 亿元。
- (xviii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]1441 号文核准，本公司于 2018 年 10 月 29 日公开发行公司债券，债券名称为 2018 年公开发行公司债券(第一期)，简称“18 新控 05”，代码“143896”，发行金额 21.6 亿元，4 年期固定利率，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.43%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变，本公司于 2020 年转售 18.18 亿，并下调利率至 5.9%。
- (xix) 本公司于 2019 年 1 月 7 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN424 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据，简称“19 新城控股 MTN001”，代码“101900005”，发行总额 10 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。本公司于 2021 年 1 月赎回该债券 6.9 亿元，剩余本金 3.1 亿元于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。



## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (31) 应付债券(续)

- (xx) 中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“19 新城 01”，代码“155268”，发行金额 11 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.05%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司于 2021 年 3 月赎回该债券 11 亿元并转售 1.32 亿元，剩余本金 1.32 亿元。
- (xxi) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2019 年 3 月 20 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)，简称“19 新城 02”，代码“155269”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 5 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2019 年 12 月 16 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 2 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本公司于 2021 年 11 月赎回该债券全部本金。
- (xxiv) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2020 年 2 月 5 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为 3.5 年，附第 2 年末发行人赎回权票面年利率为 6.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xxv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2020 年 3 月 9 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，简称“20 新城 01”，代码“163239”，发行金额 6 亿元，债券期限 3 年期，附第 2 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.10%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxvi) 经上海证券交易所《关于对华西证券—新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]778 号）核准，本公司于 2020 年 6 月 9 日发行“华西证券-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划第一期。发行金额为 28 亿元，债券期限为 18 年，附每三年末投资者回售权，票面利率为 4.80%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于 2020 年 9 月赎回该债券 900 万元，于 2020 年 12 月赎回该债券 1,100 万元，于 2021 年 3 月赎回该债券 1,400 万元，于 2021 年 6 月赎回该债券 800 万元，于 2021 年 9 月赎回 1,000 万元，于 2021 年 11 月赎回 1,200 万元，该债券剩余本金 27.36 亿元。
- (xxvii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2020 年 9 月 1 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种一)，简称“20 新控 03”，代码“163627”，发行金额 5 亿元，债券期限 4 年期，附第 2 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.70%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxviii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2020 年 9 月 1 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)(品种二)，简称“20 新控 04”，代码“163628”，发行金额 10 亿元，债券期限 5 年期，附第 3 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 5.90%，在存续期间内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

- (xxix) 本公司 8.64 亿元购房尾款资产支持专项计划资产支持证券于 2020 年 10 月 19 日经上海证券交易所批准发行。该资产支持证券期限为 2 年，票面利率为 6.5%。前 1.5 年内每 3 个月循环购买一次，每半年付息，不兑付本金，在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产；循环期结束后，按季付息，本金按季过手摊还。本公司将全部本金于 2021 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算(附注四(28))。
- (xxx) 经深圳证券交易所《关于为“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”提供转让服务的公告》核准，本公司于 2020 年 11 月 24 日发行“平安汇通-新城吾悦商业物业第一期资产支持专项计划”，简称新城吾悦商业物业第二期资产支持专项计划。发行金额为 20.3 亿元，债券期限为 18 年，附每三年末投资者回售权，票面利率为 5.50%。该计划采用单利按年付息，每三个月付息一次，本公司于 2021 年 2 月赎回该债券 800 万元，于 2021 年 5 月赎回该债券 1,000 万元，于 2021 年 8 月赎回该债券 1,400 万元，于 2021 年 11 月赎回 700 万元，该债券剩余本金 19.91 亿元。
- (xxxix) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2020 年 12 月 15 日在新加坡证券交易所完成发行 4.5 亿美元债券。该债券期限为 4 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.8%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xxxixii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2021 年 7 月 16 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 2.25 年，附第 2 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.63%，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。
- (xxxixiii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)于 2021 年 2 月 2 日在新加坡证券交易所完成发行 4.04 亿美元债券。该债券期限为 5.25 年，附第 3.25 年末发行人赎回权，票面年利率为 4.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由新城发展控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保，本年未赎回。
- (xxxixiv) 本公司于 2021 年 4 月 21 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[2020]MTN669 号)项下的发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据，简称“21 新城控股 MTN001”，代码“102100751”，发行总额 8 亿元，债券期限 3 年，附第 2 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6.3%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 应付债券(续)

(xxxv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]289 号文核准，本公司于 2021 年 6 月 22 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 2021 年公开发行公司债券(第一期)，简称“21 新控 01”，代码“188257”，发行金额 7.8 亿元，债券期限 3 年期，附第 2 年末投资者回收选择权和发行人票面利率调整选择权，票面利率为 6%，在存续期间内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。

(xxxvi) 经上海证券交易所《关于对中银资管-新城控股 1-5 期应收账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[2020]2536 号）核准，本公司于 2021 年 6 月 29 日发行“中银资管-新城控股 1 期应收账款资产支持专项计划”购房尾款资产支持专项计划资产支持证券 10.05 亿元，资产支持证券期限为 2 年，票面利率为 6.5%。前 1.5 年内每 3 个月循环购买一次，每半年付息，不兑付本金，在每一循环购买日本公司均有权自主决定赎回或替换基础资产；循环期结束后，按季付息，本金按季过手摊还。

本集团之债券由具下列账面净值之资产抵押：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
投资性房地产	<u>7,618,000,000</u>	<u>11,250,000,000</u>

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

#### (32) 租赁负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	700,864,131	744,962,251
减：一年内到期的非流动负债	<u>(79,876,335)</u>	<u>(91,350,504)</u>
	<u>620,987,796</u>	<u>653,611,747</u>

于 2021 年 12 月 31 日，本集团未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项为本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款 4,974,908 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (33) 长期应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	<u>4,893,582,900</u>	<u>4,000,000,000</u>

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

#### (34) 股本、资本公积及库存股

##### (a) 股本

	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动			小计	2021 年 12 月 31 日
		股份行权 (附注一)	注销限制性股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)		
境内上市无限售条件						
人民币普通股	2,249,528,986	4,860,800	(427,647)	3,050,700	7,483,853	2,257,012,839
境内上市有限售条件						
人民币普通股(i)	6,208,200	-	(106,800)	(3,050,700)	(3,157,500)	3,050,700
	<u>2,255,737,186</u>	<u>4,860,800</u>	<u>(534,447)</u>	<u>-</u>	<u>4,326,353</u>	<u>2,260,063,539</u>

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

- (i) 于 2021 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 354,974,000 股(2020 年 12 月 31 日: 391,710,000 股)，占其持有公司总股份的 23.42%(2020 年 12 月 31 日: 25.84%)，占公司总股本的 15.71%(2020 年 12 月 31 日: 17.36%)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (b) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价(i)	10,530,664	120,061,760	-	130,592,424
- 与少数股东交易(ii)	(598,591,598)	-	(135,077,265)	(733,668,863)
- 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(iii)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(iv)	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票 及 2019 股票期权激励 计划(v)	119,821,806	33,310,663	(88,718,209)	64,414,260
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
	<u>2,334,033,867</u>	<u>153,372,423</u>	<u>(223,795,474)</u>	<u>2,263,610,816</u>
	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 与少数股东交易	(160,649,995)	-	(437,941,603)	(598,591,598)
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控股有限 公司之股份支付计划(iii)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司 2016 限制性股票 激励计划(iv)	341,993,878	-	-	341,993,878
- 本公司 2019 限制性股票 及 2019 股票期权激励 计划(v)	26,193,064	164,889,837	(71,261,095)	119,821,806
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
	<u>2,678,346,728</u>	<u>164,889,837</u>	<u>(509,202,698)</u>	<u>2,334,033,867</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (b) 资本公积(续)

- (i) 于 2021 年 1 月 6 日，首次授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，行权数量为 4,860,800 股，本次行权股票均为无限售条件股份，行权价格 25.70 元/股，本公司收到 91 名员工股票行权出资合计人民币 124,922,560 元，对于本次行权金额超出股份数量的部分相应调增资本公积。
- (ii) 2021 年度，本集团以总计 2,809,655,275 元收购了部分子公司的少数股东权益，本集团于收购时实际支付的金额 2,809,655,275 元与原账面少数股东权益 2,674,578,010 元的差额 135,077,265 元减少了资本公积。
- (iii) 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。
- (iv) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2016 激励计划首次授予议案，本集团向 59 名激励对象定向发行 38,500,000 股限制性人民币普通股。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。
- (v) 于 2019 年 11 月，根据附注一所提及的本公司 2019 激励计划授予议案，本集团向 35 名限制性股票激励对象发行 1,036.90 万股本公司库存股，发行价格为 13.7 元/股。同时，根据附注一所提及的本公司 2019 股票期权激励计划，本公司向符合条件的 105 名激励对象授予共计 1,417.20 万份股票期权，行权价格为人民币 27.40 元/股。该股份支付分三期解锁或行权，限售期及等待期分别为自授予登记完成之日起 12 个月、24 个月、36 个月。激励计划第一期限制性股票的 34 名激励对象的 404.08 万股限制性股票在已于 2020 年第一个解除限售期办理解锁；激励计划第二期 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票到达激励计划解锁的相关条件，在 2021 年第二个解除限售期办理解锁，本集团针对第二期股份支付于 2021 年度共确认当期相关费用 33,310,663 元，并相应调增资本公积；第三期股份支付计划因 2021 年业绩无法达到股票期权与限制性股票激励计划的业绩条件，第三期股权和股票无法解锁，冲销以前年度累计确认的相关费用，减少资本公积 34,121,755 元。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (b) 资本公积(续)

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

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

于 2021 年 12 月，由于 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票在本年办理解锁，该解锁导致其他应付款减少 31,342,844 元，库存股减少 72,924,262 元，资本公积减少 41,581,418 元。

于 2021 年 12 月，由于 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格，公司对其已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销，该注销导致股本减少 106,800 元，库存股减少 2,552,959 元，资本公积减少 2,446,159 元；

于 2021 年 12 月，公司对于回购专用证券账户内 427,647 股已回购股票未于规定期限内授出的股份进行注销，该注销导致股本减少 427,647 元，库存股减少 10,996,524 元，资本公积减少 10,568,877 元；

##### (c) 库存股

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
限制性股份(i)	149,083,844	-	(88,204,031)	60,879,813
股份回购(i)	10,996,524	-	(10,996,524)	-
	<u>160,080,368</u>	-	<u>(99,200,555)</u>	<u>60,879,813</u>
	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
限制性股份(ii)	266,628,683	22,294,056	(139,838,895)	149,083,844
股份回购(ii)	33,290,580	-	(22,294,056)	10,996,524
	<u>299,919,263</u>	<u>22,294,056</u>	<u>(162,132,951)</u>	<u>160,080,368</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (34) 股本、资本公积及库存股(续)

##### (c) 库存股(续)

- (i) 根据附注四(34)(b)所述，由于 1 名激励对象因离职不再具备激励对象资格，本公司对其已获授但尚未解除限售的 106,800 股限制性股票回购并注销，相应减少 2,552,959 元库存股。

根据附注四(34)(b)所述，本公司已回购的 427,647 股未于《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》规定期限内授出，已自动失效，进行注销处理，减少 10,996,524 元库存股。

根据附注四(34)(b)所述，本年对 2019 限制性股票的 33 名激励对象的 305.07 万股限制性股票在第二个解除限售期办理解锁，相应减少 72,924,262 元库存股。

根据附注四(37)所述，本公司向全体股东派发股利，每 10 股人民币 20.5 元，其中含限制性股票 6,208,200 股，因此，本公司相应减少库存股 12,726,810 元。

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

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

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (35) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2021 年度利润表中其他综合收益				
	2020 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2021 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于少 数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	403,222,065	721,330,373	1,124,552,438	721,330,373	-	-	721,330,373	-
	<b>1,065,137,317</b>	<b>721,330,373</b>	<b>1,786,467,690</b>	<b>721,330,373</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>721,330,373</b>	<b>-</b>
	资产负债表中其他综合收益			2020 年度利润表中其他综合收益				
	2019 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2020 年 12 月 31 日	本年所得 税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于少 数股东
可重分类进损益的其他综合收益								
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	661,915,252	-	661,915,252	-	-	-	-	-
- 外币报表折算差额	(545,526,138)	948,748,203	403,222,065	948,748,203	-	-	948,748,203	-
	<b>116,389,114</b>	<b>948,748,203</b>	<b>1,065,137,317</b>	<b>948,748,203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948,748,203</b>	<b>-</b>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (36) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,127,868,593	2,163,177	-	1,130,031,770

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

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。2021 年度，计提盈余公积 2,163,177 元(2020 年度：80,277,659 元)，已达到注册资本的 50%。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (37) 未分配利润

	2021 年度	2020 年度
年初未分配利润	43,968,095,261	32,628,277,970
加：归属于本公司股东的净利润	12,598,086,046	15,255,799,066
减：提取法定盈余公积(附注四(36))	(2,163,177)	(80,277,659)
减：普通股股利		
- 现金股利	(4,633,349,195)	(3,835,704,116)
年末未分配利润	<u>51,930,668,935</u>	<u>43,968,095,261</u>

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2021 年 5 月 20 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 20.5 元，按照公司当时股份总数扣除回购专户上的回购股份 427,647 股后的股份余额 2,260,170,339 股计算，共计 4,633,349,195 元。

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	166,087,362,620	143,013,199,126
其他业务收入	2,144,315,267	2,462,026,371
	<u>168,231,677,887</u>	<u>145,475,225,497</u>
主营业务成本	132,342,886,855	109,263,005,961
其他业务成本	1,493,403,091	2,028,579,285
	<u>133,836,289,946</u>	<u>111,291,585,246</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2021 年度		2020 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)	158,118,149,280	130,162,414,294	137,577,932,951	107,673,857,602
商业物业出租及管理				
收入	7,969,213,340	2,180,472,561	5,435,266,175	1,589,148,359
	<u>166,087,362,620</u>	<u>132,342,886,855</u>	<u>143,013,199,126</u>	<u>109,263,005,961</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (38) 营业收入和营业成本(续)

##### (a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

##### (i) 房地产物业销售

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江苏省	44,158,200,138	34,756,926,330	54,407,910,329	42,798,991,156
安徽省	12,476,127,100	10,285,788,625	10,740,442,865	9,588,555,635
浙江省	12,466,968,327	10,359,296,818	20,358,428,383	14,618,604,623
湖北省	12,396,147,503	10,052,840,258	4,657,010,539	3,665,524,946
山东省	10,577,916,081	8,415,035,811	10,252,872,157	7,469,553,407
广东省	10,136,688,774	9,551,496,573	2,818,275,609	2,493,597,195
云南省	7,893,002,227	5,388,230,291	4,130,909,364	2,573,367,939
广西壮族自治区	7,302,899,813	6,442,360,995	2,276,404,887	1,670,435,466
河北省	5,095,630,186	3,834,610,604	119,140,330	58,756,768
贵州省	5,078,195,767	4,416,068,225	-	-
陕西省	4,589,761,879	3,765,585,700	6,555,805,253	4,614,076,022
天津市	4,394,481,108	4,327,061,527	1,778,070,968	1,445,595,123
四川省	4,286,746,941	3,897,967,479	6,983,547,705	6,429,185,603
湖南省	3,940,414,777	3,586,727,534	5,212,322,478	4,293,954,262
内蒙古自治区	3,875,325,165	3,236,302,658	562,927,903	205,967,782
河南省	2,378,929,078	2,123,206,914	1,184,313,773	892,021,945
重庆市	2,212,888,666	2,188,400,728	2,893,076,816	2,816,691,493
辽宁省	2,069,719,431	1,407,156,667	-	-
青海省	1,504,946,957	1,021,523,812	128,748,439	47,295,948
江西省	1,036,331,747	905,789,327	309,374,936	312,901,893
其他	246,827,615	200,037,418	2,208,350,217	1,678,780,396
	<u>158,118,149,280</u>	<u>130,162,414,294</u>	<u>137,577,932,951</u>	<u>107,673,857,602</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (38) 营业收入和营业成本(续)

##### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	562,328,038	520,674,110	815,560,670	755,148,768
酒店运营收入	119,628,437	66,088,999	90,746,067	47,652,257
设计咨询收入	391,586,594	268,458,725	558,928,438	453,964,090
其他	1,070,772,198	638,181,257	996,791,196	771,814,170
	<u>2,144,315,267</u>	<u>1,493,403,091</u>	<u>2,462,026,371</u>	<u>2,028,579,285</u>

##### (c) 本集团 2021 年度营业收入分解如下:

	2021 年度	2020 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	158,118,149,280	137,577,932,951
在某一时段内确认		
- 商业物业管理等其他业务收入	3,553,684,047	2,439,777,033
物业租金收入	4,415,529,293	2,995,489,142
	<u>166,087,362,620</u>	<u>143,013,199,126</u>
其他业务收入		
其中：在某一时点确认		
- 酒店运营收入	119,628,437	90,746,067
- 其他	311,955,349	715,955,576
在某一时段内确认		
- 合营及联营项目管理费	562,328,038	815,560,670
- 设计咨询收入	391,586,594	558,928,438
- 其他	758,816,849	280,835,620
	<u>2,144,315,267</u>	<u>2,462,026,371</u>
合计	<u>168,231,677,887</u>	<u>145,475,225,497</u>

于 2021 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 210,123,422,395 元(2020 年 12 月 31 日：234,222,822,863 元)，本集团预计该金额主要将于 2022 年至 2023 年期间确认收入。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (39) 税金及附加

	计缴标准	2021 年度	2020 年度
土地增值税	附注三	3,470,535,473	4,482,324,533
城市维护建设税	附注三	273,770,047	295,851,363
教育费附加	附注三	202,806,283	214,526,083
房产税	附注三	539,864,939	376,371,165
其他		510,023,611	300,198,502
		<u>4,997,000,353</u>	<u>5,669,271,646</u>

#### (40) 销售费用

	2021 年度	2020 年度
广告宣传费	1,797,901,906	1,896,112,301
职工薪酬	1,089,261,341	1,299,802,451
策划代理费及销售佣金	1,880,097,115	1,213,085,568
办公费用	499,326,640	437,092,715
其他费用	628,980,312	644,735,271
	<u>5,895,567,314</u>	<u>5,490,828,306</u>

#### (41) 管理费用

	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	2,642,839,277	2,365,545,647
办公费用	277,796,081	398,515,688
业务招待费	208,397,213	123,864,404
中介咨询费	394,926,684	425,457,382
差旅费用	280,911,609	200,213,204
其他	364,663,697	505,108,648
	<u>4,169,534,561</u>	<u>4,018,704,973</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (42) 财务费用

	2021 年度	2020 年度
利息支出	12,494,848,377	12,205,847,938
-借款及债券利息支出	6,199,066,541	6,218,073,210
-合同负债内含融资成分利息支出(注)	6,295,781,836	5,987,774,728
加：租赁负债利息支出	42,636,961	61,175,962
减：已资本化的利息支出(附注四(7)(11)(13))	(11,231,764,213)	(10,966,887,461)
利息费用	1,305,721,125	1,300,136,439
减：利息收入	(406,156,145)	(512,191,697)
汇兑损失/(收入)	4,093,115	(20,087,282)
手续费	186,758,485	202,092,734
	<u>1,090,416,580</u>	<u>969,950,194</u>

注：本集团将商品的控制权转移给客户与客户实际付款不一致而产生的重大融资成分按照借款费用准则的规定予以资本化。重大融资成分利息通过资本化同时增加存货和合同负债的金额，并在以后年度实现销售的时候相应增加主营业务成本和主营业务收入，该类资本化利息并非产生于实际借款利息，没有现金流的流出。

#### (43) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

	2021 年度	2020 年度
土地使用权成本	43,635,445,870	37,195,956,021
建设成本	76,952,561,700	61,489,124,489
资本化利息	10,882,030,780	9,240,142,526
结转存货跌价准备	(1,307,624,056)	(251,365,433)
职工薪酬费用	5,400,267,934	5,859,676,010
广告宣传费	1,797,901,906	1,896,112,301
策划代理费及销售佣金	1,880,097,115	1,213,085,568
业务招待费	244,535,103	143,579,987
办公费用	777,043,910	835,608,403
折旧和摊销费用	381,561,582	564,762,861
其他	3,290,499,124	2,614,435,792
	<u>143,934,320,968</u>	<u>120,801,118,525</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (44) 资产减值损失

	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失(附注四(19))	<u>4,837,430,901</u>	<u>1,597,020,826</u>

本年新增存货跌价损失 4,850,526,318 元，转回 13,095,417 元。

#### (45) 信用减值损失

	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失(附注四(19))	3,486,884	26,327
其他应收款坏账损失(附注四(19))	<u>461,607,413</u>	<u>156,337,311</u>
	<u>465,094,297</u>	<u>156,363,638</u>

#### (46) 公允价值变动收益

	2021 年度	2020 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	2,868,132,297	2,572,033,138
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>(44,070,901)</u>	<u>(48,139,430)</u>
	<u>2,824,061,396</u>	<u>2,523,893,708</u>

#### (47) 资产处置损失

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非 经常性损益的金额
固定资产处置利得	<u>(190,181)</u>	<u>(252,157)</u>	<u>(190,181)</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (48) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
按权益法核算的长期股权投资收益 (附注四(10))	2,069,332,720	2,887,406,731
合转子产生的投资收益(附注四(10)(i))	17,299,968	(75,127,339)
向合联营企业收取的利息收入	89,671,461	87,587,137
处置子公司取得的投资收益(附注五(2)(b))	19,500,957	158,109,073
其他	79,152,925	23,074,186
	<u>2,274,958,031</u>	<u>3,081,049,788</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (49) 其他收益

	2021 年度	2020 年度	
政府补助	<u>220,633,037</u>	<u>132,270,856</u>	与收益相关

#### (50) 营业外收入

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度 非经常性损益的 金额
政府补助(i)	91,572,424	129,678,074	91,572,424
违约金收入	52,901,747	66,134,188	52,901,747
其他	113,811,953	94,536,069	113,811,953
	<u>258,286,124</u>	<u>290,348,331</u>	<u>258,286,124</u>

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2021 年度	2020 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	65,154,732	107,824,330	与收益相关
先进奖励	<u>26,417,692</u>	<u>21,853,744</u>	与收益相关
	<u>91,572,424</u>	<u>129,678,074</u>	

(51) 营业外支出

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非 经常性损益的金额
对外捐赠	61,259,142	28,983,998	61,259,142
赔偿、罚款、违约金及其他	<u>105,878,583</u>	<u>43,118,995</u>	<u>105,878,583</u>
	<u>167,137,725</u>	<u>72,102,993</u>	<u>167,137,725</u>

(52) 所得税费用

	2021 年度	2020 年度
当期所得税	4,975,504,948	5,450,617,300
递延所得税	<u>(417,107,028)</u>	<u>320,364,745</u>
	<u>4,558,397,920</u>	<u>5,770,982,045</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (52) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度
利润总额	18,318,025,470	22,236,708,201
按 25% 税率计算的所得税	4,579,506,368	5,559,177,050
不得扣除的成本、费用和损失(i)	103,920,598	582,685,150
非应纳税收入(ii)	(517,333,180)	(721,851,683)
税率不同造成的差异	135,150,073	120,003,809
本年未确认/(使用前期未确认)递延所得税资产的可抵扣亏损	258,542,942	232,564,458
以前年度所得税汇算清缴差异	(1,388,881)	(1,596,739)
所得税费用	<u>4,558,397,920</u>	<u>5,770,982,045</u>

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

(ii) 非应税收入主要为对合营企业和联营企业按权益法核算的投资收益。

#### (53) 每股收益

##### (a) 基本每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,598,086,046	15,255,799,066
减：预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利	-	(17,423,300)
合计	<u>12,598,086,046</u>	<u>15,238,375,766</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>2,253,437,807</u>	<u>2,245,060,539</u>
基本每股收益	<u>5.59</u>	<u>6.79</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	5.59	6.79
- 终止经营基本每股收益：	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (53) 每股收益(续)

#### (b) 稀释每股收益

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

	2021 年度	2020 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	12,598,086,046	15,255,799,066
合计	12,598,086,046	15,255,799,066
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,253,437,807	2,245,060,539
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	3,056,216	6,116,704
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	2,256,494,023	2,251,177,243
稀释每股收益	5.58	6.78
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	5.58	6.78
- 终止经营稀释每股收益：	-	-

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (54) 现金流量表项目注释

##### (a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
收回保证金	1,961,020,795	562,033,402
收到出租物业押金保证金	594,349,652	489,981,206
利息收入	406,156,145	512,191,696
收到城中村改造意向金返还	-	328,270,000
收到政府安置房购置款	-	1,850,000,000
其他	478,919,160	422,619,187
	<u>3,440,445,752</u>	<u>4,165,095,491</u>

##### (b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
销售费用及管理费用	7,435,609,155	5,253,049,913
支付保证金	1,334,042,311	645,884,460
支付城中村改造意向金	246,000,000	-
其他	386,825,356	88,647,477
	<u>9,402,476,822</u>	<u>5,987,581,850</u>

##### (c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
收回关联方资金往来	51,962,801,844	83,960,272,542
收回合作方款项	12,196,558,645	9,598,540,697
收购子公司取得的现金(附注四(55)(b)(i))	-	516,570,077
	<u>64,159,360,489</u>	<u>94,075,383,316</u>

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
支付关联方资金往来	57,819,109,034	77,043,750,007
支付合作方款项	9,496,083,000	11,697,354,237
取得子公司支付的现金(附注四(55)(b)(i))	91,790,233	-
	<u>67,406,982,267</u>	<u>88,741,104,244</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
收到关联方计息资金往来	14,499,385,401	13,458,207,045
收到少数股东往来款	20,952,707,469	19,213,931,390
收到股权激励股本缴款	-	13,854,660
	<u>35,452,092,870</u>	<u>32,685,993,095</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
支付少数股东往来款	27,783,956,349	20,180,005,511
偿还关联方计息资金往来	14,142,515,326	11,534,809,727
少数股东减少资本	1,796,107,441	1,056,896,284
与少数股东的交易	2,809,655,275	5,630,034,950
偿还租赁负债支付的金额	97,054,890	308,203,433
回购库存股	2,576,016	-
离职员工限制性股票回购	-	11,844,000
	<u>46,631,865,297</u>	<u>38,721,793,905</u>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料

##### (a) 现金流量表补充资料

##### (i) 将合并净利润调节为经营活动现金流量净额

	2021 年度	2020 年度
合并净利润	13,759,627,550	16,465,726,156
加：资产减值损失(附注四(44))	4,837,430,901	1,597,020,826
信用减值损失(附注四(45))	465,094,297	156,363,638
存货跌价准备转销(附注四(19))	(1,307,624,056)	(251,365,433)
使用权资产折旧(附注四(14))	78,322,292	238,657,226
固定资产折旧(附注四(12))	175,529,380	195,455,269
无形资产摊销	85,491,419	73,362,610
长期待摊费用摊销(附注四(16))	44,194,117	57,287,756
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失	190,181	252,157
财务费用	1,309,814,240	1,465,597,407
公允价值变动收益(附注四(46))	(2,824,061,396)	(2,523,893,708)
投资收益(附注四(48))	(2,274,958,031)	(3,081,049,788)
递延所得税资产增加	(1,331,454,172)	(802,738,501)
递延所得税负债增加	914,347,144	1,123,103,246
存货的增加	24,768,574,373	(27,736,590,571)
经营性应收项目的减少/(增加)	2,661,253,318	(14,070,874,232)
经营性应付项目的(减少)/增加	(19,410,231,822)	27,310,664,438
股份支付(附注四(34(b)))	33,310,663	164,889,837
经营活动产生的现金流量净额	<u>21,984,850,398</u>	<u>381,868,333</u>

##### (ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2021 年度	2020 年度
现金及现金等价物的年末余额	46,208,462,747	58,045,081,171
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(58,045,081,171)</u>	<u>(59,080,983,598)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(11,836,618,424)</u>	<u>(1,035,902,427)</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

##### (b) 取得或处置子公司

##### (i) 取得子公司

	2021 年度	2020 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物(附注五(1)(b))	235,560,500	333,985,055
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
廊坊市海润达房地产开发有限公司	(68,731,721)	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	(64,751,408)	-
常州新城宏业房地产有限公司	(10,223,778)	-
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	(63,360)	-
广州鼎鸿房地产有限公司	-	(695,279,742)
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	(114,043,538)
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	(18,666,228)
江苏远束电力科技有限公司	-	(9,846,801)
成都嘉牧置业有限公司	-	(6,532,942)
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	(6,133,379)
江苏永杉建筑有限公司	-	(52,502)
企业合并取得的现金	(143,770,267)	(850,555,132)
取得子公司支付的现金净额	-	-
	<u>91,790,233</u>	<u>(516,570,077)</u>

##### 取得子公司的净资产

	2021 年度
流动资产	8,423,614,471
非流动资产	818,303,740
流动负债	(7,880,257,906)
非流动负债	(18,307,617)
	<u>1,343,352,688</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

##### (b) 取得或处置子公司(续)

##### (ii) 处置子公司

	2021 年度	2020 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	90,368,207	795,540,835
其中：上饶鸿瑄房地产开发有限公司	48,060,000	-
常州新城悦佳房地产开发有限公司	32,308,207	-
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	10,000,000	-
江苏金东方颐养园置业有限公司	-	387,150,000
潍坊亿欣房地产开发有限公司	-	246,917,497
潍坊亿昌房地产开发有限公司	-	103,015,338
常州金东方医院有限公司	-	23,229,000
常州金东方护理院有限公司	-	23,229,000
上海松睿房地产开发有限公司	-	10,000,000
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	-	1,000,000
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	-	1,000,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

#### (b) 取得或处置子公司(续)

#### (ii) 处置子公司(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(634,154,550)	(233,735,532)
其中：上海钦波置业有限公司	(325,712,905)	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	(207,140,055)	-
常州新城悦佳房地产开发有限公司	(84,923,918)	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	(15,452,703)	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	(783,052)	-
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	(140,167)	-
太仓鸿郡科技发展有限公司	(1,750)	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	-	(102,260,439)
江苏金东方颐养园置业有限公司	-	(60,109,287)
潍坊亿欣房地产开发有限公司	-	(46,068,709)
哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	-	(9,398,711)
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	-	(6,521,352)
常州金东方护理院有限公司	-	(5,683,255)
常州金东方医院有限公司	-	(3,623,284)
上海松睿房地产开发有限公司	-	(70,495)
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-	-
处置子公司(支出)/收到的现金净额(附注五(2))	(543,786,343)	561,805,303

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (55) 现金流量表补充资料(续)

#### (b) 取得或处置子公司(续)

#### (ii) 处置子公司(续)

##### 2021 年度处置子公司的价格

金额

上饶鸿瑄房地产开发有限公司	48,060,000
常州新城悦佳房地产开发有限公司	32,308,207
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	10,000,000
	<u>90,368,207</u>

##### 处置子公司的净资产

	2021 年度	2020 年度
流动资产	5,712,053,761	4,918,671,214
非流动资产	3,064,623	763,129,883
流动负债	(4,305,539,486)	(4,659,190,518)
非流动负债	(755,541,844)	-
	<u>654,037,054</u>	<u>1,022,610,579</u>

新城控股集团股份有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(55) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
现金	46,208,462,747	58,045,081,171
其中：库存现金	260,807	357,471
可随时用于支付的银行存款	46,208,201,940	58,044,723,700
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	46,208,462,747	58,045,081,171

(56) 外币货币性项目

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—						
美元	17,858,931	6.3757	113,863,185	262,915,103	6.5249	1,715,494,753
港元	2,243,422	0.8176	1,834,222	3,870,591	0.8416	3,257,489
新加坡元	3,188	4.7179	15,041	-	4.9314	-
应付债券—						
美元	2,185,269,422	6.3757	13,932,622,254	2,430,506,788	6.5249	15,858,813,741
其他应付款—						
美元	4,452,313	6.3757	28,386,612	236,695,698	6.5249	1,544,415,760
港元	349,056,148	0.8176	285,388,307	349,056,148	0.8416	293,765,654
长期其他应付款—						
美元	297,000,000	6.3757	1,893,582,900	-	6.5249	-

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更

#### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
太原新城凯拓房地产开发有限公司("太原凯拓")	2021 年 6 月 22 日	587,052,753	25%	对方减资	2021 年 6 月 22 日	实际取得被购买方控制权	85,668,730	25,294,655	164,281,249	93,210,740
廊坊市海润达房地产开发有限公司("廊坊海润达")	2021 年 3 月 9 日	76,400,000	50%	股权收购	2021 年 3 月 9 日	实际取得被购买方控制权	1,543,128,521	(27,546,890)	188,854,592	(31,685,721)
常州新城宏业房地产有限公司("常州宏业")	2021 年 11 月 16 日	524,986,313	33%	股权收购	2021 年 11 月 16 日	实际取得被购买方控制权	2,486,527	(62,825,301)	8,984,729	(4,454,263)
上海市黄浦住宅建设发展有限公司("黄浦住建")	2021 年 8 月 10 日	17,039,563	100%	股权收购	2021 年 8 月 10 日	实际取得被购买方控制权	-	(2,736)	(3,584)	(3,584)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下企业合并(续)

#### (b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	合计
合并成本—	
现金	235,560,500
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	969,918,129
合并成本合计	<u>1,205,478,629</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	<u>(1,205,478,629)</u>
商誉	<u>-</u>

本年度本集团收购若干项目开发公司，本集团认为收购的项目公司均不重大。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下企业合并(续)

#### (c) 被购买方于购买日及 2020 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

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

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2020 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	143,770,267	143,770,267	66,236,187
其他应收款	2,303,880,276	2,303,880,276	4,150,353,894
预付账款	333,127,390	333,127,390	432,046,964
应收票据	-	-	-
应收账款	5,056,978	5,056,978	2,120,982
存货	4,948,246,982	4,909,784,815	4,329,174,315
其他流动资产	689,532,577	689,532,577	338,143,378
投资性房地产	532,000,000	532,000,000	528,000,000
长期股权投资	141,100,000	141,100,000	3,000,000
固定资产	274,100	274,100	386,908
无形资产	26,666,667	-	-
递延所得税资产	118,262,974	118,262,974	125,530,626
减：应付账款	(836,074,094)	(836,074,094)	(1,119,994,367)
应付票据	(193,931,768)	(193,931,768)	(128,815,569)
预收账款	-	-	-
应付职工薪酬	(77,139)	(77,139)	(11,566,160)
应交税金	-	-	-
合同负债	(4,592,937,410)	(4,592,937,410)	(4,205,299,228)
其他应付款	(1,802,990,938)	(1,802,990,938)	(408,095,164)
其他流动负债	(454,246,557)	(454,246,557)	(415,908,715)
递延所得税负债	(18,307,617)	(2,025,408)	(77,953)
长期借款	-	-	(2,451,000,000)
净资产	1,343,352,688	1,294,506,063	1,234,236,098
减：少数股东权益	(120,574,091)	(120,574,091)	(118,643,067)
取得的净资产	1,222,778,597	1,173,931,972	1,115,593,031

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (2) 处置子公司

##### (a) 2021 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例(注)	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司("聊城鸿腾")	-	50%	增资扩股	2021 年 2 月 7 日	完成增资扩股	3,777,420	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司("成都鸿卓")	-	50%	增资扩股	2021 年 4 月 20 日	完成增资扩股	887,803	-
上海钦波置业有限公司("上海钦波")	-	61%	增资扩股	2021 年 4 月 7 日	完成增资扩股	4,981,656	-
太仓鸿郡科技发展有限公司("太仓鸿郡")	-	51%	增资扩股	2021 年 5 月 18 日	完成增资扩股	-	-
温州悦锦企业管理有限公司("温州悦锦")	-	50%	增资扩股	2021 年 3 月 4 日	完成增资扩股	-	-
常州新城悦佳房地产开发有限公司("常州悦佳")	32,308,207	51%	股权转让	2021 年 5 月 28 日	完成股权转让	5,679,982	-
西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司("西咸新区悦泽")	10,000,000	100%	股权转让	2021 年 6 月 18 日	完成股权转让	-	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司("上饶鸿瑄")	48,060,000	18%	股权转让	2021 年 10 月 29 日	完成股权转让	4,174,096	-

注：若干第三方公司向聊城鸿腾、成都鸿卓、上海钦波、太仓鸿郡、温州悦锦增资，导致本集团对上述公司持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。本年处置上饶鸿瑄房地产开发有限公司 51% 股权至 33%，根据相关投资协议及章程，本集团不再控制该公司，因此不再纳入本集团的合并范围。常州悦佳和西咸新区悦泽处置后的股权比例为 0%。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (2) 处置子公司(续)

#### (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	聊城鸿腾	成都鸿卓	上海钦波	太仓鸿郡	温州悦锦	常州悦佳	西咸新区悦泽	上饶鸿瑄	合计
处置价格	65,451,000	20,000,000	54,501,230	202,704,000	-	32,308,207	10,000,000	48,060,000	433,024,437
减：合并财务报表层面享有的净资产份额	(61,673,580)	(19,112,197)	(49,519,574)	(202,704,000)	-	(26,628,225)	(10,000,000)	(43,885,904)	(413,523,480)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益	3,777,420	887,803	4,981,656	-	-	5,679,982	-	4,174,096	19,500,957
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	-	-	-	-	-	32,308,207	10,000,000	48,060,000	90,368,207
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(15,452,703)	(783,052)	(325,712,905)	(1,750)	-	(84,923,918)	(140,167)	(207,140,055)	(634,154,550)
处置子公司收到/(支付)的现金净额	(15,452,703)	(783,052)	(325,712,905)	(1,750)	-	(52,615,711)	9,859,833	(159,080,055)	(543,786,343)

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动

##### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
靖江新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 1 月 5 日	尚未出资
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	2021 年 1 月 6 日	尚未出资
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	2021 年 1 月 6 日	尚未出资
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 1 月 7 日	尚未出资
永州新城恒悦房地产开发有限公司	2021 年 1 月 12 日	50,000,000
颖上新城恒嘉房地产开发有限公司	2021 年 1 月 15 日	尚未出资
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	2021 年 1 月 22 日	1,000,000
西安鸿崧房地产开发有限公司	2021 年 1 月 25 日	尚未出资
如皋市恒昱房地产有限公司	2021 年 1 月 26 日	尚未出资
商丘恒泽房地产开发有限公司	2021 年 1 月 27 日	50,000,000
南京新城恒盛房地产开发有限公司	2021 年 1 月 29 日	尚未出资
西安鸿铎房地产开发有限公司	2021 年 2 月 1 日	尚未出资
湖南园恒置业有限公司	2021 年 2 月 3 日	尚未出资
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	2021 年 2 月 3 日	1,000,000
天津新城恒兴房地产开发有限公司	2021 年 2 月 8 日	416,000,000
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 2 月 24 日	尚未出资
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	2021 年 2 月 26 日	尚未出资
天津新城恒睿房地产开发有限公司	2021 年 3 月 1 日	30,000,000
天津新城恒盛房地产开发有限公司	2021 年 3 月 1 日	尚未出资
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 3 月 1 日	1,000,000
南通恒茂房地产开发有限公司	2021 年 3 月 3 日	195,294,000
徐州恒璞装饰装修有限公司	2021 年 3 月 3 日	尚未出资
南京恒荣装饰有限公司	2021 年 3 月 10 日	尚未出资
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	2021 年 3 月 11 日	120,000,000
上海恒韵房地产开发有限公司	2021 年 3 月 12 日	尚未出资
嘉善恒臻贸易有限公司	2021 年 3 月 12 日	尚未出资
广州恒耀企业管理有限公司	2021 年 3 月 16 日	565,371,430
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 3 月 18 日	尚未出资
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	2021 年 3 月 19 日	尚未出资
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	2021 年 3 月 22 日	尚未出资
天津新城恒佳房地产开发有限公司	2021 年 3 月 22 日	尚未出资
天津新城恒尚房地产开发有限公司	2021 年 3 月 22 日	尚未出资
天津新城恒韵房地产开发有限公司	2021 年 3 月 22 日	尚未出资
进贤吾悦商业管理有限公司	2021 年 3 月 24 日	1,000,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
唐山恒拓房地产开发有限公司	2021 年 3 月 26 日	尚未出资
温州新城恒耀企业管理有限公司	2021 年 3 月 26 日	尚未出资
天津新城恒晟房地产开发有限公司	2021 年 3 月 30 日	50,000,000
常州新城恒昕房地产开发有限公司	2021 年 3 月 31 日	尚未出资
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	2021 年 3 月 31 日	尚未出资
温州隆祺企业管理有限公司	2021 年 3 月 31 日	402,500,000
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	2021 年 3 月 31 日	尚未出资
张家港恒盛房地产开发有限公司	2021 年 4 月 2 日	尚未出资
连云港恒兴房地产开发有限公司	2021 年 4 月 2 日	尚未出资
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	2021 年 4 月 2 日	尚未出资
南昌恒韵房地产开发有限公司	2021 年 4 月 6 日	103,053,260
台州新城恒新房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 6 日	尚未出资
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 6 日	尚未出资
温州新城恒锦房地产开发有限公司	2021 年 4 月 7 日	尚未出资
温州新城恒悦房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 7 日	尚未出资
平湖恒融贸易有限公司	2021 年 4 月 7 日	尚未出资
平湖恒赢贸易有限公司	2021 年 4 月 7 日	尚未出资
淮安新城开起房地产有限公司	2021 年 4 月 8 日	175,403,340
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	2021 年 4 月 8 日	尚未出资
湖州恒越企业管理有限公司	2021 年 4 月 9 日	尚未出资
湖州恒轩企业管理有限公司	2021 年 4 月 9 日	尚未出资
兰州新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 4 月 9 日	尚未出资
杭州恒崧企业管理有限公司	2021 年 4 月 12 日	尚未出资
杭州恒熠企业管理有限公司	2021 年 4 月 12 日	尚未出资
绍兴恒熠企业管理有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
绍兴恒卓企业管理有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
宁波恒璞房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
宁波恒樾房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
平湖恒梁贸易有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
金华恒锦企业管理有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
金华恒樾企业管理有限公司	2021 年 4 月 13 日	尚未出资
贵港恒悦商业管理有限公司	2021 年 4 月 13 日	15,000,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

##### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
常州恒翰置业有限公司	2021 年 4 月 14 日	尚未出资
宁波恒崧房地产咨询有限公司	2021 年 4 月 15 日	尚未出资
成都温江金强吾悦商业管理有限公司	2021 年 4 月 15 日	尚未出资
上海新城恒焜企业管理有限公司	2021 年 4 月 15 日	尚未出资
贵阳悦盛商业管理有限公司	2021 年 4 月 16 日	尚未出资
巩义市恒豪置业有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
常州新城恒腾房地产开发有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
常州新城恒昊房地产开发有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
常州新城恒崧房地产开发有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
常州新城恒锦房地产开发有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
常州新城恒耀房地产开发有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
福建平潭吾悦商业管理有限公司	2021 年 4 月 19 日	1,000,000
上海新城恒蹇企业管理有限公司	2021 年 4 月 19 日	尚未出资
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	2021 年 4 月 20 日	尚未出资
天津新城恒峻房地产开发有限公司	2021 年 4 月 20 日	尚未出资
天津新城恒悦房地产开发有限公司	2021 年 4 月 20 日	尚未出资
温州凯诚置业有限公司	2021 年 4 月 20 日	100,000,000
天津新城宏顺置业有限公司	2021 年 4 月 22 日	456,000,000
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	2021 年 4 月 22 日	尚未出资
北京新城恒宸房地产开发有限公司	2021 年 4 月 26 日	尚未出资
北京新城恒晟房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
北京新城恒樾房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
徐州新城恒祺房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
长沙恒捷房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
长沙恒熙房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
长沙恒尚房地产开发有限公司	2021 年 4 月 27 日	尚未出资
武汉新城恒誉房地产开发有限公司	2021 年 5 月 6 日	尚未出资
武汉新城恒悦房地产开发有限公司	2021 年 5 月 6 日	尚未出资
重庆恒璟企业管理有限公司	2021 年 5 月 7 日	尚未出资
重庆恒璞企业管理有限公司	2021 年 5 月 7 日	尚未出资
重庆恒宸企业管理有限公司	2021 年 5 月 7 日	尚未出资
郑州恒翰房地产开发有限公司	2021 年 5 月 11 日	尚未出资
张家港恒宇房地产开发有限公司	2021 年 5 月 12 日	尚未出资
张家港恒锦房地产开发有限公司	2021 年 5 月 14 日	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

##### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
张家港恒昊房地产开发有限公司	2021 年 5 月 14 日	尚未出资
芜湖市康耀房地产有限公司	2021 年 5 月 17 日	65,280,000
上海恒昆房地产开发有限公司	2021 年 5 月 17 日	尚未出资
上海恒彬房地产开发有限公司	2021 年 5 月 17 日	尚未出资
娄底新城恒焯房地产开发有限公司	2021 年 5 月 17 日	50,000,000
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	2021 年 5 月 19 日	69,000,000
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	2021 年 5 月 20 日	30,000,000
SEAZEN ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	2021 年 5 月 20 日	尚未出资
湖南恒轩房地产开发有限公司	2021 年 5 月 21 日	尚未出资
徐州新城恒崧房地产开发有限公司	2021 年 5 月 21 日	尚未出资
宿迁新城恒璟房地产开发有限公司	2021 年 5 月 21 日	尚未出资
天津新城恒茂房地产开发有限公司	2021 年 5 月 24 日	372,000,000
宜宾恒仁房地产开发有限公司	2021 年 5 月 24 日	尚未出资
天津新城恒宸房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	96,000,000
南京新城恒博房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京新城恒璟房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京恒皓房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京恒熙房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京恒麒房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	1,000,000
南京恒崧房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京新城恒峻房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京新城恒焯房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
南京恒熠房地产开发有限公司	2021 年 5 月 25 日	尚未出资
六安恒卓商业经营管理有限公司	2021 年 5 月 25 日	88,150,000
天津新城恒泰房地产开发有限公司	2021 年 5 月 26 日	800,000,000
福州新城恒卓置业有限公司	2021 年 5 月 26 日	307,528,900
兴平恒沣置业有限公司	2021 年 5 月 27 日	尚未出资
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	2021 年 5 月 27 日	6,000,000
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	2021 年 5 月 28 日	10,000,000
淮安新城恒泽房地产开发有限公司	2021 年 5 月 31 日	尚未出资
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	2021 年 5 月 31 日	12,000,000
商丘吾悦商业管理有限公司	2021 年 5 月 31 日	尚未出资
仙桃恒隼房地产开发有限公司	2021 年 6 月 1 日	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
云浮新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 6 月 1 日	尚未出资
漳州恒煜房地产开发有限公司	2021 年 6 月 2 日	25,500,000
邳州新城恒璟企业管理有限公司	2021 年 6 月 4 日	尚未出资
广州新城恒欣房地产开发有限公司	2021 年 6 月 9 日	尚未出资
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	2021 年 6 月 10 日	50,000,000
东营恒晟文化旅游开发有限公司	2021 年 6 月 11 日	32,500,000
荆州新城恒勋商业运营管理有限公司	2021 年 6 月 11 日	15,000,000
重庆恒璞房地产开发有限公司	2021 年 6 月 15 日	尚未出资
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	2021 年 6 月 16 日	11,500,000
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	2021 年 6 月 16 日	81,000,000
广州新城恒卓房地产开发有限公司	2021 年 6 月 17 日	尚未出资
广州新城恒宇房地产开发有限公司	2021 年 6 月 17 日	尚未出资
广州新城恒熙房地产开发有限公司	2021 年 6 月 17 日	尚未出资
淮安新城恒璟房地产开发有限公司	2021 年 6 月 17 日	尚未出资
颍上新城悦盛商业管理有限公司	2021 年 6 月 18 日	尚未出资
日照新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 6 月 18 日	尚未出资
烟台恒悦企业发展有限公司	2021 年 6 月 21 日	尚未出资
随州恒锐房产经营有限公司	2021 年 6 月 22 日	20,250,000
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	2021 年 6 月 22 日	60,000,000
常州恒煊贸易有限公司	2021 年 6 月 23 日	128,000,000
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	2021 年 6 月 28 日	45,360,000
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	2021 年 6 月 28 日	60,750,000
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	2021 年 6 月 28 日	40,000,000
昆明新城恒博商业管理有限公司	2021 年 6 月 28 日	10,000,000
Billion Achievement Global Limited	2021 年 6 月 29 日	尚未出资
Billion Exaltation Global Limited	2021 年 6 月 29 日	尚未出资
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	2021 年 7 月 13 日	20,000,000
聊城恒璞房地产开发有限公司	2021 年 7 月 14 日	尚未出资
海盐恒弘商业管理有限公司	2021 年 7 月 14 日	35,000,000
包头恒晟商业经营管理有限公司	2021 年 7 月 15 日	20,000,000
襄阳新城恒樾商业运营管理有限公司	2021 年 7 月 20 日	81,000,000
烟台新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 7 月 21 日	尚未出资



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
Million Exaltation Pte. Ltd.	2021 年 7 月 21 日	尚未出资
Million Achievement Pte. Ltd.	2021 年 7 月 21 日	尚未出资
日照恒鸿房地产开发有限公司	2021 年 7 月 22 日	405,000,000
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	2021 年 7 月 23 日	尚未出资
四平新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 7 月 23 日	尚未出资
南通恒耀房地产开发有限公司	2021 年 7 月 28 日	433,500,000
南通恒宇房地产开发有限公司	2021 年 7 月 28 日	尚未出资
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	2021 年 7 月 30 日	尚未出资
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	2021 年 8 月 5 日	17,600,000
唐山恒荣商业管理有限公司	2021 年 8 月 6 日	6,480,000
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	2021 年 8 月 12 日	8,100,000
西宁恒樾商业经营管理有限公司	2021 年 8 月 12 日	50,000,000
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	2021 年 8 月 12 日	64,800,000
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	2021 年 8 月 13 日	48,600,000
淄博悦盛商业管理有限公司	2021 年 8 月 13 日	尚未出资
德阳新城恒昇商业管理有限公司	2021 年 8 月 16 日	20,000,000
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	2021 年 8 月 16 日	48,600,000
重庆恒熠房地产开发有限公司	2021 年 8 月 17 日	91,800,000
上海新城恒晟企业管理有限公司	2021 年 8 月 19 日	尚未出资
大冶新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 8 月 23 日	尚未出资
常德吾悦商业管理有限公司	2021 年 8 月 23 日	尚未出资
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	2021 年 8 月 30 日	尚未出资
南通恒禄企业管理咨询有限公司	2021 年 9 月 1 日	355,294,500
安庆汇峰新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 9 月 14 日	1,000,000
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	2021 年 9 月 15 日	9,900,000
南通恒超房地产开发有限公司	2021 年 9 月 18 日	尚未出资
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	2021 年 9 月 18 日	10,000,000
天津新城恒欣房地产开发有限公司	2021 年 9 月 24 日	71,400,000
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	2021 年 9 月 28 日	尚未出资
泰安恒泰商业经营管理有限公司	2021 年 9 月 28 日	8,100,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (3) 其他原因的合并范围变动(续)

#### (a) 本集团于 2021 年度新设立子公司如下(续):

(续上表)	设立日期	出资金额
许昌新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 14 日	尚未出资
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 18 日	尚未出资
娄底吾悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 22 日	尚未出资
北海新城恒悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 25 日	15,000,000
泰州新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 25 日	尚未出资
宜宾吾悦商业管理有限公司	2021 年 10 月 26 日	尚未出资
衡水新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 11 月 9 日	尚未出资
合肥新城恒昕房产经营管理有限公司	2021 年 11 月 17 日	尚未出资
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 11 月 19 日	尚未出资
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	2021 年 11 月 23 日	16,200,000
上海恒秦商业经营管理有限公司	2021 年 11 月 24 日	2,000,000
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	2021 年 11 月 24 日	尚未出资
涟水县恒悦贸易有限公司	2021 年 11 月 24 日	尚未出资
上海恒砭商业经营管理有限公司	2021 年 12 月 8 日	72,000,000
大连新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 12 月 16 日	尚未出资
海南新城恒璞科技有限公司	2021 年 12 月 17 日	尚未出资
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	2021 年 12 月 24 日	尚未出资
宿迁沭阳新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 12 月 30 日	尚未出资
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	2021 年 12 月 30 日	尚未出资

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

于 2021 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州金坛新城万博房地产发展有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城房产开发有限公司	常州市	房地产开发	95.76%	-	同一控制下的企业合并
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	80.00%	19.15%	非同一控制下企业合并
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	96.30%	非同一控制下企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	2.50%	93.37%	非同一控制下企业合并
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州市	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
常州新城万佳房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	97.39%	设立
常州市恒福置业有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	非同一控制下企业合并
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州市	汽车零部件设计、 制造与销售	-	95.76%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州市	建筑设计	-	95.76%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州市	咨询服务	100.00%	-	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州市	置业咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	77.91%	设立
常州兴都房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	资产购买
常州君德实业投资有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	资产购买
常州新城万盛房地产有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州市	房地产开发	-	98.51%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城亿昊企业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	95.76%	设立
常州新城亿凯企业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	95.76%	设立
常州新城万博置业有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州福隆房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
常州新城宏业房地产有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
常州卓盛房地产发展有限公司	常州市	房地产开发	-	98.51%	设立
常州新城鸿轩房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城鸿崧房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
常州新城鸿昊房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
常州新城鸿翰房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
平湖鸿茂贸易有限公司	嘉兴市	房地产开发	100.00%	-	设立
平湖鸿璞贸易有限公司	嘉兴市	房地产开发	51.00%	-	设立
常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	82.19%	设立
常州鸿睿房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
徐州新城创域房地产有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡市	房地产开发	-	99.88%	资产购买
无锡新城创置房地产有限公司	无锡市	房地产开发	-	99.88%	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡市	房地产开发	99.88%	-	设立
无锡鸿誉房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发	-	57.46%	设立
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	80.20%	非同一控制下企业合并
徐州新城鸿昕房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	非同一控制下企业合并
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	96.18%	设立
常州鸿悦房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海市	投资公司	100.00%	-	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市	房地产开发	10.00%	89.34%	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	资产购买
上海新城宝郡置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	资产购买
上海新城创贤房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海创泽房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	99.34%	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.05%	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海市	咨询服务	100.00%	-	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海麦鹏置业有限公司	上海市	房地产开发	-	96.91%	设立
平湖悦郡实业有限公司	嘉兴市	建筑安装工程施工	100.00%	-	设立
平湖悦顺实业有限公司	嘉兴市	建筑安装工程施工	100.00%	-	设立
上海鸿韵房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	82.74%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆山鸿骏房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	50.66%	设立
上海鸿熠实业有限公司	上海市	房地产开发	-	79.87%	设立
上海鸿昱房地产有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海鸿世实业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
如皋市亿晟房地产有限公司	南通市	房地产开发	-	95.76%	设立
南通新城创置房地产有限公司	南通市	房地产开发	-	79.47%	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	南通市	房地产开发	-	33.68%	设立
平湖创锦房地产有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	99.34%	设立
平湖亿润房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	80.46%	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	100.00%	设立
鸿昊(南通)教育科技有限公司	南通市	房地产开发	-	50.50%	设立
宿迁新城鸿晟房地产开发有限公司	宿迁市	房地产开发	-	75.44%	设立
常州鸿新房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
常州市金坛新城万郡置业有限公司	常州市	房地产开发	50.00%	47.88%	设立
常州新城鸿祺房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	78.60%	设立
淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安市	房地产开发	-	97.40%	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安市	房地产开发	-	95.88%	设立
淮安新城鸿华房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	96.82%	设立
淮安新城鸿润房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	97.60%	设立
淮安新城鸿瑞房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	97.60%	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安市	房地产开发	-	95.88%	资产购买
徐州映樾装饰装修有限公司	徐州市	装饰装修	-	94.30%	设立
上海鸿朋房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	84.73%	设立
上海鸿梁房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海鸿泽房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	67.55%	设立
上海鸿禄房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
太仓鸿富房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	79.87%	设立
东台市江中置业有限公司	盐城市	房地产开发	-	99.90%	设立
江苏通佳置业有限公司	盐城市	房地产开发	-	50.95%	设立
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.90%	非同一控制下企业合并
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.17%	非同一控制下企业合并
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.90%	资产购买
泰州鸿翰房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.90%	设立
盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	77.57%	设立
盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	99.90%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州市	酒店管理	-	95.87%	设立
唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	-	50.50%	设立
唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津东郡房地产经纪有限公司	天津市	房产经纪	-	99.01%	设立
天津国能滨海投资有限公司(i)	天津市	房地产业投资	-	49.51%	设立
天津国能滨海置业有限公司(i)	天津市	房地产开发	-	49.51%	设立
天津市万隆装饰装修有限公司	天津市	室内外装饰装修	-	89.11%	设立
天津市协连房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	67.11%	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津浩铭通达伟业商贸有限公司	天津市	信息咨询服务	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	54.55%	45.00%	设立
天津新城宏顺房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦博房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	51.00%	29.70%	设立
天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	80.20%	设立
天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦睿房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	95.87%	设立
天津新城悦达房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	86.74%	设立
天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	95.87%	设立
天津新城悦鸿房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	74.26%	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿佳房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿尚房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	54.46%	设立
天津新城鸿峻房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	79.21%	设立
天津新城鸿盛房地产开发有限公司(i)	天津市	房地产开发	-	37.87%	设立
天津新城鸿睿房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
天津新城鸿茂企业管理有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿锦房地产开发有限公司(i)	天津市	房地产开发	-	47.52%	设立
天津新城鸿韵房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城鸿鼎房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	79.21%	设立
天津鸿昇房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	59.41%	设立
沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州市	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州新城鸿泰房地产开发有限公司	沧州市	房地产开发	-	55.45%	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州市	房地产开发	-	99.01%	设立
苏州新城鸿飞房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	襄阳市	房地产开发	-	77.14%	设立
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉亿茂房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉冠信房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	76.54%	设立
武汉新保悦置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城创置置业有限公司	武汉市	房地产开发	95.24%	-	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	99.01%	设立
武汉新城鸿瑞房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	99.34%	设立
武汉新城鸿福房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉江南印象置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
武汉磊越置业发展有限公司	武汉市	房地产开发	-	76.19%	资产购买
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉市	房地产开发	-	48.57%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
武汉龙域房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	孝感市	房地产开发	-	48.57%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州市	房地产开发	-	95.24%	设立
黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石市	房地产开发	-	99.01%	设立
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石市	房地产开发	-	66.67%	设立
昆明新城悦韵房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城鸿润房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城鸿瀚房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城鸿悦房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城亿璟房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	100.00%	设立
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司	六盘水市	房地产开发	-	99.34%	设立
贵州恒丰信置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	-	90.00%	设立
贵州恒弘达置业有限公司	黔南布依族苗族自治州	房地产开发	-	90.00%	设立
贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	99.75%	设立
贵阳新城亿鸿房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	100.00%	设立
贵阳新城悦泽房地产开发有限公司	贵阳市	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	遵义市	房地产开发	-	100.00%	设立
遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义市	房地产开发	-	99.34%	设立
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳市	房地产开发	-	59.86%	设立
咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳市	房地产开发	-	50.88%	设立
西安亿昶房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安亿淳企业管理有限公司	西安市	商业经营管理	-	99.76%	设立
西安亿翰房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	69.34%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
西安亿超企业管理有限公司	西安市	商业经营管理	-	99.76%	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安威铭置业有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安悦晟房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	64.84%	设立
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	50.88%	设立
西安银沣置业发展有限公司	西安市	房地产开发	-	99.76%	设立
巩义市鸿璞辰合置业有限公司(i)	郑州市	房地产开发	-	48.57%	设立
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司(i)	郑州市	房地产开发	-	48.57%	设立
新郑市鸿泽房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	63.81%	设立
郑州鸿华置业有限公司	郑州市	房地产开发	-	76.19%	设立
郑州鸿崧房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿弘房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿禄房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	61.91%	设立
郑州鸿隆房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿赛房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿麦房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州鸿鼎房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
太原鸿崧房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	-	95.24%	设立
巩义市悦宸置业有限公司	郑州市	房地产开发	-	77.14%	设立
巩义市悦晟置业有限公司	郑州市	房地产开发	-	77.14%	设立
许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌市	房地产开发	-	32.38%	设立
郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
郑州亿焯房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州创贤房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州德佳房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	63.81%	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	90.39%	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	50.50%	设立
长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	许昌市	房地产开发	-	77.14%	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	资产购买
常熟新城创宏房地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
常熟金宸房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	50.95%	设立
张家港市创鸿房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港志成房地产开发有限公司(i)	苏州市	房地产开发	-	31.32%	设立
张家港新城鸿泽房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	79.92%	设立
张家港新城鸿鑫房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	79.92%	设立
张家港新城鸿锦房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
昆山新城万龙房地产发展有限公司	苏州市	房地产开发	-	95.84%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	苏州市	房地产开发	50.00%	49.95%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
昆山新城创置发展有限公司	苏州市	房地产开发	-	95.84%	设立
江苏美露投资有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.01%	资产购买
苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	69.93%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州市	科技企业孵化服务	100.00%	-	设立
苏州亿昊企业管理有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州市	房地产开发	-	33.97%	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州市	咨询服务	-	50.95%	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州市	咨询服务	-	99.90%	设立
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州市	房地产开发	-	74.26%	同一控制下的企业合并
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州市	房地产开发	-	49.95%	设立
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州市	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	资产购买
苏州新城创佳置业有限公司	苏州市	房地产开发	99.90%	-	设立
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	非同一控制下企业合并
连云港鸿熙房地产开发有限公司(i)	连云港市	房地产开发	-	48.09%	设立
徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州市	房地产开发	-	48.09%	设立
徐州力昇房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	96.91%	设立
徐州新城鸿睿房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州金宸晟置业有限公司(i)	徐州市	房地产开发	-	48.09%	设立
宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁市	房地产开发	-	56.58%	设立
宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市	房地产开发	-	76.39%	设立
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁市	房地产开发	-	95.88%	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁市	房地产开发	-	95.88%	资产购买

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	宿迁市	房地产开发	-	47.94%	设立
宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁市	房地产开发	-	66.01%	设立
徐州新城鸿昶房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州新城鸿樾房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
徐州金宸辉置业有限公司	徐州市	房地产开发	-	66.01%	设立
常州鸿辉房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	99.34%	设立
苏州玺茂企业管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	50.95%	设立
苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州市	咨询服务	100.00%	-	设立
苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州市	咨询服务	-	99.90%	设立
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州市	房地产信息咨询	-	99.90%	设立
苏州鸿璞房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	50.95%	设立
保定鸿熙房地产开发有限公司	保定市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	1.00%	99.00%	设立
北京新城创置房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	97.56%	-	设立
北京新城鸿捷房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿泽房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿瀚房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城鸿熙房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
唐山悦泰房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	-	98.78%	设立
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下企业合并
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊市	房地产开发	-	97.56%	设立
石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	-	100.00%	设立
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	-	67.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
石家庄新城鸿熙房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发	-	100.00%	设立
邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸市	房地产开发	-	100.00%	设立
邯郸新城鸿熙房地产开发有限公司	邯郸市	房地产开发	-	100.00%	设立
南京万拓房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京亿樾企业管理有限公司(i)	南京市	企业管理咨询	-	48.90%	设立
南京创嘉房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市	房地产开发	9.97%	85.91%	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	非同一控制下企业合并
南京新城万顺房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城创锦房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	非同一控制下企业合并
南京新城创隆房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城鸿拓房地产开发有限公司(i)	南京市	房地产开发	-	48.90%	设立
南京新城鸿昱房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇京房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京市	房地产开发	-	32.60%	设立
南京鸿旭房地产开发有限公司(i)	南京市	房地产开发	-	39.12%	设立
南京鸿超房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	67.11%	设立
扬州鸿宇房地产开发有限公司(i)	扬州市	房地产开发	-	44.97%	设立
扬州鸿韵投资有限公司	扬州市	房地产开发	-	99.01%	设立
江苏兰华投资开发有限公司	镇江市	房地产开发	-	95.88%	资产购买
镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江市	房地产开发	-	76.70%	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江市	房地产开发	-	95.88%	资产购买

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山市	房地产开发	-	95.88%	设立
马鞍山亿柏企业管理有限公司(i)	马鞍山市	房地产开发	-	39.12%	设立
嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	80.89%	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州市	房地产开发	-	33.95%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州市	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州市	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	64.91%	非同一控制下企业合并
杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州市	房地产咨询服务	-	100.00%	设立
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	91.42%	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	100.00%	设立
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	70.00%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	59.92%	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	99.86%	-	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州市	房地产开发	-	99.86%	设立
杭州滨江企业管理有限公司	杭州市	商业经营管理	-	99.86%	设立
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	100.00%	设立
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	50.00%	设立
湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	100.00%	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	99.86%	设立
湖州碧旭房地产开发有限公司(i)	湖州市	房地产开发	-	49.93%	设立
金华亿盛企业管理有限公司	金华市	房地产开发	-	99.87%	设立
金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华市	房地产开发	-	50.93%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
金华新城创域房地产开发有限公司	金华市	房地产开发	-	79.89%	设立
金华新城鸿瀚房地产开发有限公司	金华市	房地产开发	-	60.00%	设立
广州新城鸿泽房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州新城鸿锐房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
惠州亿昌房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	95.24%	设立
江门新城鸿樾房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	76.19%	设立
中山市亿拓房地产开发有限公司	中山市	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	中山市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
中山市十二岭投资置业有限公司	中山市	房地产开发	-	85.72%	设立
中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山市	房地产开发	-	43.72%	设立
中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山市	房地产开发	-	43.72%	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山市	房地产开发	-	47.62%	设立
佛山鼎域房地产有限公司	佛山市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州亿昌企业管理有限公司	广州市	商业经营管理	-	95.24%	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎悦房地产有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下企业合并
恩平市亿恒房地产开发有限公司	江门市	房地产开发	-	77.14%	设立
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州市	房地产开发	-	76.19%	非同一控制下企业合并
惠州俊安实业有限公司	惠州市	房地产开发	-	76.19%	非同一控制下企业合并
惠州市辰邦实业有限公司	惠州市	房地产开发	-	53.33%	非同一控制下企业合并
深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳市	商业经营管理	-	95.24%	设立
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	-	53.33%	非同一控制下企业合并
肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市	房地产开发	-	77.14%	设立
肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆市	房地产开发	-	95.24%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发	-	100.00%	设立
东莞市星城际投资有限公司	东莞市	房地产开发	-	71.43%	资产购买
博罗信德实业有限公司	惠州市	房地产开发	-	76.19%	资产购买
惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州市	实业投资	-	51.00%	设立
海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾市	房地产开发	-	100.00%	资产购买
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	100.00%	-	设立
济南新城鸿盛房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛鸿捷房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛鸿柏房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛鸿瑞房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	设立
山东宝泰置业有限公司	济南市	房地产开发	-	50.50%	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	-	99.01%	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南市	房地产开发	-	49.51%	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	100.00%	-	资产购买
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	-	99.92%	资产购买
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	-	99.92%	设立
济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	-	99.01%	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南市	房地产开发	99.01%	-	设立
济南荣建置业有限公司	济南市	房地产开发	-	99.01%	资产购买
淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博市	房地产开发	-	69.31%	设立
阳谷裕昌置业有限公司	聊城市	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	聊城市	房地产开发	-	80.94%	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	德州市	房地产开发	-	99.01%	设立
齐河坤新置业有限公司	德州市	房地产开发	-	99.01%	资产购买
东营悦峻房地产开发有限公司	东营市	房地产开发	-	64.95%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂市	房地产开发	-	99.92%	设立
威海天置房地产开发有限公司	威海市	房地产开发	-	69.94%	设立
潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊市	房地产开发	-	99.99%	设立
潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊市	房地产开发	-	99.09%	设立
烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台市	房地产开发	-	69.94%	设立
烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台市	房地产开发	-	99.31%	设立
青岛万基阳光置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	79.94%	资产购买
青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛市	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛市	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛市丽洲置业有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	资产购买
青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛悦润房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	89.98%	设立
青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛市	房地产开发	-	49.96%	设立
青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	99.92%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛市	房地产开发	99.92%	-	设立
青岛特成房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发	-	69.94%	设立
成都棠湖苇地房地产开发有限公司(i)	成都市	房地产开发	-	48.57%	设立
仁寿亿辉房地产开发有限公司	眉山市	房地产开发	-	77.14%	设立
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	乐山市	房地产开发	-	97.22%	设立
成都万新置业有限公司(i)	成都市	房地产开发	-	47.62%	设立
成都市亿熠房地产开发有限公司(i)	成都市	房地产开发	-	47.62%	设立
成都市亿祺企业管理有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
成都市津地房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	76.19%	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	76.19%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都悦锴房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
成都新火燎原房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
成都隆恩房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	设立
简阳市京新房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下企业合并
简阳市亿晟房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	77.14%	设立
绿地集团成都申新置业有限公司(i)	成都市	房地产开发	-	47.62%	设立
邛崃亿睿房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	77.14%	设立
重庆东睿房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆北麓置业有限公司	重庆市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆尔锴企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	95.24%	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	95.24%	资产购买
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆隆爵企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	95.24%	设立
南宁亿卓企业管理有限公司	南宁市	房地产开发	-	51.00%	设立
南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿文房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	81.00%	设立
南宁鸿仁房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南宁鸿卓房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁鸿熙房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	51.00%	设立
南宁鸿璞房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
广西万隆合邕房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	100.00%	设立
桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林市	房地产开发	-	60.00%	设立
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚市	房地产开发	-	97.56%	设立
宁波亿锦企业管理有限公司	宁波市	商业经营管理	-	97.56%	设立
宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波市	房地产开发	-	97.56%	设立
杭州聚佑企业管理咨询有限责任公司(i)	杭州市	企业管理咨询	-	33.17%	设立
舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山市	房地产开发	-	33.17%	设立
台州新城东泰房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	63.64%	设立
宁波鸿菘房地产开发有限公司(i)	宁波市	房地产开发	-	49.76%	设立
温岭新城鸿祥房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	54.55%	设立
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	90.91%	设立
绍兴新城鸿柏企业管理有限公司	绍兴市	房地产开发	-	97.56%	设立
台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	90.91%	设立
台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	63.64%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州市	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
浙江鳌盛房地产开发有限公司(i)	温州市	房地产开发	-	46.36%	设立
温州亿昊企业管理有限公司	温州市	商业经营管理	-	90.91%	设立
温州亿辉房地产咨询有限公司	温州市	房地产信息咨询	-	90.91%	设立
温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	90.91%	设立
南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	59.41%	设立
南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌县鸿慈房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	59.41%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南昌悦辉房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌鸿乾房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	50.50%	设立
南昌鸿璞房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌鸿耀房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
福建新城鸿璟房地产开发有限公司	福州市	房地产开发	-	100.00%	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.88%	设立
合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	77.66%	设立
合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	77.66%	设立
合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	95.76%	设立
合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	95.76%	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	95.88%	设立
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下企业合并
合肥新城创置房地产有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿佳房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	96.18%	设立
合肥新城鸿卓房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿安房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿晟房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿樾房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.95%	设立
合肥新城鸿麒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	96.18%	设立
芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖市	房地产开发	-	95.76%	设立
蚌埠市康鸿房地产有限公司(i)	蚌埠市	房地产开发	-	48.19%	设立
蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠市	房地产开发	-	95.76%	设立
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳市	房地产开发	-	98.36%	设立
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳市	房地产开发	-	98.77%	设立
上海旻顺企业管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海橙崧公寓管理有限公司	上海市	酒店管理	100.00%	-	设立
常州新城万嘉建筑设计事务有限公司	常州市	设计服务	40.00%	57.46%	设立
新城控股集团实业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00%	-	设立
株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲市	房地产开发	-	49.45%	设立
湖南中坤置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	资产购买
湖南悦泽房地产开发有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	30.26%	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭市	房地产开发	-	99.01%	资产购买
长沙君正房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	50.43%	非同一控制下企业合并
长沙嘉和创元置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙悦博房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	89.00%	设立
长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	49.45%	设立
长沙悦拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙晟洋恒运置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙樾隆置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙永屹创元置业有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙盛景佳宸置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙远锦创元置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	50.43%	设立
长沙鸿仁房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	50.43%	设立
长沙鸿尚房地产开发有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙鸿崧房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙鸿拓房地产开发有限公司(i)	长沙市	房地产开发	-	30.26%	设立
长沙鸿耀房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	79.11%	设立
长沙鸿臻房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙鸿鼎房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	79.11%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
长沙鼎悦创元置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
广州新城鸿辰房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州新城鸿辉房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
如皋市恒昱房地产有限公司	南通市	房地产开发	-	50.66%	设立
南通恒茂房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	-	58.79%	设立
徐州恒璞装饰装修有限公司	徐州市	装饰装修	-	94.30%	设立
天津新城恒兴房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	54.46%	设立
广州恒耀企业管理有限公司(i)	广州市	企业管理咨询	-	48.57%	设立
杭州新城骏宏恒锦房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发	-	60.00%	设立
湖南园恒置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	59.33%	设立
南京恒荣装饰有限公司(i)	南京市	装饰装修	-	39.12%	设立
南京新城恒盛房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
唐山恒拓房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城恒鼎房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒佳房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒睿房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城恒尚房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒晟房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.50%	设立
天津新城恒盛房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒韵房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
武汉新城鸿铭房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
西安鸿铎房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	95.24%	设立
西安鸿崧房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	50.88%	设立
张家港新城恒泰房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	59.81%	设立
常州新城恒昕房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	94.30%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
徐州新城恒樾房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
南昌恒韵房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
淮安新城开起房地产有限公司	淮安市	房地产开发	-	53.75%	设立
上海恒韵房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
绍兴恒熠企业管理有限公司	绍兴市	企业管理咨询	-	99.99%	设立
绍兴恒卓企业管理有限公司	绍兴市	企业管理咨询	-	99.99%	设立
天津新城宏顺置业有限公司	天津市	房地产开发	-	56.44%	设立
天津新城恒瑞房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒峻房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城恒悦房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
温州凯诚置业有限公司(i)	温州市	房地产开发	-	42.55%	设立
巩义市恒豪置业有限公司(i)	郑州市	房地产开发	-	48.57%	设立
台州新城恒新房地产咨询有限公司	台州市	房地产开发	-	99.99%	设立
台州新城恒诚房地产咨询有限公司	台州市	房地产开发	-	99.99%	设立
温州新城恒佳商务信息咨询有限公司	温州市	信息咨询服务	-	74.00%	设立
温州新城恒锦房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	99.99%	设立
温州新城恒耀企业管理有限公司	温州市	企业管理	-	97.56%	设立
温州新城恒悦房地产咨询有限公司	温州市	房地产咨询	-	99.99%	设立
常州新城恒腾房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
张家港恒盛房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.34%	设立
常州新城恒昊房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
北京新城恒晟房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城恒樾房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城恒宸房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城恒崧房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城恒锦房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	95.76%	设立
宁波恒璞房地产咨询有限公司	宁波市	房地产咨询	-	99.99%	设立
宁波恒樾房地产咨询有限公司	宁波市	房地产咨询	-	99.99%	设立
宁波恒崧房地产咨询有限公司	宁波市	房地产咨询	-	99.87%	设立
徐州新城恒祺房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
常州新城恒耀房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	57.46%	设立
平湖恒融贸易有限公司	嘉兴市	建筑材料销售	100.00%	-	设立
平湖恒梁贸易有限公司	嘉兴市	建筑材料销售	-	99.34%	设立
平湖恒赢贸易有限公司	嘉兴市	建筑材料销售	100.00%	-	设立
常州新城恒熙房地产经纪有限公司	常州市	房地产咨询	-	95.76%	设立
长沙恒捷房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙恒熙房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
长沙恒尚房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	98.89%	设立
杭州恒崧企业管理有限公司	杭州市	企业管理	-	99.99%	设立
杭州恒熠企业管理有限公司	杭州市	企业管理	-	99.99%	设立
张家港恒锦房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.90%	设立
张家港恒昊房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	95.84%	设立
连云港恒兴房地产开发有限公司	连云港市	房地产开发	-	58.94%	设立
湖南恒轩房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	59.33%	设立
天津新城恒茂房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	59.41%	设立
徐州新城恒崧房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
天津新城恒宸房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	59.41%	设立
天津新城恒泰房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	56.44%	设立
张家港恒宇房地产开发有限公司	苏州市	房地产开发	-	99.39%	设立
金华恒锦企业管理有限公司	金华市	企业管理	-	99.99%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
金华恒樾企业管理有限公司	金华市	企业管理	-	99.99%	设立
福州新城恒卓置业有限公司(i)	福州市	房地产开发	-	49.05%	设立
郑州恒翰房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	95.24%	设立
淮安新城恒泽房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	94.30%	设立
邳州新城恒璟企业管理有限公司	徐州市	企业管理咨询	-	96.16%	设立
宿迁新城恒璟房地产开发有限公司	宿迁市	房地产开发	-	94.30%	设立
武汉新城恒誉房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
武汉新城恒悦房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发	-	95.24%	设立
南京新城恒博房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
南京新城恒璟房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	94.30%	设立
南京恒皓房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	57.53%	设立
重庆恒璞房地产开发有限公司(i)	重庆市	房地产开发	-	43.72%	设立
南京恒熙房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
芜湖市康耀房地产有限公司	芜湖市	房地产开发	-	50.97%	设立
嘉善恒臻贸易有限公司	嘉兴市	建筑材料销售	-	67.55%	设立
广州新城恒卓房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州新城恒欣房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
广州新城恒宇房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
徐州亿蔚企业管理有限公司	徐州市	房地产开发	-	94.30%	设立
广州新城恒熙房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	-	95.24%	设立
淮安新城恒璟房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	51.87%	设立
南京恒麒房地产开发有限公司(i)	南京市	房地产开发	-	48.90%	设立
常州恒煊贸易有限公司	常州市	建筑材料销售	-	98.02%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
兴平恒沣置业有限公司	咸阳市	房地产开发	-	50.88%	设立
上海恒昆房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
上海恒彬房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.34%	设立
温州隆祺企业管理有限公司(i)	温州市	企业管理咨询	-	42.55%	设立
南京新城创置房地产有限公司	南京市	房地产开发	10.00%	86.18%	设立
湖州恒越企业管理有限公司	湖州市	企业管理	-	70.00%	设立
重庆恒璟企业管理有限公司	重庆市	企业管理	-	95.24%	设立
南京恒崧房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
湖州恒轩企业管理有限公司	湖州市	企业管理	-	99.99%	设立
南京新城恒峻房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
武汉亿腾房地产开发有限公司(i)	武汉市	房地产开发	-	48.57%	设立
南京新城恒焯房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
重庆恒璞企业管理有限公司	重庆市	企业管理	-	95.24%	设立
重庆恒宸企业管理有限公司	重庆市	企业管理	-	95.24%	设立
常州恒翰置业有限公司(i)	常州市	房地产开发	-	48.84%	设立
长沙新城创恒置业有限公司	长沙市	房地产开发	-	50.43%	设立
南京恒熠房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	95.88%	设立
聊城恒璞房地产开发有限公司	聊城市	房地产开发	-	88.04%	设立
日照恒鸿房地产开发有限公司	日照市	房地产开发	-	59.95%	设立
南通恒耀房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	-	50.46%	设立
南通恒宇房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	-	50.40%	设立
南通恒禄企业管理咨询有限公司	南通市	企业管理咨询	-	98.02%	设立
重庆恒熠房地产开发有限公司(i)	重庆市	房地产开发	-	48.57%	设立
南通恒超房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	-	98.94%	设立
天津新城恒欣房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	50.77%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海恒泰商业经营管理有限公司	上海市	商业经营管理	10.00%	89.34%	设立
苏州新城恒盛商业经营管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	95.87%	设立
上海恒珩商业经营管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	99.05%	设立
东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	80.20%	设立
东营新城鸿耀房地产开发有限公司	东营市	房地产开发	-	99.01%	设立
丰县新城鸿悦房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	99.01%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂市	房地产开发	-	99.01%	设立
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	镇江市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
六安亿博房地产开发有限公司	六安市	房地产开发	-	99.18%	设立
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.01%	设立
南京新城万博房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
南京新城亿博房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	-	80.20%	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
启东市新城万博房地产开发有限公司	南通市	房地产开发	-	99.01%	设立
启东市鼎泓供应链管理有限公司	南通市	供应链管理	-	99.01%	设立
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州市	房地产开发	100.00%	-	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	南通市	房地产开发	-	99.01%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆市	房地产开发	-	99.01%	设立
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司	安阳市	房地产开发	-	99.01%	设立
宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州市	房地产开发	-	80.20%	设立
宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	-	80.20%	设立
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	徐州市	房地产开发	100.00%	-	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	泰安市	房地产开发	52.00%	47.52%	设立
日照鸿璟实业有限公司	日照市	房地产开发	-	99.01%	设立
泗阳鸿禄房地产开发有限公司	宿迁市	房地产开发	-	99.01%	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.01%	设立
泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安市	房地产开发	-	80.20%	设立
济宁新城悦盛置业有限公司	济宁市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
涟水县鸿翰贸易有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	80.20%	设立
淄博新城鸿拓房地产开发有限公司	淄博市	房地产开发	-	99.18%	设立
淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北市	房地产开发	-	99.01%	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南市	房地产开发	-	99.01%	设立
淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安市	建材销售	-	99.01%	设立
淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
溧阳新城星俪酒店管理有限公司	常州市	房地产开发	-	100.00%	设立
滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司	滨州市	房地产开发	-	99.20%	设立
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台市	房地产开发	-	99.01%	设立
盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	80.20%	设立
盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	80.20%	设立
盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城市	房地产开发	-	99.01%	设立
盱眙鸿熠房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
肥城新城鸿泰房地产开发有限公司	泰安市	房地产开发	-	99.01%	设立
蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠市	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市	房地产开发	-	99.34%	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港市	房地产开发	-	99.01%	设立
郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发	-	99.01%	设立
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵市	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江市	房地产开发	-	99.01%	设立
泗洪悦彰房地产开发有限公司	宿迁市	房地产开发	-	89.58%	设立
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳市	房地产开发	-	95.76%	设立
高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州市	房地产开发	-	80.20%	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	-	99.01%	设立
上海铭世置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州景旭咨询管理有限公司	常州市	投资公司	-	99.01%	资产购买
新城万博置业有限公司	常州市	房地产开发	99.01%	-	设立
新城控股集团企业管理有限公司	上海市	房地产开发	99.01%	-	设立
乌鲁木齐新城鸿悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发	-	99.34%	设立
兰州新城鸿润房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	-	99.18%	设立
内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	99.34%	设立
包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	99.34%	设立
包头新城鸿博房地产开发有限公司	包头市	房地产开发	-	99.34%	设立
唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发	-	80.20%	设立
大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同市	房地产开发	100.00%	-	设立
大连悦晟房地产开发有限公司	大连市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津市	房地产开发	81.00%	-	设立
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	-	86.14%	设立
太原新城鸿悦房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	-	99.01%	设立
安康鸿瀚贸易有限公司	安康市	房地产开发	-	98.51%	设立
安康鸿璟房地产开发有限公司	安康市	房地产开发	-	99.34%	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡市	房地产开发	-	99.01%	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡市	建材销售	-	99.01%	设立
延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安市	房地产开发	-	99.01%	设立
德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳市	房地产开发	-	99.01%	设立
成都嘉牧置业有限公司	成都市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
成都新城万博房地产开发有限公司	成都市	房地产开发	-	99.01%	资产购买
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中市	房地产开发	-	99.01%	设立
沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州市	房地产开发	-	80.20%	设立
西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁市	房地产开发	-	99.01%	设立
西宁鸿悦房地产开发有限公司	西宁市	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西咸新区	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安市	房地产开发	-	99.01%	设立
运城新城鸿宇房地产开发有限公司	运城市	房地产开发	-	99.18%	设立
银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川市	房地产开发	100.00%	-	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春市	房地产开发	-	98.02%	设立
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶市	房地产开发	-	99.01%	设立
义乌吾悦房地产发展有限公司	金华市	房地产开发	-	50.50%	非同一控制下企业合并
云浮新城鸿祥房地产开发有限公司	云浮市	房地产开发	-	99.01%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
仙居悦盛房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	99.01%	设立
保山鸿盛房地产开发有限公司	保山市	房地产开发	-	99.01%	设立
北海亿博房地产开发有限公司	北海市	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌市	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
南昌鸿宸房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	75.00%	24.75%	设立
台州新城万博房地产发展有限公司	台州市	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下企业合并
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发	-	99.01%	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波市	房地产开发	-	98.02%	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波市	房地产开发	-	99.01%	设立
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司	宜昌市	房地产开发	-	99.01%	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	绍兴市	房地产开发	-	99.01%	设立
常德新城鸿隆房地产开发有限公司	常德市	房地产开发	-	99.01%	设立
平湖新城万博商业开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	99.01%	设立
平潭鸿新房地产开发有限公司	福州市	房地产开发	-	64.36%	设立
广安新城鸿欣房地产开发有限公司	广安市	房地产开发	-	99.01%	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波市	房地产开发	-	99.01%	设立
宿迁悦玺贸易有限公司	宿迁市	房地产开发	-	99.01%	设立
泗洪鸿璞贸易有限公司	宿迁市	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明市	供应链管理	-	99.01%	设立
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	52.38%	47.15%	设立
昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明市	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明市	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明市	房地产开发	-	99.01%	设立
昭通亿博房地产开发有限公司	昭通市	房地产开发	-	80.20%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	泉州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林市	房地产开发	-	99.01%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	98.02%	设立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口市	房地产开发	-	99.01%	设立
海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	99.01%	设立
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	80.20%	设立
湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州市	房地产开发	-	59.60%	设立
湖州新城星俪酒店管理有限公司	湖州市	房地产开发	-	100.00%	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	99.01%	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	50.48%	设立
肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆市	房地产开发	-	80.20%	设立
荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州市	房地产开发	-	99.01%	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州市	房地产开发	-	99.01%	设立
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳市	房地产开发	-	80.20%	设立
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	99.01%	设立
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	59.41%	设立
贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	-	89.11%	设立
贵港亿博房地产开发有限公司	贵港市	房地产开发	-	99.01%	设立
遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义市	房地产开发	-	99.01%	设立
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司	鄂州市	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆新城鸿润房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	-	99.01%	设立
重庆鸿素房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100.00%	-	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州市	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	80.20%	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	99.01%	设立
随州新城悦博房地产开发有限公司	随州市	房地产开发	-	80.20%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡市	房地产开发	-	57.46%	同一控制下的企业合并
颍上新城恒嘉房地产开发有限公司	阜阳市	房地产开发	-	99.01%	设立
永州新城恒悦房地产开发有限公司	永州市	房地产开发	-	99.01%	设立
商丘恒泽房地产开发有限公司	商丘市	房地产开发	-	99.01%	设立
大冶新城恒悦房地产开发有限公司	黄石市	房地产开发	-	99.01%	设立
娄底新城恒烨房地产开发有限公司	娄底市	房地产开发	-	99.01%	设立
宜宾恒仁房地产开发有限公司	宜宾市	房地产开发	-	99.01%	设立
漳州恒煜房地产开发有限公司	漳州市	房地产开发	-	99.01%	设立
仙桃恒隽房地产开发有限公司	仙桃市	房地产开发	-	99.01%	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
烟台恒悦企业发展有限公司	烟台市	商业综合体管理服务	-	99.01%	设立
东营恒晟文化旅游开发有限公司	东营市	旅游业务	-	98.02%	设立
乌鲁木齐新城恒盛房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发	-	99.01%	设立
涟水新城恒荣房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
上海新城恒晟企业管理有限公司	上海市	企业管理咨询	-	99.01%	设立
涟水新城恒恺房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
湖州新城恒悦商业经营管理有限公司	湖州市	商业经营管理	-	80.20%	设立
涟水县恒悦贸易有限公司	淮安市	建筑材料销售	-	99.01%	设立
合肥新城恒昕房产经营管理有限公司	合肥市	商业经营管理	-	99.01%	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
常州新城万盛商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
丹阳万博商业经营管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	99.01%	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰州市	房地产开发	-	99.01%	设立
常州新城鸿兴商业经营管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
溧阳新城鸿悦房产经营管理有限公司	常州市	房地产开发	-	99.01%	设立
镇江万博吾悦商业经营管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	99.01%	设立
扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州市	房地产开发	-	99.01%	设立
句容新城悦盛房地产开发有限公司	镇江市	房地产开发	100.00%	-	设立
淮安新城鸿盛房产经营管理有限公司	淮安市	房地产开发	-	99.01%	设立
宝应鸿宸商业经营管理有限公司	扬州市	商业经营管理	-	80.20%	设立
高邮市新城鸿博商业经营管理有限公司	扬州市	商业经营管理	-	80.20%	设立
上海迪裕商业经营管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	99.34%	非同一控制下企业合并
苏州隆盛吾悦商业经营管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
张家港万博经营管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	98.02%	设立
如皋创隽房地产经营有限公司	南通市	商业经营管理	-	99.01%	设立
启东市悦博房产经营管理有限公司	南通市	房地产开发	-	99.01%	设立
盐城新城鸿博房产经营管理有限公司	盐城市	房地产开发	-	80.20%	设立
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆市	商业经营管理	-	99.01%	设立
淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南市	房地产开发	-	99.01%	设立
蚌埠新城亿鑫房产经营管理有限公司	蚌埠市	商业经营管理	-	99.01%	设立
宿州新城鸿盛房产经营管理有限公司	宿州市	房地产开发	-	99.01%	设立
西安新城鸿晟房产经营管理有限公司	西安市	房地产开发	-	99.01%	设立
延安市宝塔区鸿尚商业运营管理有限公司	延安市	商业经营管理	-	99.01%	设立
宝鸡鸿端经营管理有限公司	宝鸡市	商业经营管理	-	99.01%	设立
汉中新城鸿泰商业经营管理有限公司	汉中市	商业经营管理	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都鸿嘉商业管理有限公司	成都市	商业经营管理	-	99.01%	设立
衢州万博房产经营管理有限公司	衢州市	房地产开发	-	99.01%	设立
晋江万博商业管理有限公司	泉州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
瑞安市悦博房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	-	99.01%	设立
台州新城鸿悦商业经营管理有限公司	台州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
玉环悦盛房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	99.01%	设立
仙居悦弘房地产开发有限公司	台州市	房地产开发	-	99.01%	设立
桐乡万博商业经营管理有限公司	嘉兴市	商业经营管理	-	99.01%	设立
宁波吾悦商业经营管理有限公司	宁波市	商业经营管理	-	99.01%	设立
平湖悦盛房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产开发	-	99.01%	设立
慈溪悦盛房地产开发有限公司	宁波市	房地产开发	-	99.01%	设立
昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明市	房地产开发	-	99.01%	设立
长春鸿晟商业综合体经营管理有限公司	长春市	商业经营管理	-	99.01%	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口市	房地产开发	-	99.01%	设立
南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁市	房地产开发	-	99.01%	设立
钦州鸿悦商业管理有限公司	钦州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
桂林新城鸿晟商业管理有限公司	桂林市	商业经营管理	-	99.01%	设立
长沙悦顺房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙鸿拓商业经营管理有限责任公司	长沙市	商业经营管理	-	80.20%	设立
连云港鸿基房产经营管理有限公司	连云港市	房地产开发	-	99.34%	设立
连云港鸿拓房产经营管理有限公司	连云港市	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛市	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂市	商业经营管理	-	99.01%	设立
南昌创宏商业经营有限公司	南昌市	商业经营管理	-	99.01%	设立
南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶市	房地产开发	-	99.01%	设立
淮北新城鸿轩房产经营管理有限公司	淮北市	房地产开发	-	99.01%	设立
天津鸿悦商业管理有限公司	天津市	商业经营管理	-	99.01%	设立
贵港恒悦商业管理有限公司	贵港市	商业经营管理	-	99.01%	设立
六安恒卓商业经营管理有限公司	六安市	商业经营管理	-	99.18%	设立
荆州新城恒励商业运营管理有限公司	荆州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
遵义新城恒昇商业经营管理有限公司	遵义市	商业经营管理	-	99.01%	设立
昆明新城恒超房地产经营管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	99.01%	设立
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	滁州市	商业经营管理	52.38%	47.15%	设立
铜陵新城恒博房产经营管理有限公司	铜陵市	商业经营管理	-	99.01%	设立
阜阳新城亿博房地产经营管理有限公司	阜阳市	商业经营管理	-	95.76%	设立
随州恒锐房产经营有限公司	随州市	住房租赁	-	80.20%	设立
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	滁州市	商业经营管理	100.00%	-	设立
昭通新城恒博商业经营管理有限公司	昭通市	商业经营管理	-	80.20%	设立
徐州市贾汪区新城恒兴商业经营管理有限公司	徐州市	商业经营管理	-	80.20%	设立
西安新城恒晟商业经营管理有限公司	西咸新区	商业经营管理	-	99.01%	设立
盐城市大丰区新城恒轩房产经营管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	80.20%	设立
兴化新城恒昇商业运营管理有限公司	泰州市	商业经营管理	-	99.01%	设立
昆明新城恒博商业管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	99.01%	设立
滨州市滨城区悦盛商业管理有限公司	滨州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
海盐恒弘商业管理有限公司	嘉兴市	商业经营管理	-	99.01%	设立
包头恒晟商业经营管理有限公司	包头市	商业经营管理	-	99.34%	设立
盐城新城恒盛商业经营管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	99.01%	设立
襄阳新城恒樾商业运营管理有限公司	襄阳市	商业经营管理	-	80.20%	设立
唐山恒荣商业管理有限公司	唐山市	商业经营管理	-	80.20%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
长春鸿承商业综合体经营管理有限公司	长春市	商业经营管理	-	98.02%	设立
东台市新城恒荣房产经营管理有限公司	东台市	商业经营管理	-	80.20%	设立
西宁恒樾商业经营管理有限公司	西宁市	商业经营管理	-	99.01%	设立
湖州新城恒佳商业经营管理有限公司	湖州市	商业经营管理	-	80.20%	设立
德阳新城恒昇商业管理有限公司	德阳市	商业经营管理	-	99.01%	设立
南京新城恒盛商业经营管理有限公司	南京市	商业经营管理	-	80.20%	设立
涟水新城恒盛房产经营管理有限公司	淮安市	商业经营管理	-	80.20%	设立
清镇市新城恒悦商业经营管理有限公司	贵阳市	商业经营管理	-	89.11%	设立
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	镇江市	商业经营管理	52.40%	47.13%	设立
泰安恒泰商业经营管理有限公司	泰安市	商业经营管理	-	80.20%	设立
北海新城恒悦商业管理有限公司	北海市	商业经营管理	-	99.01%	设立
济宁新城恒达商业经营管理有限公司	济宁市	商业经营管理	52.38%	47.15%	设立
新城商业管理集团有限公司	常州市	商业经营管理	100.00%	-	设立
上海亿崧能源设备有限公司	上海市	能源设备的安 装、维修和租赁	100.00%	-	设立
上海悦嵩能源设备有限公司	上海市	能源设备的安 装、维修和租赁	-	100.00%	设立
上海新城茂疆商业经营管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州亿博物业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
溧阳新城吾悦商业管理有限公司	常州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
兴化新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬中市新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
无锡吾悦商业管理有限公司	无锡市	商业经营管理	-	100.00%	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京市	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
句容吾悦商业管理有限公司	镇江市	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝应吾悦商业管理有限公司	扬州市	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	扬州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京市	商业经营管理	-	100.00%	设立
涟水新城吾悦商业管理有限公司	淮安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京市	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	100.00%	设立
苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
颍上新城悦盛商业管理有限公司	阜阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	南通市	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	南通市	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	100.00%	设立
射阳吾悦商业管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	100.00%	设立
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	100.00%	设立
东台新城吾悦商业管理有限公司	盐城市	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南市	商业经营管理	-	100.00%	设立



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
合肥吾悦商业管理有限公司	合肥市	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北市	商业经营管理	-	100.00%	设立
蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
六安吾悦商业管理有限公司	六安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
天长市吾悦商业管理有限公司	滁州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
铜陵新城吾悦商业管理有限公司	铜陵市	商业经营管理	-	100.00%	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南市	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	西安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
延安吾隆商业管理有限公司	延安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡市	商业经营管理	-	100.00%	设立
汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中市	商业经营管理	-	100.00%	设立
西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸新区	商业经营管理	-	100.00%	设立
西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
银川新城吾悦商业管理有限公司	银川市	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都市	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	成都市	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都市	商业经营管理	-	100.00%	设立
德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
内江新城吾悦商业管理有限公司	内江市	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	重庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	泉州市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
瑞安市吾悦商业管理有限公司	温州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	金华市	商业经营管理	-	100.00%	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州市	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	台州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	台州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
温州新城吾悦商业管理有限公司	温州市	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	福州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	绍兴市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	商业经营管理	-	100.00%	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	商业经营管理	-	100.00%	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	宁波市	商业经营管理	-	100.00%	设立
海盐新城吾悦商业管理有限公司	嘉兴市	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州南浔新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
湖州织里新城吾悦商业管理有限公司	湖州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	100.00%	设立
昭通吾悦商业管理有限公司	昭通市	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
遵义吾悦商业管理有限公司	遵义市	商业经营管理	-	100.00%	设立
安宁吾悦商业管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	100.00%	设立
保山吾悦商业管理有限公司	保山市	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明悦盛商业管理有限公司	昆明市	商业经营管理	-	100.00%	设立
荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
随州新城吾悦商业管理有限公司	随州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感市	商业经营管理	-	100.00%	设立
郑州新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
荥阳新城吾悦商业管理有限公司	郑州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁泗阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春市	商业经营管理	-	100.00%	设立
沈阳新城吾悦商业管理有限公司	沈阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津市	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头市吾悦商业管理有限公司	包头市	商业经营管理	-	100.00%	设立
唐山吾悦商业管理有限公司	唐山市	商业经营管理	-	100.00%	设立
包头万博商业管理有限公司	包头市	商业经营管理	-	100.00%	设立
沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津悦盛吾悦商业管理有限公司	天津市	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津滨海新区新城商业管理有限公司	天津市	商业经营管理	-	100.00%	设立
太原新城吾悦商业管理有限公司	太原市	商业经营管理	-	100.00%	设立
大同新城吾悦商业管理有限公司	大同市	商业经营管理	-	100.00%	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林市	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵港吾悦商业管理有限公司	贵港市	商业经营管理	-	100.00%	设立
北海吾悦商业管理有限公司	北海市	商业经营管理	-	100.00%	设立
肇庆市四会吾悦商业管理有限公司	肇庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
长沙新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙吾悦商业管理有限公司	长沙市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁乡新城吾悦商业管理有限公司	长沙市	商业经营管理	-	100.00%	设立
长沙吾耀商业管理有限公司	长沙市	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	连云港市	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州新沂新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁泗洪新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁宿城新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
连云港吾悦商业管理有限公司	连云港市	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛市	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂市	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰安吾悦商业管理有限公司	泰安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
济宁吾悦商业管理有限公司	济宁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊市	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰安新泰新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌市	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌市	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	上饶市	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆市大足区新城吾悦商业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
淄博吾悦商业管理有限公司	淄博市	商业经营管理	-	100.00%	设立
安阳市文峰区新城吾悦商业管理有限公司	安阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
鄂州新城吾悦商业管理有限公司	鄂州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宜昌新城吾悦商业管理有限公司	宜昌市	商业经营管理	-	100.00%	设立
靖江新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
乌兰察布吾悦商业管理有限公司	乌兰察布市	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂兰山区悦盛商业管理有限公司	临沂市	商业经营管理	-	100.00%	设立
进贤吾悦商业管理有限公司	南昌市	商业经营管理	-	100.00%	设立
广安新城吾悦商业管理有限公司	广安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
乌鲁木齐市米东区吾悦商业管理有限公司	乌鲁木齐市	商业经营管理	-	100.00%	设立
兰州新城吾悦商业管理有限公司	兰州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
西宁城北新城吾悦商业管理有限公司	西宁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都温江金强吾悦商业管理有限公司	成都市	商业经营管理	-	100.00%	设立
商丘吾悦商业管理有限公司	商丘市	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰安肥城新城吾悦商业管理有限公司	泰安市	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆市江津区新城吾悦广场商业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
安康吾悦商业管理有限公司	安康市	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵阳云岩吾悦商业管理有限公司	贵阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
贵阳悦盛商业管理有限公司	贵阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
四平新城吾悦商业管理有限公司	四平市	商业经营管理	-	100.00%	设立
淄博悦盛商业管理有限公司	淄博市	商业经营管理	-	100.00%	设立
大冶新城吾悦商业管理有限公司	黄石市	商业经营管理	-	100.00%	设立
常德吾悦商业管理有限公司	常德市	商业经营管理	-	100.00%	设立
福建平潭吾悦商业管理有限公司	福州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
云浮新城吾悦商业管理有限公司	云浮市	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆汇峰新城吾悦商业管理有限公司	安庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
日照新城吾悦商业管理有限公司	日照市	商业经营管理	-	100.00%	设立
烟台新城吾悦商业管理有限公司	烟台市	商业经营管理	-	100.00%	设立
徐州丰县新城吾悦商业管理有限公司	徐州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
娄底吾悦商业管理有限公司	娄底市	商业经营管理	-	100.00%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
许昌新城吾悦商业管理有限公司	许昌市	商业经营管理	-	100.00%	设立
重庆市北碚区新城商业管理有限公司	重庆市	商业经营管理	-	100.00%	设立
泰州新城吾悦商业管理有限公司	泰州市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宜宾吾悦商业管理有限公司	宜宾市	商业经营管理	-	100.00%	设立
岳阳新城吾悦商业管理有限公司	岳阳市	商业经营管理	-	100.00%	设立
衡水新城吾悦商业管理有限公司	衡水市	商业经营管理	-	100.00%	设立
大连新城吾悦商业管理有限公司	大连市	商业经营管理	-	100.00%	设立
宿迁沐阳新城吾悦商业管理有限公司	宿迁市	商业经营管理	-	100.00%	设立
石家庄新城吾悦商业管理有限公司	石家庄市	商业经营管理	-	100.00%	设立
仙桃新城吾悦商业管理有限公司	仙桃市	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海亿旭营销管理咨询有限公司	上海市	咨询服务	-	99.01%	设立
上海亿樾企业管理有限公司	上海市	商业经营管理	100.00%	-	设立
上海亿璞餐饮管理有限公司	上海市	餐饮管理	-	100.00%	设立
上海品亿置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.01%	设立
上海悦崧实业发展有限公司	上海市	房地产开发	100.00%	-	设立
上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海市	房地产咨询	-	99.01%	设立
上海新城鸿实健康科技发展有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿崧企业管理有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿晟企业管理有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海新城鸿熙健康管理咨询有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海市	投资公司	100.00%	-	设立
上海煜璞贸易有限公司	上海市	建材销售	-	100.00%	设立
上海蓝恒企业管理有限公司	上海市	咨询服务	100.00%	-	设立
上海誉旻企业管理有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海雅聚置业有限公司	上海市	房地产开发	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
常州华诚造价咨询有限公司	常州市	咨询服务	100.00%	-	设立
新城控股集团养老服务有限公司	上海市	养老服务	100.00%	-	设立
新城控股集团酒店管理有限公司	上海市	酒店管理	100.00%	-	设立
江苏心颐荟健康产业有限公司	南京市	咨询服务	-	100.00%	设立
江苏永杉建筑有限公司	常州市	建筑安装工程施工	-	99.01%	非同一控制下企业合并
江苏远东电力科技有限公司	南京市	电力设施销售	-	59.41%	非同一控制下企业合并
万博环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
定海国际有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
恒光有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
成威创投资有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
敏悦企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
晨希有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
毅行有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
锦天发展有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州市	商业经营管理	100.00%	-	设立
中爱集团有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
信亮发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
利帆环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
利添环球有限公司	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	投资公司	-	99.01%	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
永智环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
永胜创投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
爵宇有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
祥堡发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
金妙发展有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
鑫溢创投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
隆成集团有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
隆智控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
香港万彰发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港万茂发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创坤发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创嵘发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创泽发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创贤发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创锦发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港创隆发展有限公司	中国香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港卓盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
香港吾悦发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒启发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒宇发展有限公司	中国香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港恒芄发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港恒轩发展有限公司	中国香港	投资公司	-	74.26%	同一控制下的企业合并
香港悦崧发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦庭发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦弘发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦昊发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦睿发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦翰发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦臻发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦辰发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦铭发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港悦麒发展有限公司	中国香港	房地产开发	-	99.01%	设立
香港景盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
香港柏瑞发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港柏翰发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港柏轩发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港汇盛发展有限公司	中国香港	投资公司	100.00%	-	设立
香港泽盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港瑞盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港益盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港禧盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港誉盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
香港隆盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎佳发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎泓发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
香港鼎盛发展有限公司	中国香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
香港鼎睿发展有限公司	中国香港	投资公司	-	99.01%	设立
驰益投资有限公司	英属维尔京群岛	房地产开发	-	99.01%	设立
龙旺发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	资产购买
上海吾悦投资管理有限公司	上海市	投资公司	-	99.01%	设立
上海简和建筑设计事务所有限公司	上海市	建筑设计及咨询	-	100.00%	设立
上海莅鼎工程咨询有限公司	上海市	工程咨询 建筑安装工程施 工	-	100.00%	设立
常州筑森建筑工程技术有限公司	常州市	工	-	100.00%	设立
江苏筑森建筑设计有限公司	常州市	设计服务	100.00%	-	非同一控制下企业合并
苏州森典建筑设计有限公司	苏州市	设计服务	-	100.00%	设立
宏业控股有限公司	英属开曼群岛	投资公司	-	99.01%	设立
SEAZEN ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Excellence Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Prosperity Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Million Excellence Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Evolution Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Wisdom Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Splendour Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Eternity Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Fortune Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Evolution Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Wisdom Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

于 2021 年 12 月 31 日(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
Billion Splendour Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Eternity Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Fortune Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
上海新城恒蹇企业管理有限公司	上海市	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城恒焯企业管理有限公司	上海市	咨询服务	-	100.00%	设立
上海市黄浦住宅建设发展有限公司	上海市	建筑工程施工	-	100.00%	非同一控制下企业合并
Million Prosperity Pte.Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
海南新城恒璞科技有限公司	海口市	企业管理咨询	-	100.00%	设立
Billion Achievement Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
Million Exaltation Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Million Achievement Pte. Ltd.	新加坡	投资公司	-	99.01%	设立
Billion Exaltation Global Limited	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2021 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2021 年度	2020 年度
上海新城创域房地产有限公司股权	100%	100%
天津新城悦恒房地产开发有限公司股权	100%	100%
威海天置房地产开发有限公司股权	100%	100%
常熟金宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
株洲欣盛万博置业有限公司股权	100%	100%
沧州万合金郡房地产开发有限公司股权	100%	100%
海口新城万博房产经营管理有限公司股权	100%	100%
荆州亿轩房地产开发有限公司股权	100%	100%
襄阳新城亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆东睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
重庆铭睿房地产开发有限公司股权	100%	100%
保山鸿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
南京新城鸿昱房地产开发有限公司股权	100%	100%
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司股权	100%	100%
安阳新城鸿麒房地产开发有限公司股权	100%	100%
常州新城鸿兴房产经营管理有限公司股权	100%	100%
惠州中奕房地产开发有限公司股权	100%	100%
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
新郑市鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
昆明悦宸房地产开发有限公司股权	100%	100%
江门新城鸿樾房地产开发有限公司股权	100%	100%
海丰县振业房地产开发有限公司股权	100%	100%
海盐亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
烟台悦璟房地产开发有限公司股权	100%	100%
石家庄新城鸿泽房地产开发有限公司股权	100%	100%
肇庆亿博房地产开发有限公司股权	100%	100%
芜湖悦顺房地产有限公司股权	100%	100%
银川新城吾悦房地产开发有限公司股权	100%	100%
阜阳新城悦晟房地产开发有限公司股权	100%	100%

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2021 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2021 年度	2020 年度
阜阳新城悦祥房地产开发有限公司股权	100%	100%
成都市津地房地产开发有限公司股权	100%	100%
贵阳新城亿睿房地产开发有限公司股权	100%	74%
杭州新城英冠鸿轩房地产开发有限公司股权	100%	70%
西安银泮置业发展有限公司股权	100%	70%
成都市常鑫房地产开发有限公司股权	100%	-
湖州新城亿轩房地产开发有限公司股权	100%	-
青岛新城创置房地产有限公司股权	100%	-
上海煜璞贸易有限公司股权	100%	-
烟台亿腾房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆吾悦(住开)房地产开发有限公司股权	100%	-
宁波吾悦商业经营管理有限公司股权	100%	-
上海迪裕商业经营管理有限公司股权	100%	-
新城商业管理集团有限公司股权	100%	-
内江新城悦盛房地产开发有限公司股权	100%	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司股权	100%	-
新城控股集团企业管理有限公司股权	100%	-
桂林新城鸿晟商业管理有限公司股权	100%	-
重庆悦璟房地产开发有限公司股权	100%	-
泗洪悦彰房地产开发有限公司股权	100%	-
昆明新城悦韵房地产开发有限公司股权	100%	-
长沙鸿耀房地产开发有限公司股权	100%	-
蚌埠市康鸿房地产有限公司股权	100%	-
贵州新城鸿嘉房地产开发有限公司股权	100%	-
六盘水新城悦嘉房地产开发有限公司股权	100%	-
运城新城鸿宇房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆市江津区新城鸿达房地产开发有限公司股权	100%	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司股权	100%	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司股权	100%	-
鄂州新城鸿隆房地产开发有限公司股权	100%	-
天津新城宏顺房地产开发有限公司股权	100%	-
佛山鼎域房地产有限公司股权	100%	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

于 2021 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2021 年度	2020 年度
晋江万博商业管理有限公司股权	100%	-
太原新城鸿悦房地产开发有限公司股权	100%	-
广安新城鸿欣房地产开发有限公司股权	100%	-
昆明安宁新城鸿晟房地产开发有限公司股权	100%	-
重庆鸿素房地产开发有限公司股权	100%	-
鸿昊(南通)教育科技有限公司股权	100%	-
宜昌新城鸿宸房地产开发有限公司股权	100%	-
商丘恒泽房地产开发有限公司股权	100%	-
张家港新城恒泰房地产开发有限公司股权	100%	-
滨州新城鸿睿房地产开发有限公司股权	100%	-
唐山恒拓房地产开发有限公司股权	100%	-
唐山新城丰荣房地产开发有限公司股权	100%	-
天津新城恒晟房地产开发有限公司股权	100%	-
惠州俊安实业有限公司股权	100%	-
盐城新城亿盛房地产开发有限公司股权	100%	-
盐城新城恒鸿房地产开发有限公司股权	100%	-
贵州新城鸿裕房地产开发有限公司股权	100%	-
郑州鸿华置业有限公司股权	100%	-
苏州聿盛房地产开发有限公司股权	100%	100%
温州凯诚置业有限公司股权	100%	-
郑州舜杰新城房地产开发有限公司股权	90%	-
常州新城悦尚房地产开发有限公司股权	82%	82%
南通恒宇房地产开发有限公司股权	81%	-
武汉冠信房地产开发有限公司股权	80%	80%
广州鼎悦房地产有限公司股权	80%	-
扬州鸿宇房地产开发有限公司股权	67%	67%
铜陵新城悦盛房地产开发有限公司股权	65%	65%
昆山鸿骏房地产开发有限公司股权	51%	100%
北京新城鸿熙房地产开发有限公司股权	51%	100%
巩义市鸿璞辰合置业有限公司股权	51%	-
广州恒耀企业管理有限公司股权	51%	-
巩义市鸿鼎辰合置业有限公司股权	51%	-
漳州恒煜房地产开发有限公司股权	51%	-

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (b) 企业集团的构成(续)

于 2021 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(20)(30)(31)):

	2021 年度	2020 年度
许昌市昱恒房地产开发有限公司股权	34%	34%
海口新城吾悦商业管理有限公司股权	-	100%
重庆吾悦房地产开发有限公司股权	-	100%
合肥新城吾悦房地产开发有限公司股权	-	100%
宁波吾悦房产经营管理有限公司股权	-	100%
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司股权	-	100%
南昌悦隆房地产开发有限公司	-	100%
安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	-	100%
慈溪悦盛房地产开发有限公司	-	100%
泰兴市乾元房地产开发有限公司股权	-	100%
温州新城鸿悦房地产开发有限公司股权	-	100%
镇江新城吾悦商业管理有限公司股权	-	100%
长沙凯拓房地产开发有限公司股权	-	100%
随州新城悦博房地产开发有限公司股权	-	100%
成都市津城房地产开发有限公司股权	-	100%
镇江万博吾悦房产经营管理有限公司股权	-	100%
博罗信德实业有限公司股权	-	80%

本集团于 2021 年度及 2020 年度不存在重要少数股东权益的子公司。

##### (2) 在合营企业和联营企业中的权益

##### (a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团于 2021 年度及 2020 年度无重要合营企业或联营企业。

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

##### (b) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2021 年度	2020 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	<u>13,122,084,138</u>	<u>10,154,017,011</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	1,398,988,313	1,145,350,435
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>1,398,988,313</u>	<u>1,145,350,435</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	<u>13,353,315,981</u>	<u>12,172,175,440</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	670,344,408	1,742,056,296
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>670,344,408</u>	<u>1,742,056,296</u>

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

(c) 2021 年度，部分房地产开发业务的合营企业或联营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业或联营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

#### 七 分部信息

2021 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控制方为王振华先生。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	<u>301,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>301,800,000</u>

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	<u>61.05%</u>	<u>61.05%</u>	<u>61.27%</u>	<u>61.27%</u>

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

#### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
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
连云港鸿恒房地产开发有限公司	合营企业
南昌尧远企业管理有限公司	合营企业
南通暄玺房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
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
上海碧沣投资管理有限公司	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
上海睿涛房地产开发有限公司	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
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
苏州睿致房地产开发有限公司	合营企业
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	合营企业
中证新城投资管理有限公司	合营企业
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	合营企业
温州新城亿博房地产开发有限公司	合营企业
北京悦创房地产开发有限公司	合营企业
北京新城金郡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
南京新保弘房地产有限公司	合营企业
南京新城亿欣房地产开发有限公司	合营企业
南京新城广阅房地产有限公司	合营企业
南京弘新房地产开发有限公司	合营企业
淮安新碧房地产开发有限公司	合营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	合营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
镇江颐发房地产开发有限公司	合营企业
九江市悦祥房地产开发有限公司	合营企业
阜阳中之环置业有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
天津新城悦茂房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
日照市碧城房地产开发有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	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
昆明新城亿崧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
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
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
金华锦海置业有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
湖北悦龙苑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
黄冈市碧达房地产开发有限公司	合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
温岭新城悦嘉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
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
常熟市新碧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
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州盛玺房地产有限公司	合营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
漯河市鸿耀置业有限公司	合营企业
河南舜杰置业有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
重庆首铭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
日照亿昶房地产开发有限公司	合营企业
潍坊亿昌房地产开发有限公司	合营企业
莒县悦隼置业有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
连云港恒盛置业有限公司	合营企业
南通恒泽房地产有限公司	合营企业
拉萨通富企业管理有限公司	合营企业
重庆蓝波湾置业有限公司	合营企业
天津金拓房地产开发有限公司	合营企业
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	合营企业
烟台恒睿房地产开发有限公司	合营企业
武汉恒烨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
佛山锦宏置业有限公司	合营企业
南京旭新天置业有限公司	合营企业
南昌市政融洪政置业有限公司	合营企业
淮安市恒淮房地产开发有限公司	合营企业
淮安市尚诚置业发展有限公司	合营企业
连云港尚瑞企业管理有限公司	合营企业
南京招锦弘新房地产开发有限公司	合营企业
徐州威卓企业管理咨询有限公司	合营企业
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	合营企业
成都市鸿卓房地产开发有限公司	合营企业
杭州驭徽置业有限公司	合营企业
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	合营企业
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	合营企业
温州和枫商务信息咨询有限公司	联营企业
常州凯拓房地产开发有限公司	联营企业
常州绿都房地产有限公司	联营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
常州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
常州祥泰房地产开发有限公司	联营企业
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	联营企业
常州新城悦兴房地产开发有限公司	联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	联营企业
常州亿泰房地产开发有限公司	联营企业
常州东南经济开发有限公司	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司	联营企业
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	联营企业
嘉善骏盛房地产开发有限公司	联营企业
嘉善裕辰房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴佳钺企业管理有限公司	联营企业
江阴市合诚房地产开发有限公司	联营企业
南通招鑫置业有限公司	联营企业
南通卓苏房地产开发有限公司	联营企业
平湖悦佳房地产开发有限公司	联营企业
如皋市鸿璟房地产有限公司	联营企业
如皋市鸿鑫房地产有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海任素数码科技有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
苏州正丰置业发展有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
南通市鸿茂房地产有限公司	联营企业
威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
温州隆启企业管理咨询有限公司	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司	联营企业
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业
保定市爱之晴置业有限公司	联营企业
唐山荣禄房地产开发有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	联营企业
淮安瑞悦房地产开发有限公司	联营企业
镇江广丰房地产有限公司	联营企业
镇江悦璟房地产开发有限公司	联营企业
上饶耀翔置业有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
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
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	联营企业
宁波亿兴企业管理有限责任公司	联营企业
宁波森尼企业管理咨询有限公司	联营企业
新昌县富高置业有限公司	联营企业
绍兴保骏置地有限公司	联营企业
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	联营企业
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	联营企业
深圳市盛讯咨询管理有限公司	联营企业
云南骏苑房地产开发有限公司	联营企业
杭州英源贸易有限公司	联营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	联营企业
重庆业博实业有限公司	联营企业
金华新城亿佳房地产开发有限公司	联营企业
泰安新城悦泰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
淄博华云创佳置业有限公司	联营企业
绍兴驭远置业有限公司	联营企业
乐清市梁荣置业有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
平阳世盈房地产开发有限公司	联营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	联营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	联营企业
太仓新博房地产经纪有限公司	联营企业
常熟亿璟房地产有限公司	联营企业
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	联营企业
常熟金俊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
盐城鸿盛房地产开发有限公司	联营企业
苏州兆达房地产开发有限公司	联营企业
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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
苏州正信置业发展有限公司	联营企业
苏州正冠房地产开发有限公司	联营企业
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
苏州胜悦房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
苏州骁竣房地产开发有限公司	联营企业
重庆亿臻房地产开发有限公司	联营企业
重庆美城金房地产开发有限公司	联营企业
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
长沙鸿璞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
吾盛（上海）能源设备科技有限公司	联营企业
杭州聚帆企业管理有限公司	联营企业
平湖市卓耀房地产开发有限公司	联营企业
鼎信长城投资管理集团有限公司	联营企业
南京崇茂置业有限公司	联营企业
平湖恒璟房地产开发有限公司	联营企业
保定市爱之谷置业有限公司	联营企业
杭州玖远置业有限公司	联营企业
镇江恒祥房地产开发有限公司	联营企业
台州锦昌置业有限公司	联营企业
芜湖新中房置业有限责任公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
张家港恒旭房地产开发有限公司	联营企业
上海栖荔企业管理有限公司	联营企业
上海铭崧企业管理有限公司	联营企业
常州恒旭房地产开发有限公司	联营企业
南京新振城房地产开发有限公司	联营企业
南京振新业房地产开发有限公司	联营企业
南京新劲联房地产开发有限公司	联营企业
南宁招商汇泽房地产有限公司	联营企业
正盛（广州）置业发展有限公司	联营企业
苏州聿雅房地产开发有限公司	联营企业

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 合营企业和联营企业情况(续)

公司名称	与本集团的关系
常州恒劲房地产开发有限公司	联营企业
惠州市富多利实业有限公司	联营企业
上海钦波置业有限公司	联营企业
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	联营企业
江西新城润达置业有限公司	联营企业
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	联营企业
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	联营企业

#### (4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
上海碧罗房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	合营企业之子公司
云南通泽置业有限公司	合营企业之子公司
杭州龙尚房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧鼎置业有限公司	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
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温州悦锦企业管理有限公司	合营企业之子公司
温州新城恒裕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	合营企业之子公司
嘉善荣安置业有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	联营企业之子公司
保定市爱之山房地产开发有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
天津和益房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
晋宁滇池置业有限公司	联营企业之子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	联营企业之子公司
盐城鸿樾房地产开发有限公司	联营企业之子公司
淮安市安良房地产开发有限公司	联营企业之子公司
南昌聚帆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	联营企业之子公司
连云港天行健房地产开发有限公司	联营企业之子公司
盐城濮东房地产开发有限公司	联营企业之子公司
太仓鸿郡房地产开发有限公司	联营企业之子公司
正鹏（广州）置业发展有限公司	联营企业之子公司
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	联营企业之子公司
淮安威悦房地产开发有限公司	联营企业之子公司
吾盛（海盐）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（上海）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（嵊州）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
吾盛（湖州南浔）新能源科技有限公司	联营企业之子公司
新城发展控股有限公司	本公司间接控股股东
香港创拓发展有限公司	本公司间接控股股东
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
帕客(常州)智能科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	2020年6月29日之前为本集团合营企业 2020年6月29日之后为本集团子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	2020年6月29日之前为本集团合营企业之子公司 2020年6月29日之后为本集团子公司
广州鼎鸿房地产有限公司	2020年6月18日之前为本集团合营企业 2020年6月18日之后为本集团子公司
惠州市辰邦实业有限公司	2020年6月18日之前为本集团合营企业之子公司 2020年6月18日之后为本集团子公司
惠州俊安实业有限公司	2020年6月18日之前为本集团合营企业之子公司 2020年6月18日之后为本集团子公司
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	2020年6月1日之前为本集团联营企业
上海佘山乡村俱乐部有限公司	2020年6月28日之前为本集团联营企业之子公司
苏州晟天房地产咨询有限公司	2020年8月11日之前为本集团合营企业 2020年8月11日之后为本集团子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	2020年6月18日之前为本集团合营企业之子公司 2020年6月18日之后为本集团子公司
太原新城凯拓房地产开发有限公司	2021年6月22日之前为本集团合营企业 2021年6月22日之后为本集团子公司

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2020 年 8 月 11 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 8 月 11 日之后为本集团子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2020 年 8 月 11 日之前为本集团合营企业之子公司 2020 年 8 月 11 日之后为本集团子公司
常州市武进区金东方颐养中心 常州新城创恒房地产开发有限公司	2020 年 12 月 3 日之前为本集团担任发起人的机构 2020 年 9 月 24 日之前为本集团合营企业 2020 年 9 月 24 日之后为本集团子公司
成都嘉牧置业有限公司	2020 年 11 月 26 日之前为本集团合营企业 2020 年 11 月 26 日之后为本集团子公司
廊坊市海润达房地产开发有限公司	2021 年 3 月 9 日之前为本集团合营企业 2021 年 3 月 9 日之后为本集团子公司
常州新城宏业房地产有限公司	2021 年 11 月 16 日之前为本集团合营企业 2021 年 11 月 16 日之后为本集团子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	2021 年 11 月 16 日之前为本集团合营企业之子公司 2021 年 11 月 16 日之后为本集团子公司

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

#### (a) 本集团为关联方提供担保

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
正鹏（广州）置业发展有限公司	735,000,000	29/07/2021	30/07/2023	否
北京悦创房地产开发有限公司	586,500,000	28/12/2020	24/06/2024	否
常州祥泰房地产开发有限公司	520,000,000	29/09/2020	29/09/2025	否
南京新振城房地产开发有限公司	480,200,000	15/12/2021	15/12/2027	否
南昌聚帆房地产开发有限公司	438,685,875	11/10/2021	10/10/2024	否
苏州兆达房地产开发有限公司	412,000,000	04/09/2020	12/06/2028	否
台州锦昌置业有限公司	400,000,000	06/07/2021	06/07/2023	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	386,500,000	05/06/2019	05/06/2022	否
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	323,336,300	24/05/2021	25/05/2024	否
南京振新业房地产开发有限公司	308,700,000	18/11/2021	18/11/2024	否
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	297,990,000	18/11/2020	31/03/2025	否
苏州骁竣房地产开发有限公司	295,812,000	27/07/2020	25/06/2023	否
苏州聿雅房地产开发有限公司	294,000,000	16/11/2021	27/10/2024	否
佛山锦宏置业有限公司	294,000,000	28/06/2021	24/06/2027	否
南通市鸿茂房地产有限公司	280,000,000	08/02/2021	08/02/2024	否
阜阳中之环置业有限公司	260,000,000	30/04/2019	30/04/2024	否
天津金拓房地产开发有限公司	225,000,000	31/05/2021	30/05/2026	否
青岛双城房地产有限公司	199,000,000	20/06/2019	20/06/2022	否
平湖市卓耀房地产开发有限公司	196,000,000	02/08/2021	24/06/2024	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	196,000,000	20/07/2021	22/07/2027	否
常州恒旭房地产开发有限公司	175,000,000	20/08/2021	25/12/2027	否
长沙鸿璞房地产开发有限公司	174,625,000	19/01/2021	19/01/2027	否
苏州正冠房地产开发有限公司	174,000,000	31/08/2020	26/07/2023	否
绍兴驭远置业有限公司	167,970,000	25/04/2021	23/02/2024	否
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	167,766,667	28/10/2020	20/10/2025	否
连云港恒盛置业有限公司	160,000,000	03/06/2021	27/05/2027	否
温州新城恒裕房地产开发有限公司	159,520,000	18/10/2021	17/10/2027	否
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	150,480,000	13/05/2021	13/05/2027	否

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (a) 本集团为关联方提供担保(续)

(续上表)

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本集团提供保证：				
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	141,500,000	23/08/2021	18/03/2026	否
成都市鸿卓房地产开发有限公司	140,000,000	08/05/2021	07/11/2024	否
成都兴青房地产开发有限公司	139,578,000	17/09/2020	16/09/2027	否
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	138,873,000	21/04/2021	21/11/2025	否
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	136,000,000	30/10/2020	30/10/2023	否
张家港恒旭房地产开发有限公司	126,763,000	10/07/2021	31/07/2024	否
盐城鸿盛房地产开发有限公司	122,760,000	13/08/2020	25/08/2026	否
保定市爱之山房地产开发有限公司	112,700,000	20/05/2021	20/05/2027	否
常州恒劲房地产开发有限公司	110,250,000	08/12/2021	08/12/2027	否
南京新劲联房地产开发有限公司	100,000,000	22/11/2021	22/11/2027	否
淮安瑞悦房地产开发有限公司	99,000,000	23/04/2021	23/04/2027	否
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	98,000,000	07/12/2020	23/11/2027	否
淮安威悦房地产开发有限公司	96,000,000	31/12/2021	31/12/2027	否
盐城鸿樾房地产开发有限公司	85,680,000	17/05/2021	16/11/2027	否
唐山郡成房地产开发有限公司	68,600,000	21/01/2020	20/01/2026	否
漯河市鸿耀置业有限公司	57,375,000	13/11/2020	14/11/2022	否
平湖恒璟房地产开发有限公司	49,000,000	29/10/2021	17/10/2024	否
南通恒泽房地产有限公司	46,283,711	26/08/2021	01/07/2024	否
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	43,659,990	24/11/2021	24/11/2027	否
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	43,500,000	07/06/2021	07/06/2027	否
镇江恒祥房地产开发有限公司	39,200,000	21/07/2021	21/07/2024	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	37,500,000	22/07/2019	21/07/2024	否
盐城濮东房地产开发有限公司	35,000,000	15/12/2021	15/12/2027	否
上饶耀翔置业有限公司	20,350,000	22/01/2021	21/01/2023	否
唐山荣禄房地产开发有限公司	10,500,000	10/04/2020	09/04/2026	否
	<u>10,556,158,543</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (a) 本集团为关联方提供担保(续)

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

被质押方	质押金额	质押起始日	质押到期日	质押是否已经履行完毕
本集团提供股权质押：				
正鹏（广州）置业发展有限公司	735,000,000	29/07/2021	30/07/2023	否
南京新城振城房地产开发有限公司	480,200,000	15/12/2021	15/12/2027	否
南京新城亿欣房地产开发有限公司	386,500,000	05/06/2019	05/06/2022	否
佛山锦宏置业有限公司	294,000,000	28/06/2021	24/06/2027	否
惠州市方圆明鸿房地产开发有限公司	196,000,000	20/07/2021	22/07/2027	否
成都市鸿卓房地产开发有限公司	140,000,000	08/05/2021	07/11/2024	否
成都兴青房地产开发有限公司	139,578,000	17/09/2020	16/09/2027	否
盐城鸿盛房地产开发有限公司	122,760,000	13/08/2020	25/08/2026	否
盐城濮东房地产开发有限公司	35,000,000	15/12/2021	15/12/2027	否
	<u>2,529,038,000</u>			

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2021 年度	2020 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	98,577,027	61,946,630
天津市淀兴房地产开发有限公司	49,890,997	252,526
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	34,478,868	12,266,604
云南通泽置业有限公司	25,392,240	1,693,309
嘉善裕辰房地产开发有限公司	24,858,048	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	16,777,013	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	13,376,893	254,403
平湖悦佳房地产开发有限公司	13,053,842	1,547,039
如皋市鸿鑫房地产有限公司	12,830,189	188,679
常州新城悦兴房地产开发有限公司	12,249,400	16,319,679
长沙梦茂置业有限公司	11,230,584	4,299,459
南京新保弘房地产有限公司	11,045,485	1,254,984
连云港鸿恒房地产开发有限公司	10,759,172	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	9,665,220	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	9,219,444	-
上海嘉禹置业有限公司	8,357,134	2,926,598
常州祥泰房地产开发有限公司	8,346,725	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	7,898,653	1,068,839
重庆亿臻房地产开发有限公司	7,256,484	5,367,124
盐城鸿樾房地产开发有限公司	7,105,538	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	7,083,984	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	6,435,381	20,091,404
乐清市梁荣置业有限公司	6,305,625	6,059,916
保定市爱之山房地产开发有限公司	6,079,835	-
苏州兆达房地产开发有限公司	5,701,124	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	5,558,028	-
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	5,507,146	-
南通市鸿茂房地产有限公司	4,956,898	-
长沙茂想置业有限公司	4,914,555	3,585,881
平阳世盈房地产开发有限公司	4,684,821	680,818
上海融政新置业有限公司	4,668,142	74,207,470
重庆美城金房地产开发有限公司	4,574,317	9,382,972
南京旭新天置业有限公司	4,449,057	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	4,308,123	-
苏州正冠房地产开发有限公司	3,980,379	1,659,399

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
天津新城悦茂房地产开发有限公司	3,887,560	2,052,244
成都兴青房地产开发有限公司	3,773,250	399,658
苏州胜悦房地产开发有限公司	3,679,245	-
连云港恒盛置业有限公司	3,601,022	-
常州凯拓房地产开发有限公司	3,589,949	16,997,091
淮安市恒淮房地产开发有限公司	3,573,788	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	3,428,050	-
天津和益房地产开发有限公司	3,231,132	2,364,151
淮安新碧房地产开发有限公司	3,230,153	-
绍兴保骏置地有限公司	2,735,849	-
乐清昌悦置业有限公司	2,594,340	674,455
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	2,365,621	3,425,641
南通暄玺房地产有限公司	2,350,985	-
南通招鑫置业有限公司	2,303,981	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	2,270,852	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	2,197,151	1,487,944
镇江悦璟房地产开发有限公司	2,056,488	-
莒县悦隽置业有限公司	1,970,528	877,789
中证新城投资管理有限公司	1,933,962	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,924,128	2,589,825
邳州珍宝岛房地产有限公司	1,905,660	-
上海玺越房地产开发有限公司	1,818,868	-
青岛慧鼎置业有限公司	1,816,013	887,664
平湖市卓耀房地产开发有限公司	1,807,925	-
南通恒泽房地产有限公司	1,797,440	-
嘉善荣安置业有限公司	1,660,377	-
唐山郡成房地产开发有限公司	1,558,414	54,898,245
江阴市合诚房地产开发有限公司	1,396,391	3,929,960
邳州锦道房地产开发有限公司	1,361,575	2,181,057
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	1,318,417	-
日照亿昶房地产开发有限公司	1,292,341	1,405,899
绍兴驭远置业有限公司	1,290,618	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,273,424	54,541,333
瑞安市鸿熹置业有限公司	1,144,340	1,566,038



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
上海佳朋房地产开发有限公司	1,125,472	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	986,949	556,604
上海睿涛房地产开发有限公司	909,434	966,038
常州亿泰房地产开发有限公司	886,149	3,294,487
苏州盛玺房地产有限公司	863,113	863,113
九江市悦祥房地产开发有限公司	784,843	121,984
青岛慧成置业有限公司	782,605	334,491
张家港恒旭房地产开发有限公司	611,746	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	582,110	792,728
苏州正丰置业发展有限公司	471,509	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	471,256	-
新昌县富高置业有限公司	460,789	-
阜阳中之环置业有限公司	459,280	-
上海松铭房地产开发有限公司	413,208	1,446,226
平湖恒璟房地产开发有限公司	405,755	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	371,533	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	283,019	10,320,755
唐山荣禄房地产开发有限公司	254,041	6,545,167
苏州灏溢房地产开发有限公司	241,988	1,121,066
常州亿隆房地产开发有限公司	227,450	9,157,248
合肥碧城联合房地产开发有限公司	179,623	1,580,815
天津俊安房地产开发有限公司	148,293	5,188,679
镇江恒祥房地产开发有限公司	126,946	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	113,254	464,421
盐城鸿盛房地产开发有限公司	111,258	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	75,032	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	58,517	1,037,205
苏州晟铭房地产开发有限公司	56,604	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	37,736	5,232,478
烟台恒睿房地产开发有限公司	21,792	-
日照市碧城房地产开发有限公司	18,658	-
成都融辉桥宇置业有限公司	17,877	2,304,614
青岛双城房地产有限公司	17,800	149,276

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (b) 为关联方提供项目管理服务并取得收入(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
盐城濮东房地产开发有限公司	16,987	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	14,782	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	4,422	-
南京锐昱房地产开发有限公司	-	104,337,783
苏州正丰置业发展有限公司	-	91,867,602
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	67,288,708
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	34,299,125
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	17,908,028
宁波荣慈置业有限公司	-	9,380,474
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	7,183,773
南京弘新房地产开发有限公司	-	6,738,469
镇江颐发房地产开发有限公司	-	6,327,965
成都市美曜房地产开发有限公司	-	5,234,722
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	4,965,520
济南世茂新纪元置业有限公司	-	4,560,943
嘉善盛泰置业有限公司	-	4,274,998
金华锦海置业有限公司	-	3,662,377
重庆首铭房地产开发有限公司	-	3,320,132
北京景西房地产开发有限公司	-	2,830,189
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	2,814,762
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	2,761,328
常州新城宏业房地产有限公司	-	2,360,946
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	2,081,978
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	1,105,613
合肥新城创域房地产有限公司	-	950,260
苏州正信置业发展有限公司	-	713,990
常州晟铭房地产开发有限公司	-	572,838
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	471,698
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	412,175
苏州睿致房地产开发有限公司	-	153,585
常州东南经济开发有限公司	-	113,962
台州德新园置业有限公司	-	56,604
	<u>562,328,038</u>	<u>815,560,669</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (c) 为关联方提供租赁并取得收入

	2021 年度	2020 年度
江苏星轶影院管理有限公司	117,575,170	49,226,381
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	69,499,989	28,776,368
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	46,859,640	38,121,624
西藏新城悦物业服务股份有限公司	2,568,659	3,231,710
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	1,956,406	1,558,296
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,522,939	1,199,679
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,515,833	1,189,462
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,325,924	999,256
新城发展控股有限公司	1,254,123	2,269,907
盐城宝郡游乐服务有限公司	1,232,847	1,174,433
包头市宁郡新城多奇妙企业管理咨询有限公司	983,216	234,840
江苏云柜网络技术有限公司	918,495	1,564,980
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	809,425	914,969
铜陵悦郡多奇妙企业管理咨询有限公司	339,403	10,870
	<u>248,362,069</u>	<u>130,472,775</u>

#### (d) 本集团作为承租方当期增加的使用权资产

	2021 年度	2020 年度
成都嘉牧置业有限公司	<u>-</u>	<u>105,913,468</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (e) 本集团作为承租方当期承担的租赁负债利息支出

	2021 年度	2020 年度
成都嘉牧置业有限公司	-	2,965,418

#### (f) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2021 年度	2020 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,280,876,864	968,178,943
镇江威信模块建筑有限公司	43,181,119	69,594,445
威信广厦模块住宅工业有限公司	33,722,032	147,392,631
帕客(常州)智能科技有限公司	32,146,559	39,007,787
常州绿都房地产有限公司	19,159,182	-
合肥新城创域房地产有限公司	10,500,000	66,673
上海任素数码科技有限公司	6,383,376	3,364,725
吾盛(上海)能源设备科技有限公司	6,086,150	-
上海佳朋房地产开发有限公司	5,625,000	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	2,676,124	-
镇江颐发房地产开发有限公司	1,979,541	-
北京景西房地产开发有限公司	1,200,000	-
鼎信长城投资管理集团有限公司	700,000	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	691,618	4,901,850
上饶耀翔置业有限公司	661,781	-
江苏星轶影院管理有限公司	352,830	792,660
吾盛(海盐)新能源科技有限公司	112,779	-
吾盛(上海)新能源科技有限公司	111,923	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	93,487	1,274,615
吾盛(嵊州)新能源科技有限公司	71,635	-
吾盛(湖州南浔)新能源科技有限公司	64,251	-
济南世茂新纪元置业有限公司	-	4,018,300
常州市武进区金东方颐养中心	-	1,780,527
九江市悦祥房地产开发有限公司	-	96,150
	<u>1,446,396,251</u>	<u>1,240,469,306</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入

	2021 年度	2020 年度
温州新城亿博房地产开发有限公司	69,919,239	120,390,891
常州东南经济开发有限公司	68,041,029	143,796,327
南京新城亿欣房地产开发有限公司	64,885,815	13,267,246
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	26,999,737	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	21,124,977	1,146,379
云南通泽置业有限公司	20,413,427	1,320,755
连云港天行健房地产开发有限公司	18,402,347	-
南京新劲联房地产开发有限公司	6,556,018	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	6,360,121	-
南通恒泽房地产有限公司	5,959,240	-
佛山锦宏置业有限公司	5,344,980	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	4,842,941	2,497,266
烟台恒睿房地产开发有限公司	4,678,035	-
南京振新业房地产开发有限公司	4,290,050	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	4,256,879	-
盐城鸿樾房地产开发有限公司	4,206,562	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	4,095,117	2,359,789
苏州聿雅房地产开发有限公司	3,999,688	-
成都兴青房地产开发有限公司	3,942,835	31,615,291
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	3,659,545	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	3,587,524	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	3,535,626	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	3,355,681	-
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	3,294,435	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	3,180,389	12,356,000
南京新振城房地产开发有限公司	3,083,504	-
盐城濮东房地产开发有限公司	3,014,812	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	2,845,780	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	2,450,334	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	2,203,538	3,507,024
南通市鸿茂房地产有限公司	2,089,335	-
常州恒旭房地产开发有限公司	2,009,189	-
南京旭新天置业有限公司	1,909,358	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	1,815,906	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
南京招锦弘新房地产开发有限公司	1,778,629	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	1,768,945	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	1,488,340	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,462,583	-
台州锦昌置业有限公司	1,437,846	-
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	1,230,471	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	800,177	-
苏州正冠房地产开发有限公司	741,038	4,691,159
绍兴豪湖房地产开发有限公司	731,321	-
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	679,395	-
淮安市安良房地产开发有限公司	583,949	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	548,294	712,372
南昌市政融洪政置业有限公司	533,196	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	526,805	532,161
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	506,651	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	471,698	-
唐山郡成房地产开发有限公司	320,755	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	314,717	182,736
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	283,019	1,951,565
上海碧罗房地产开发有限公司	174,340	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	173,585	-
晋宁滇池置业有限公司	166,038	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	164,151	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	152,453	4,876,832
常州凯拓房地产开发有限公司	150,949	1,019,060
保定市爱之山房地产开发有限公司	136,792	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	121,370	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	110,636	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	84,906	169,811

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 为关联方提供设计及采购服务并取得收入(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
		-
宁波悦隆房地产开发有限公司	50,943	229,458
天津俊安房地产开发有限公司	50,000	4,670
武汉恒焯房地产开发有限公司	37,407	-
宁波荣慈置业有限公司	35,849	107,547
常州亿泰房地产开发有限公司	34,906	407,308
常州市武进区金东方颐养中心	-	105,579,521
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	99,565,631
常州新城宏业房地产有限公司	-	81,369,140
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	74,641,833
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	11,448,899
江西新城润达置业有限公司	-	3,784,777
苏州骁竣房地产开发有限公司	-	2,524,733
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	1,377,509
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	1,304,208
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	999,933
来安金弘新房地产有限公司	-	629,554
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	424,528
无锡市晨业房地产有限公司	-	391,238
北京悦创房地产开发有限公司	-	371,774
常州晟铭房地产开发有限公司	-	282,543
常州亿隆房地产开发有限公司	-	215,391
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	110,189
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	47,170
台州德新园置业有限公司	-	28,302
东台市新碧房地产开发有限公司	-	26,415
常熟亿璟房地产有限公司	-	12,735
淮安新碧房地产开发有限公司	-	11,887
	<u>408,206,147</u>	<u>732,289,557</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 本集团为关联方代垫款项

	2021 年度	2020 年度
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	285,507,044	227,797,725
深圳市盛讯咨询管理有限公司	213,804,080	1,372,000,000
九江市悦祥房地产开发有限公司	171,132,785	7,944,232
温州新城亿博房地产开发有限公司	69,639,052	45,460,151
南京新城广阔房地产有限公司	62,000,000	664,859
温州悦锦企业管理有限公司	55,000,000	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	40,422,721	67,873,202
南通市鸿茂房地产有限公司	39,604,537	-
金华锦海置业有限公司	20,219,117	14,525
江苏星轶影院管理有限公司	18,628,959	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	17,103,118	1,655,194
云南通泽置业有限公司	15,929,825	24,110,154
南京招锦弘新房地产开发有限公司	15,591,574	-
盐城鸿盛房地产开发有限公司	15,248,846	3,620,247
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	13,824,946	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	13,272,672	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	11,920,740	12,638,844
长沙梦茂置业有限公司	10,526,517	6,732,512
阜阳中之环置业有限公司	10,371,567	6,860,118
南京新保弘房地产有限公司	10,238,977	9,545,896
长沙茂想置业有限公司	9,730,968	1,842
唐山郡成房地产开发有限公司	8,855,408	25,000,067
重庆盛牧房地产开发有限公司	8,535,588	483,574
北京新城金郡房地产开发有限公司	8,347,651	7,584,307
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	7,983,126	949,184
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	7,959,049	-
青岛慧鼎置业有限公司	7,936,286	7,071,235
天津市淀兴房地产开发有限公司	7,909,286	12,256,422
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	6,961,225	31,236,062
天津新城悦茂房地产开发有限公司	6,496,443	2,235,777
青岛慧成置业有限公司	6,377,954	6,260,707
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	6,000,509	151,649
上海玺越房地产开发有限公司	5,880,000	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	5,582,071	6,808,532
成都市鸿卓房地产开发有限公司	5,132,375	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	5,040,000	1,410



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 本集团为关联方代垫款项(续)

	2021 年度	2020 年度
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	4,994,608	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	4,676,634	8,033,980
烟台恒睿房地产开发有限公司	4,554,497	-
日照亿昶房地产开发有限公司	4,214,961	6,060,291
连云港恒盛置业有限公司	3,659,187	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	3,627,731	6,643,553
莒县悦隼置业有限公司	3,569,783	3,640,963
镇江颐发房地产开发有限公司	3,444,907	4,739,623
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	3,265,775	2,959,817
台州新城鸿盛企业管理有限公司	3,000,000	-
武汉恒烨房地产开发有限公司	2,541,817	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	2,405,573	2,853,994
乐清市梁荣置业有限公司	2,216,981	2,381,287
青岛双城房地产有限公司	1,732,221	3,737,269
天津俊安房地产开发有限公司	1,687,197	5,964,093
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	1,680,364	-
苏州百翔置业有限公司	1,665,945	9,349,739
上饶耀翔置业有限公司	1,419,890	2,036,607
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	1,380,000	7,080
镇江亿腾房地产开发有限公司	1,374,094	-
绍兴驭远置业有限公司	1,368,055	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	1,220,000	-
南昌市政融洪政置业有限公司	1,169,996	-
昆山德睿房地产开发有限公司	1,031,094	1,512,023
盐城濮东房地产开发有限公司	896,492	-
南京弘新房地产开发有限公司	888,388	56,542
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	826,767	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	794,706	314,676
潍坊亿昌房地产开发有限公司	749,953	2,076,468
北京悦创房地产开发有限公司	661,797	305,983
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	500,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	342,319	1,254,285
台州锦昌置业有限公司	245,531	-
南京振新业房地产开发有限公司	243,967	-
芜湖新中房置业有限责任公司	184,883	-
南京新振城房地产开发有限公司	148,344	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
南昌聚帆房地产开发有限公司	133,081	-
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	114,102	-
台州德新园置业有限公司	77,578	585,855
镇江恒祥房地产开发有限公司	75,490	-
乐清昌悦置业有限公司	58,316	2,295
南京新劲联房地产开发有限公司	58,072	-
淮安瑞悦房地产开发有限公司	51,095	5,461
合肥碧城联合房地产开发有限公司	45,639	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	35,688	22,878
衢州亿佳企业管理有限公司	22,683	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	21,771	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	17,444	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	9,473	13,520
上海佳朋房地产开发有限公司	8,023	1,790,474
日照市碧城房地产开发有限公司	7,924	26,463
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	6,718	-
苏州兆达房地产开发有限公司	3,997	17,431
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	1,494	41,392
温州新城恒裕房地产开发有限公司	237	-
常熟亿璟房地产有限公司	107	222,338
成都融辉桥宇置业有限公司	-	53,350,000
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	26,544,544
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	21,721,926
惠州俊安实业有限公司	-	21,140,058
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	17,336,425
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	6,652,040
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	6,242,897
惠州中奕房地产开发有限公司	-	5,646,345
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	5,625,571
江西新城润达置业有限公司	-	4,993,410
杭州英源贸易有限公司	-	3,570,181
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	2,379,957
成都兴青房地产开发有限公司	-	1,380,810

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (h) 本集团为关联方代垫款项(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
惠州市辰邦实业有限公司	-	608,187
宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	559,468
重庆柯爵企业管理有限公司	-	535,659
常州新城宏业房地产有限公司	-	458,977
苏州盛玺房地产有限公司	-	82,108
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	-	81,233
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	66,647
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	64,248
连云港鸿恒房地产开发有限公司	-	36,840
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	17,220
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-	11,853
苏州胜悦房地产开发有限公司	-	11,310
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	6,379
如皋市鸿璟房地产有限公司	-	4,374
重庆天联置业有限责任公司	-	3,557
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	2,080
	<u>1,293,848,405</u>	<u>2,132,749,111</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出

	2021 年度	2020 年度
上海佳朋房地产开发有限公司	8,313,639,298	1,699,288,729
富域发展集团有限公司	7,842,582,900	3,040,000,000
南京新城亿欣房地产开发有限公司	6,634,030,372	7,757,391,216
香港宏盛发展有限公司	4,578,254,047	7,638,537,033
常州新城宏业房地产有限公司	1,712,773,931	4,339,698,238
温州悦锦企业管理有限公司	1,340,211,376	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	1,308,599,085	-
南京新振城房地产开发有限公司	1,288,341,408	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,228,875,761	468,600,000
盐城鸿盛房地产开发有限公司	1,142,585,645	425,703,608
正盛(广州)置业发展有限公司	1,107,647,019	-
佛山锦宏置业有限公司	1,058,507,942	-
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	1,058,288,704	-
南京振新业房地产开发有限公司	1,037,850,553	-
南京崇茂置业有限公司	1,034,854,638	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,017,617,647	2,598,022,649
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	1,013,506,921	326,400,381
南昌聚帆房地产开发有限公司	970,837,466	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	970,624,172	4,157,245,000
淮安市尚诚置业发展有限公司	960,976,206	-
青岛慧鼎置业有限公司	848,915,010	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	831,365,638	2,048,138,055
烟台恒睿房地产开发有限公司	828,956,129	-
唐山郡成房地产开发有限公司	724,343,769	3,714,159,356
苏州兆达房地产开发有限公司	717,078,667	33,600,000
天津金拓房地产开发有限公司	696,084,300	-
云南通泽置业有限公司	695,355,273	2,296,439,076
青岛达铭房地产开发有限公司	690,077,993	295,039,997
苏州聿雅房地产开发有限公司	643,117,788	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
成都兴青房地产开发有限公司	630,870,988	2,545,049,601
南京新劲联房地产开发有限公司	629,851,261	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	544,875,449	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	474,949,709	624,243,954
南京旭新天置业有限公司	461,245,950	-
北京悦创房地产开发有限公司	455,826,199	2,538,117,000
南通恒泽房地产有限公司	451,849,714	-
台州锦昌置业有限公司	437,324,000	-
台州新城鸿盛企业管理有限公司	434,501,000	-
天津俊安房地产开发有限公司	415,606,582	1,112,480,303
衢州亿佳企业管理有限公司	394,698,200	-
常州恒劲房地产开发有限公司	372,024,125	-
杭州驭徽置业有限公司	338,075,316	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	329,905,973	2,047,760,000
平湖市卓耀房地产开发有限公司	320,462,200	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	307,992,450	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	307,425,150	123,600,000
连云港恒盛置业有限公司	302,076,377	-
北京景西房地产开发有限公司	283,500,000	84,000,000
武汉恒焯房地产开发有限公司	283,108,727	-
昆山德睿房地产开发有限公司	280,000,000	96,126,634
常州恒旭房地产开发有限公司	258,635,145	-
上海融政新置业有限公司	256,248,230	-
南宁招商汇泽房地产有限公司	255,015,730	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	246,233,909	488,529,253
保定市爱之谷置业有限公司	245,808,000	-
徐州威卓企业管理咨询有限公司	245,533,692	-
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	238,210,246	-
常州东南经济开发有限公司	218,440,245	396,415,392
重庆蓝波湾置业有限公司	215,613,252	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	213,506,979	1,370,947,146
苏州晟铭房地产开发有限公司	212,500,001	516,936,071
温州和枫商务信息咨询有限公司	203,593,500	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
上海新城万圣企业管理有限公司	200,071,857	529,237,817
成都融辉桥宇置业有限公司	198,887,006	127,140,000
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	196,613,082	206,370,000
天津新城悦茂房地产开发有限公司	194,611,138	16,162,935
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	192,946,118	-
常熟金俊房地产开发有限公司	191,100,000	58,800,000
莒县悦隼置业有限公司	186,332,577	466,830,442
平湖恒璟房地产开发有限公司	180,741,528	-
芜湖新中房置业有限责任公司	179,250,000	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	177,981,167	1,093,860,000
新城发展控股有限公司	172,530,019	55,223,234
杭州玖远置业有限公司	171,632,175	-
青岛双城房地产有限公司	150,018,868	70,063,459
嘉善裕辰房地产开发有限公司	148,553,247	503,990,000
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	147,509,023	-
合肥新城创域房地产有限公司	142,749,341	328,133,733
苏州金世纪房地产开发有限公司	135,769,713	219,500,000
苏州胜悦房地产开发有限公司	132,000,000	844,690,074
张家港恒旭房地产开发有限公司	129,907,000	-
南通招鑫置业有限公司	125,278,859	410,577,734
威信广厦模块住宅工业有限公司	120,000,000	30,000,000
连云港尚瑞企业管理有限公司	113,150,900	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	110,406,182	-
绍兴保骏置地有限公司	110,361,317	-
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	107,594,056	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	104,735,100	83,277,490
云南骏苑房地产开发有限公司	96,198,639	99,000,000
南京新城广阅房地产有限公司	95,112,000	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	90,188,879	-
上海玺越房地产开发有限公司	77,528,000	-
日照市碧城房地产开发有限公司	70,742,997	270,000,000
南通暄玺房地产有限公司	64,922,488	-
如皋市鸿鑫房地产有限公司	62,740,500	260,223,929
潍坊亿昌房地产开发有限公司	59,051,919	402,930,794

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
苏州骁竣房地产开发有限公司	55,004,688	275,702,784
杭州聚帆企业管理有限公司	49,418,366	442,831,761
上海钦波置业有限公司	48,812,701	-
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	48,111,130	389,921,770
张家港市祥盛房地产开发有限公司	44,405,145	-
南京弘新房地产开发有限公司	43,750,368	9,080,413
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	36,284,500	209,804,648
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	36,000,000	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	34,933,647	105,600,000
保定市爱之晴置业有限公司	33,399,913	167,400,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	29,875,525	203,318,888
宁波悦隆房地产开发有限公司	27,035,930	-
扬州启辉置业有限公司	26,875,800	38,048,906
苏州百翔置业有限公司	25,877,101	40,129,800
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	25,269,000	-
上海栖荔企业管理有限公司	24,798,000	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	22,691,873	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	21,784,000	255,316,899
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	19,523,634	1,484,692,240
常州亿泰房地产开发有限公司	19,054,532	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	14,448,300	23,897,974
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	14,179,507	3,520,000
江西新城润达置业有限公司	14,001,476	12,020
日照亿昶房地产开发有限公司	14,000,000	496,676,475
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	12,694,965	816,933,900
南通市鸿茂房地产有限公司	12,080,000	615,314,339
盐城鸿樾房地产开发有限公司	11,832,000	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	10,507,428	43,071,695
重庆盛牧房地产开发有限公司	10,000,000	1,054,510,844

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
青岛汇海通置业有限公司	10,000,000	12,000,000
南通卓苏房地产开发有限公司	10,000,000	-
上海新城旭地房地产有限公司	8,000,000	120,000,000
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	7,943,942	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	7,348,883	10,344,000
长沙梦茂置业有限公司	6,538,787	361,448,452
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	6,290,000	2,605,000
上饶耀翔置业有限公司	6,264,325	139,538,614
苏州聿达德房地产咨询有限公司	6,130,000	2,441,000
如皋市鸿璟房地产有限公司	5,891,510	492,588,816
平阳世盈房地产开发有限公司	4,856,813	20,899,999
淮安瑞悦房地产开发有限公司	4,430,424	-
南通市鼎熹置业有限公司	3,970,742	-
天津和益房地产开发有限公司	3,425,000	42,501,048
乐清市梁荣置业有限公司	3,342,988	5,932,058
济南世茂新纪元置业有限公司	3,202,000	110,816,300
杭州英源贸易有限公司	3,090,933	155,037,270
漯河市鸿耀置业有限公司	2,998,800	284,276,500
重庆美城金房地产开发有限公司	2,788,521	68,179,767
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	2,579,532	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	2,458,151	78,540,000
杭州滨宏房地产开发有限公司	2,300,000	198,186,000
平湖悦佳房地产开发有限公司	2,024,228	69,860,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	2,001,730	79,398,270
上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	1,954,985	7,900,776
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	1,539,079	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	1,213,000	2,873,000
中证新城投资管理有限公司	1,050,000	-
太仓新博房地产经纪有限公司	1,050,000	975,000
黄冈市碧达房地产开发有限公司	1,046,166	-
常熟中置房地产有限公司	781,428	6,970,000
金华锦海置业有限公司	778,069	26,646,076
邳州珍宝岛房地产有限公司	507,123	-



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
苏州正丰置业发展有限公司	499,800	8,330
阜阳中之环置业有限公司	486,837	608,349,786
苏州正冠房地产开发有限公司	460,500	332,007,638
合肥盛卓房地产开发有限公司	434,892	49,708,508
台州德新园置业有限公司	327,332	11,229,234
常熟亿璟房地产有限公司	324,222	165,878,509
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	230,949	-
上海任素数码科技有限公司	180,000	330,000
镇江威信模块建筑有限公司	174,376	14,164,424
长沙茂想置业有限公司	97,076	230,792,603
杭州新城松郡房地产开发有限公司	84,697	164,518,068
河南舜杰置业有限公司	71,191	57,486,394
金华新城亿佳房地产开发有限公司	50,000	17,490,000
青岛慧成置业有限公司	40,618	-
香港创拓发展有限公司	36,050	-
盐城濮东房地产开发有限公司	30,000	-
宁波荣慈置业有限公司	10,571	-
上海恒固房地产开发有限公司	8,000	-
吾盛(上海)能源设备科技有限公司	6,610	-
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	1,273	104,575,145
淮安新碧房地产开发有限公司	1,260	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	2,122,117,755
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	1,732,386,708
长沙乾璟置业有限公司	-	1,101,862,027
常州祥泰房地产开发有限公司	-	977,984,250
惠州市辰邦实业有限公司	-	822,868,136
惠州中奕房地产开发有限公司	-	776,722,789
广州鼎鸿房地产有限公司	-	770,058,600
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	712,004,765
常州凯拓房地产开发有限公司	-	697,193,180

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	658,430,000
南昌尧远企业管理有限公司	-	637,366,294
温州隆启企业管理咨询有限公司	-	495,000,000
常州市武进区金东方颐养中心	-	488,804,841
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	-	474,437,522
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	466,116,000
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	384,636,695
常州绿都房地产有限公司	-	345,734,975
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	-	339,755,000
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	304,000,000
连云港鸿恒房地产开发有限公司	-	279,643,000
惠州俊安实业有限公司	-	257,187,769
南京新保弘房地产有限公司	-	250,755,692
上海斐捷企业管理有限公司	-	137,500,000
常熟万中城房地产有限公司	-	127,674,118
嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	99,998,590
唐山荣禄房地产开发有限公司	-	87,233,399
常州亿隆房地产开发有限公司	-	76,560,000
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	76,400,000
四川万合鑫城置业有限公司	-	66,660,000
南通建秀咨询管理有限公司	-	62,500,000
成都嘉牧置业有限公司	-	48,223,683
来安金弘新房地产有限公司	-	31,410,430
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	-	30,000,000
重庆首铭房地产开发有限公司	-	20,740,000
杭州滨通房地产开发有限公司	-	20,325,000
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	-	15,636,633
惠州市富多利实业有限公司	-	15,000,000
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	9,286,165

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (i) 向关联方资金转出(续)

(续上表)

	2021 年度	2020 年度
东台市新碧房地产开发有限公司	-	8,646,373
重庆柯爵企业管理有限公司	-	7,364,875
嘉善尚湾房地产开发有限公司	-	7,360,000
嘉善盛泰置业有限公司	-	3,421,747
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	2,800,000
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	-	1,432,035
常州金东方颐养药店有限公司	-	1,210,000
乐清昌悦置业有限公司	-	714,187
苏州欣福博纺织贸易有限公司	-	500,000
上海嘉禹置业有限公司	-	232,474
上海星轶影院管理有限公司	-	31,250
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	21,436
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	20,000
江苏星轶影院管理有限公司	-	11,980
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	7,719
潍坊亿欣房地产开发有限公司	-	7,324
镇江颐发房地产开发有限公司	-	3,472
	<u>69,118,627,594</u>	<u>85,644,761,162</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入

	2021 年度	2020 年度
上海佳朋房地产开发有限公司	7,468,354,480	1,606,745,737
南京新城亿欣房地产开发有限公司	5,227,805,093	8,661,554,456
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,506,862,300	2,573,327,322
盐城鸿盛房地产开发有限公司	1,482,872,201	200,331,582
佛山锦宏置业有限公司	1,269,231,880	-
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	1,206,475,755	21,060,288
温州悦锦企业管理有限公司	1,119,936,000	-
南京崇茂置业有限公司	1,041,844,935	-
南昌聚帆房地产开发有限公司	1,010,075,303	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	992,075,013	2,482,553,480
南京招锦弘新房地产开发有限公司	991,342,144	-
青岛慧鼎置业有限公司	966,851,296	10,400,631
成都兴青房地产开发有限公司	909,306,157	2,164,538,900
苏州兆达房地产开发有限公司	825,771,067	392,907,600
北京新城金郡房地产开发有限公司	789,121,951	1,003,076,117
正盛(广州)置业发展有限公司	735,000,000	-
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	729,011,890	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	710,305,098	3,748,504,597
天津金拓房地产开发有限公司	700,356,250	-
南京新保弘房地产有限公司	687,571,987	602,061,066
常州祥泰房地产开发有限公司	617,910,278	992,044,400
鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	593,707,283	561,050,000
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	578,751,910	-
云南通泽置业有限公司	574,818,967	1,854,576,244
唐山郡成房地产开发有限公司	574,022,643	4,958,719,941
上海钦波置业有限公司	539,000,000	-
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	521,595,811	501,080,000
河南舜杰置业有限公司	516,352,158	-
苏州胜悦房地产开发有限公司	502,286,310	1,031,184,881
南通市鸿茂房地产有限公司	474,974,708	4,000,000
台州锦昌置业有限公司	421,600,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
连云港恒盛置业有限公司	410,940,953	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	396,316,632	1,200,177,770
成都市鸿卓房地产开发有限公司	393,504,102	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	379,634,053	-
连云港鸿恒房地产开发有限公司	373,457,768	150,000,000
如皋市鸿鑫房地产有限公司	360,560,000	99,052,353
九江市悦祥房地产开发有限公司	357,204,871	811,277,509
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	353,378,665	123,311,552
南通恒泽房地产有限公司	344,482,587	-
南京新振城房地产开发有限公司	343,000,000	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	324,117,360	247,228,488
平湖市卓耀房地产开发有限公司	320,462,200	-
天津俊安房地产开发有限公司	312,056,131	1,165,508,049
南京振新业房地产开发有限公司	308,699,999	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	306,880,933	29,652,176
上海曼翊企业管理有限公司	298,900,000	93,100,000
常州恒旭房地产开发有限公司	295,500,000	-
南京旭新天置业有限公司	293,008,799	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	291,309,540	237,767,970
上海新城万圣企业管理有限公司	285,450,025	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	281,384,386	1,040,344,000
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	277,203,931	-
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	273,706,114	-
台州新城鸿盛企业管理有限公司	268,850,543	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	265,639,161	476,439,522
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	249,900,000	294,000,000
日照市碧城房地产开发有限公司	248,250,921	195,526,463
苏州聿雅房地产开发有限公司	245,000,000	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	235,589,148	-
日照亿昶房地产开发有限公司	227,489,586	330,274,139
淮安市尚诚置业发展有限公司	224,468,534	-
保定市爱之晴置业有限公司	220,399,913	-
温州和枫商务信息咨询有限公司	203,593,500	-
长沙茂想置业有限公司	202,887,550	569,251,709
成都融辉桥宇置业有限公司	194,500,000	115,611,461
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	183,968,217	218,623,884

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	181,300,000	-
深圳市盛讯咨询管理有限公司	178,170,523	-
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	175,155,682	-
杭州玖远置业有限公司	174,900,000	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	170,223,893	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	158,669,689	-
上海嘉禹置业有限公司	156,656,867	675,488,159
重庆蓝波湾置业有限公司	151,980,000	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	150,167,814	29,940,000
南宁招商汇泽房地产有限公司	144,076,320	-
张家港恒旭房地产开发有限公司	129,928,771	-
武汉恒焯房地产开发有限公司	125,908,204	-
常州恒劲房地产开发有限公司	118,063,453	-
阜阳中之环置业有限公司	117,959,779	891,703,133
上饶耀翔置业有限公司	117,775,989	-
苏州正冠房地产开发有限公司	109,500,000	423,000,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	106,214,581	482,981,137
莒县悦隽置业有限公司	103,392,385	378,092,845
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	102,157,046	1,447,172,424
平阳世盈房地产开发有限公司	102,138,316	164,054,176
温州新城恒裕房地产开发有限公司	100,000,000	-
常州东南经济开发有限公司	97,989,136	-
南京新城广阅房地产有限公司	95,112,000	1,283,251
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	92,000,000	-
来安金弘新房地产有限公司	85,860,430	31,410,430
淮安瑞悦房地产开发有限公司	82,556,556	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	81,000,001	22,878
常熟金俊房地产开发有限公司	80,928,970	-
衢州亿佳企业管理有限公司	78,983,083	-
重庆美城金房地产开发有限公司	68,250,000	115,500,000
合肥新城创域房地产有限公司	63,900,000	249,249,957
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	60,000,000	543,661,097

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
淮安市恒淮房地产开发有限公司	56,403,774	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	56,260,239	141,163,901
潍坊亿昌房地产开发有限公司	54,229,952	500,345,247
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	52,509,023	-
南通建秀咨询管理有限公司	52,500,000	-
邳州锦道房地产开发有限公司	50,590,343	78,425,500
南京新劲联房地产开发有限公司	49,999,999	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	49,500,000	341,550,000
镇江悦璟房地产开发有限公司	47,344,376	76,852,476
天津和益房地产开发有限公司	43,426,024	44,826,000
重庆亿臻房地产开发有限公司	42,900,000	180,660,128
北京景西房地产开发有限公司	42,000,000	273,000,000
成都市美曜房地产开发有限公司	41,949,275	6,000,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,726,850	-
乐清市梁荣置业有限公司	40,037,737	46,176,528
常州亿泰房地产开发有限公司	37,874,088	120,057,791
宁波亿兴企业管理有限责任公司	37,800,000	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	32,826,864	442,874,175
威信广厦模块住宅工业有限公司	30,000,000	30,000,000
镇江亿腾房地产开发有限公司	28,079,478	18,000,000
邳州珍宝岛房地产有限公司	27,659,657	48,215,500
宁波悦隆房地产开发有限公司	27,151,570	384,182,340
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	26,867,900	49,532,100
济南世茂新纪元置业有限公司	23,202,000	816,300
杭州滨通房地产开发有限公司	20,325,000	-
芜湖新中房置业有限责任公司	20,076,301	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,000,000	-
常州凯拓房地产开发有限公司	19,600,000	170,520,000
江苏星轶影院管理有限公司	18,628,959	-
杭州英源贸易有限公司	18,600,000	245,311,114
杭州聚帆企业管理有限公司	16,650,000	32,768,366
瑞安市鸿熹置业有限公司	16,413,000	12,873,000
云南骏苑房地产开发有限公司	15,246,000	555,175,352
镇江颐发房地产开发有限公司	13,419,619	-
上海新城旭地房地产有限公司	13,000,000	-
上海睿涛房地产开发有限公司	12,000,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	11,920,740	12,638,844
盐城鸿樾房地产开发有限公司	11,832,000	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	10,563,589	6,635,778
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	10,451,408	-
重庆柯爵企业管理有限公司	10,347,396	508,579,900
重庆首铭房地产开发有限公司	10,200,000	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	9,857,041	4,142,959
南通招鑫置业有限公司	9,800,001	412,334,355
嘉善盛泰置业有限公司	7,560,045	-
南京弘新房地产开发有限公司	6,987,324	344,076
苏州睿致房地产开发有限公司	6,664,000	9,996,000
漯河市鸿耀置业有限公司	6,500,000	230,035,000
青岛慧成置业有限公司	6,418,572	6,253,162
上海融政新置业有限公司	4,998,230	248,038,979
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	4,994,608	-
温州隆启企业管理咨询有限公司	4,950,000	-
东台市新碧房地产开发有限公司	4,860,973	139,027
南通市鼎熹置业有限公司	3,970,742	11,948,892
唐山荣禄房地产开发有限公司	3,633,140	125,000,000
上海茂璟置业有限公司	3,143,764	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	2,587,760	-
南通暄玺房地产有限公司	2,492,044	63,771,262
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	2,080,000	871,253
上海玺越房地产开发有限公司	1,933,000	-
青岛双城房地产有限公司	1,418,156	139,079,610
绍兴驭远置业有限公司	1,368,055	-
昆山德睿房地产开发有限公司	1,095,559	41,360,563
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	960,000	7,080
苏州聿达德房地产咨询有限公司	880,000	-
盐城濮东房地产开发有限公司	666,824	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	630,517	16,655,810
嘉善尚湾房地产开发有限公司	500,000	-
苏州正丰置业发展有限公司	499,800	160,000
上海任素数码科技有限公司	340,000	130,000
镇江威信模块建筑有限公司	298,800	14,190,000
金华锦海置业有限公司	232,087	239,073,331



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
吾盛(上海)能源设备科技有限公司	204,148	-
台州德新园置业有限公司	85,093	11,638,625
香港创拓发展有限公司	51,883	216,268
合肥碧城联合房地产开发有限公司	45,639	20,250,000
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	45,475	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	40,000	25,000,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	35,588	570,560,447
长沙梦茂置业有限公司	33,643	777,492,036
南昌市政融洪政置业有限公司	18,218	-
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	1,473	104,574,945
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	3	-
常州新城宏业房地产有限公司	-	6,470,476,533
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	4,183,080,865
北京悦创房地产开发有限公司	-	3,439,067,116
惠州中奕房地产开发有限公司	-	1,949,492,777
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	-	1,626,919,200
苏州晟天房地产咨询有限公司	-	1,388,158,941
惠州俊安实业有限公司	-	1,130,367,006
长沙乾璟置业有限公司	-	1,102,500,000
南昌尧远企业管理有限公司	-	1,085,609,000
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	1,069,000,000
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	761,414,511
上海新城万圣企业管理有限公司	-	745,288,607
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	724,044,598
泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	572,403,423
惠州市辰邦实业有限公司	-	548,201,787
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	-	483,405,830
珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	-	474,437,522
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	383,270,000
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	-	360,714,800
绍兴保骏置地有限公司	-	355,125,687
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	252,663,944
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	181,300,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
广州鼎鸿房地产有限公司	-	159,176,767
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	138,383,309
重庆业博实业有限公司	-	122,500,000
成都嘉牧置业有限公司	-	122,222,983
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	109,580,012
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	50,500,000
上海碧沣投资管理有限公司	-	49,450,000
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	-	43,970,777
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	42,082,316
江阴市合诚房地产开发有限公司	-	40,000,000
常熟万中城房地产有限公司	-	30,000,000
新昌县富高置业有限公司	-	20,262,530
常州亿隆房地产开发有限公司	-	19,800,000
江西新城润达置业有限公司	-	19,006,906
常熟亿璟房地产有限公司	-	16,901,960
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	13,648,349
常州晟铭房地产开发有限公司	-	8,999,100
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	-	8,692,035
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	8,507,339
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	7,500,000
苏州百翔置业有限公司	-	7,183,478
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	7,022,400
重庆亿尊投资有限公司	-	6,889,793
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	4,375,935
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	2,611,896
南京锐昱房地产开发有限公司	-	2,606,012
南通卓苏房地产开发有限公司	-	2,508,168
淮安新碧房地产开发有限公司	-	2,431,580
苏州欣福博纺织贸易有限公司	-	1,250,000
扬州启辉置业有限公司	-	1,219,106

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (j) 从关联方资金转入(续)

(续上表)	2021 年度	2020 年度
重庆天联置业有限责任公司	-	993,156
乐清昌悦置业有限公司	-	714,922
中证新城投资管理有限公司	-	700,000
苏州正信置业发展有限公司	-	389,298
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	267,060
苏州盛玺房地产有限公司	-	82,108
上海松铭房地产开发有限公司	-	19,999
潍坊亿欣房地产开发有限公司	-	7,324
常熟中置房地产有限公司	-	5,983
	51,962,801,844	83,960,272,542

#### (k) 收到关联方计息资金往来

	2021 年度	2020 年度
富域发展集团有限公司	8,520,895,115	5,719,698,816
香港宏盛发展有限公司	4,968,076,811	6,902,750,272
南通招鑫置业有限公司	868,034,355	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	122,500,000	-
南昌市政融洪政置业有限公司	12,000,000	-
新城发展控股有限公司	7,879,120	16,433,413
上海融政新置业有限公司	-	695,302,849
江西新城润达置业有限公司	-	59,941,611
镇江颐发房地产开发有限公司	-	45,805,000
来安金弘新房地产有限公司	-	13,139,570
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	-	3,000,000
嘉善盛泰置业有限公司	-	2,135,514
	14,499,385,401	13,458,207,045

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (l) 本集团向关联方提供计息资金

	2021 年度	2020 年度
南通招鑫置业有限公司	868,034,355	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	441,054,362	-
南昌市政融洪政置业有限公司	240,059,643	-
上海融政新置业有限公司	-	695,302,849
江西新城润达置业有限公司	-	59,941,611
镇江颐发房地产开发有限公司	-	45,805,000
	<u>1,549,148,360</u>	<u>801,049,460</u>

##### (m) 应支付给关联方的利息

	2021 年度	2020 年度
富城发展集团有限公司	483,090,944	241,680,015
香港宏盛发展有限公司	165,179,625	268,519,272
新城发展控股有限公司	8,038,636	16,433,413
	<u>656,309,205</u>	<u>526,632,700</u>

##### (n) 应收取关联方的利息

	2021 年度	2020 年度
南通招鑫置业有限公司	74,923,455	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	8,534,705	-
南昌市政融洪政置业有限公司	6,213,301	-
上海融政新置业有限公司	-	51,551,947
来安金弘新房地产有限公司	-	29,632,482
镇江颐发房地产开发有限公司	-	5,969,180
江西新城润达置业有限公司	-	433,528
	<u>89,671,461</u>	<u>87,587,137</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (o) 关联方为本集团提供担保

	2021 年度	2020 年度
新城发展控股有限公司	<u>4,750,850,150</u>	<u>2,247,699,405</u>

#### (p) 关键管理人员薪酬

	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	<u>32,108,846</u>	<u>54,276,706</u>

关键管理人员薪酬包含股权激励金额。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款(附注四(4))		
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	32,341,942	-
来安金弘新房地产有限公司	24,810,430	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	23,961,822	-
南京新保弘房地产有限公司	12,222,633	1,330,283
太仓鸿郡房地产开发有限公司	10,694,585	-
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	6,678,354	153,239
南通市鸿茂房地产有限公司	5,611,408	-
新昌县富高置业有限公司	5,600,000	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	4,710,113	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	4,315,931	-
烟台恒睿房地产开发有限公司	3,587,841	-
成都兴青房地产开发有限公司	3,465,525	-
盐城鸿樾房地产开发有限公司	3,458,955	-
镇江恒祥房地产开发有限公司	2,664,185	-
成都市美曜房地产开发有限公司	2,498,080	-
南通恒泽房地产有限公司	2,119,306	-
武汉恒烨房地产开发有限公司	1,897,065	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	1,865,947	-
台州锦昌置业有限公司	1,624,766	-
南京新劲联房地产开发有限公司	1,622,569	-
青岛慧成置业有限公司	1,407,083	567,351
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	1,265,542	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	831,934	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	798,384	798,384
南京新振城房地产开发有限公司	751,896	-
南京振新业房地产开发有限公司	749,042	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	706,193	197,379
南京旭新天置业有限公司	570,396	-
南昌市政融洪政置业有限公司	565,188	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	549,700	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	506,207	-
芜湖华强新城吾悦商业管理有限公司	500,000	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

应收账款(附注四(4))

张家港恒旭房地产开发有限公司	434,763	-
平湖市卓耀房地产开发有限公司	329,338	-
上海碧罗房地产开发有限公司	184,800	-
晋宁滇池置业有限公司	176,000	-
苏州丰雅房地产开发有限公司	154,784	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	128,652	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	54,000	243,225
芜湖新中房置业有限责任公司	49,505	-
重庆天联置业有限责任公司	17,957	17,957
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	8,130	276,845
唐山郡成房地产开发有限公司	-	15,028,599
长沙梦茂置业有限公司	-	3,032,389
长沙茂想置业有限公司	-	1,585,134
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	-	1,578,913
常州新城宏业房地产有限公司	-	971,034
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	844,512
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	-	822,264
莒县悦隼置业有限公司	-	663,131
温州新城亿博房地产开发有限公司	-	636,300
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	627,895
平阳世盈房地产开发有限公司	-	615,754
日照亿昶房地产开发有限公司	-	573,219
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	471,668
江苏星轶影院管理有限公司	-	447,429
青岛慧鼎置业有限公司	-	416,055
盐城鸿盛房地产开发有限公司	-	180,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	157,654
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	135,000
唐山郡成房地产开发有限公司	-	69,267
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	57,242
长沙梦茂置业有限公司	-	50,000
	<u>166,490,951</u>	<u>32,548,122</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(5))		
深圳市盛讯咨询管理有限公司	1,407,633,557	1,372,000,000
南京新振城房地产开发有限公司	945,489,752	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	843,344,207	665,363,040
北京景西房地产开发有限公司	746,308,500	504,808,500
淮安市尚诚置业发展有限公司	736,507,672	-
南京振新业房地产开发有限公司	729,394,521	-
成都兴青房地产开发有限公司	656,509,532	934,944,701
南京新劲联房地产开发有限公司	579,909,334	-
温州隆启企业管理咨询有限公司	490,050,000	495,000,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	454,764,598	452,133,866
烟台恒睿房地产开发有限公司	453,876,573	-
杭州聚帆企业管理有限公司	442,831,761	410,063,395
苏州聿雅房地产开发有限公司	398,117,788	-
正盛(广州)置业发展有限公司	372,647,019	-
南京新保弘房产有限公司	366,543,189	1,043,876,199
常州新城鸿茂房地产开发有限公司	343,101,760	-
杭州驭徽置业有限公司	338,075,316	-
南京招锦弘新房地产开发有限公司	332,848,515	-
太仓鸿郡房地产开发有限公司	318,554,362	-
衢州亿佳企业管理有限公司	315,737,800	-
苏州百翔置业有限公司	304,853,226	277,310,180
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	283,165,000	188,165,000



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(5))

温州悦锦企业管理有限公司	275,275,376	-
常州恒劲房地产开发有限公司	253,960,672	-
保定市爱之谷置业有限公司	245,808,000	-
徐州威卓企业管理咨询有限公司	245,533,692	-
南昌市政融洪政置业有限公司	229,211,421	-
上海碧沣投资管理有限公司	215,917,675	215,917,675
威信广厦模块住宅工业有限公司	208,807,375	88,807,375
上海曼翊企业管理有限公司	204,771,000	503,671,000
南通市鸿茂房地产有限公司	188,024,168	611,314,339
天津新城悦茂房地产开发有限公司	183,296,471	38,449,129
九江市悦祥房地产开发有限公司	169,914,133	109,752,310
台州新城鸿盛企业管理有限公司	168,650,457	-
南京旭新天置业有限公司	168,237,151	-
武汉恒焯房地产开发有限公司	159,742,340	-
芜湖新中房置业有限责任公司	159,358,582	-
成都市鸿卓房地产开发有限公司	156,503,722	-
淄博华云创佳置业有限公司	150,000,000	150,000,000
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	131,129,571	306,995,287
南宁招商汇泽房地产有限公司	124,212,082	-
连云港尚瑞企业管理有限公司	113,150,900	-
镇江广丰房地产有限公司	108,907,098	108,907,098
太仓市鑫璟房地产开发有限公司	107,611,497	-
南通恒泽房地产有限公司	107,367,127	-
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	96,600,000	96,600,000
济南世茂新纪元置业有限公司	90,000,000	110,000,000
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	80,024,320	80,024,320
镇江恒祥房地产开发有限公司	72,478,792	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	67,179,815	380,789,747
广州市方圆乐杰实业投资有限公司	64,789,148	209,804,648
重庆蓝波湾置业有限公司	63,633,252	-
漯河市鸿耀置业有限公司	50,740,300	54,241,500
上海嘉禹置业有限公司	49,877,448	206,534,315
来安金弘新房地产有限公司	40,785,905	126,646,335
镇江亿腾房地产开发有限公司	38,530,616	65,236,000

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(5))

上饶耀翔置业有限公司	31,483,447	141,575,221
南京新城亿欣房地产开发有限公司	29,203,252	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	27,480,830	72,445,143
上海栖荔企业管理有限公司	24,798,000	-
平湖恒璟房地产开发有限公司	22,071,839	-
上海茂璟置业有限公司	17,191,236	20,335,000
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	16,945,000	10,235,000
苏州聿达德房地产咨询有限公司	16,346,000	9,876,000
台州锦昌置业有限公司	15,969,531	-
惠州市富多利实业有限公司	15,000,000	15,000,000
南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000	62,500,000
宁波悦隆房地产开发有限公司	9,810,782	5,249,788
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	6,616,573	-
聊城铜锣湾房地产开发有限公司	5,356,182	-
太仓新博房地产经纪有限公司	4,215,000	3,165,000
上海铭崧企业管理有限公司	2,001,000	-
青岛达铭房地产开发有限公司	1,313,075	-
南京弘新房地产开发有限公司	1,144,796	-
盐城濮东房地产开发有限公司	259,668	-
乐清昌悦置业有限公司	58,316	-
宁波荣慈置业有限公司	10,571	-
河南舜杰置业有限公司	-	459,302,921
温州新城亿博房地产开发有限公司	-	338,416,421
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	-	315,853,900
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	-	276,988,214
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	270,684,629
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	265,639,161
如皋市鸿璟房地产有限公司	-	254,825,220
盐城鸿盛房地产开发有限公司	-	228,992,273
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	-	225,816,372
长沙鸿璞房地产开发有限公司	-	171,084,052

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应收款(附注四(5))

保定市爱之晴置业有限公司	-	167,400,000
如皋市鸿鑫房地产有限公司	-	161,183,429
长沙茂想置业有限公司	-	153,165,835
北京新城金郡房地产开发有限公司	-	149,986,537
连云港鸿恒房地产开发有限公司	-	129,679,840
常州新城悦兴房地产开发有限公司	-	82,334,515
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	76,400,000
日照市碧城房地产开发有限公司	-	74,500,000
金华新城亿佳房地产开发有限公司	-	73,161,533
成都市美曜房地产开发有限公司	-	41,949,275
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	-	38,469,000
阜阳中之环置业有限公司	-	34,618,229
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	-	30,000,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	29,762,479
镇江悦璟房地产开发有限公司	-	25,445,655
重庆美城金房地产开发有限公司	-	25,309,116
邳州锦道房地产开发有限公司	-	2,894,843
宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	559,468
嘉善盛泰置业有限公司	-	359,302
淮安瑞悦房地产开发有限公司	-	5,461
湖州鸿浩房地产咨询有限公司	-	200
	<u>16,907,569,186</u>	<u>14,252,524,991</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付账款		
西藏新城悦物业服务股份有限公司	136,634,883	85,153,550
镇江威信模块建筑有限公司	18,216,829	-
吾盛（上海）能源设备科技有限公司	5,628,680	-
上海任素数码科技有限公司	1,137,473	-
吾盛（上海）新能源科技有限公司	32,093	-
	<u>161,649,958</u>	<u>85,153,550</u>

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
富域发展集团有限公司	2,939,565,114	2,261,252,899
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,594,241,394	1,627,693,314
唐山郡成房地产开发有限公司	1,384,620,063	1,543,796,597
云南通泽置业有限公司	1,229,445,261	1,365,911,392
长沙乾璟置业有限公司	1,031,509,256	1,031,509,256
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	833,782,321	738,890,240
鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	716,724,383	171,128,230
上海佳朋房地产开发有限公司	649,657,515	1,494,950,356
常熟中置房地产有限公司	645,056,750	645,838,178
常州祥泰房地产开发有限公司	631,970,428	14,060,150
香港宏盛发展有限公司	563,232,645	173,409,881
苏州胜悦房地产开发有限公司	556,769,807	186,483,497
上海钦波置业有限公司	490,187,299	-
金华锦海置业有限公司	490,061,901	510,827,000
张家港市祥盛房地产开发有限公司	477,155,574	521,560,719
苏州兆达房地产开发有限公司	467,978,572	359,290,169
绍兴豪湖房地产开发有限公司	456,648,198	554,447,440
常州东南经济开发有限公司	450,108,014	570,559,123
重庆柯爵企业管理有限公司	438,833,784	428,486,388
合肥新城创域房地产有限公司	368,300,659	447,150,000
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	339,778,905	305,049,399
常熟金俊房地产开发有限公司	323,600,000	433,771,030

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

日照亿昶房地产开发有限公司	320,458,830	111,184,205
四川万合鑫城置业有限公司	309,941,959	309,941,959
北京悦创房地产开发有限公司	307,986,137	764,474,133
重庆亿臻房地产开发有限公司	307,328,256	287,120,129
上海新城万圣企业管理有限公司	301,428,958	216,050,790
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	287,315,396	-
嘉善裕辰房地产开发有限公司	279,088,778	257,418,132
苏州金世纪房地产开发有限公司	278,573,111	414,054,626
温州新城亿博房地产开发有限公司	267,441,189	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	253,188,311	255,646,462
绍兴保骏置地有限公司	244,764,370	355,125,687
连云港鸿恒房地产开发有限公司	243,777,928	-
南通招鑫置业有限公司	237,336,232	352,815,092
昆山德睿房地产开发有限公司	235,305,536	515,241,071
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	223,744,690	64,033,569
嘉兴佳钇企业管理有限公司	211,680,000	211,680,000
佛山锦宏置业有限公司	210,723,938	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	209,207,330	692,391,960
成都融辉桥宇置业有限公司	201,131,999	205,519,005
苏州正冠房地产开发有限公司	200,031,862	90,992,362
平湖悦佳房地产开发有限公司	197,045,586	48,902,000
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	196,804,243	210,983,750
昆明新城鸿樾房地产开发有限公司	193,046,946	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	191,700,988	-
天津和益房地产开发有限公司	186,601,024	146,600,000
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	179,935,689	140,943,399
平阳世盈房地产开发有限公司	165,627,128	68,345,625
常州凯拓房地产开发有限公司	156,851,720	137,251,720
北京新城金郡房地产开发有限公司	155,838,054	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	155,400,000	155,400,000
上海睿涛房地产开发有限公司	144,000,000	132,000,000
瑞安市鸿熹置业有限公司	143,200,000	128,000,000
江阴市合诚房地产开发有限公司	140,157,580	140,157,580
如皋市鸿鑫房地产有限公司	136,636,071	-
无锡市晨业房地产有限公司	135,569,808	135,569,808
乐清市梁荣置业有限公司	127,285,368	92,807,600

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

重庆业博实业有限公司	125,443,300	125,443,300
云南骏苑房地产开发有限公司	121,601,361	202,554,000
上海恒固房地产开发有限公司	114,792,000	114,800,000
青岛慧鼎置业有限公司	110,000,000	-
莒县悦隽置业有限公司	105,648,823	192,158,798
连云港恒盛置业有限公司	105,205,389	-
日照市碧城房地产开发有限公司	103,000,000	-
杭州英源贸易有限公司	102,212,730	86,703,662
温州新城恒裕房地产开发有限公司	99,999,763	-
天津俊安房地产开发有限公司	99,034,436	204,272,084
盐城鸿盛房地产开发有限公司	96,045,437	-
温岭新城恒悦房地产开发有限公司	91,173,233	-
潍坊亿昌房地产开发有限公司	89,766,065	95,337,985
青岛双城房地产有限公司	89,301,508	239,634,441
苏州嘉众房地产开发有限公司	87,716,163	122,649,810
上海万之城房地产开发有限公司	86,000,000	86,000,000
上饶鸿瑄房地产开发有限公司	84,143,711	-
常熟亿璟房地产有限公司	81,250,341	81,574,670
淮安瑞悦房地产开发有限公司	78,069,576	-
淮安新碧房地产开发有限公司	74,853,583	74,854,843
阜阳中之环置业有限公司	72,483,146	-
上海新城旭地房地产有限公司	72,434,850	67,434,850
苏州盛玺房地产有限公司	70,000,000	70,000,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	69,915,303	70,000,000
常州亿泰房地产开发有限公司	67,819,556	49,000,000
常熟万中城房地产有限公司	65,688,882	65,688,882
杭州滨通房地产开发有限公司	65,375,000	45,050,000
聊城新城鸿腾房地产开发有限公司	64,749,500	-
苏州骁竣房地产开发有限公司	60,319,535	65,833,696
扬州启辉置业有限公司	57,342,051	84,217,851
邳州珍宝岛房地产有限公司	56,992,877	29,840,343
河南舜杰置业有限公司	56,978,046	-
淮安市恒淮房地产开发有限公司	56,403,774	-
连云港尚悦兴房地产开发有限公司	53,280,052	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

上海松铭房地产开发有限公司	52,800,000	52,800,000
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	49,769,051	50,500,000
邳州锦道房地产开发有限公司	47,695,500	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	47,500,000	47,500,000
苏州灏溢房地产开发有限公司	46,040,921	38,185,610
合肥碧城联合房地产开发有限公司	43,540,000	43,540,000
青岛汇海通置业有限公司	42,000,000	52,000,000
镇江颐发房地产开发有限公司	41,700,661	31,725,949
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	41,696,500	41,696,500
唐山荣禄房地产开发有限公司	41,399,741	37,766,601
重庆美城金房地产开发有限公司	40,152,363	-
长沙茂想置业有限公司	39,893,671	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	39,565,108	40,000,000
南昌聚帆房地产开发有限公司	39,104,756	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	37,240,532	-
常州恒旭房地产开发有限公司	36,864,855	-
温州新城鸿宇房地产开发有限公司	36,181,286	-
嘉善英冠鸿璟房地产开发有限公司	33,815,504	-
重庆首铭房地产开发有限公司	33,536,576	23,336,576
长沙梦茂置业有限公司	33,535,888	50,567,549
南京新城广阅房地产有限公司	33,112,000	95,112,000
嘉善尚湾房地产开发有限公司	32,830,000	32,330,000
台州德新园置业有限公司	31,639,369	31,959,186
金华新城亿佳房地产开发有限公司	30,597,475	-
如皋市鸿璟房地产有限公司	30,592,810	-
苏州睿致房地产开发有限公司	30,342,858	23,678,858
苏州正信置业发展有限公司	30,112,000	30,112,000
重庆盛牧房地产开发有限公司	28,960,000	47,460,000
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	28,764,986	30,304,065
上海玺越房地产开发有限公司	28,392,000	109,867,000
上海斐捷企业管理有限公司	25,942,500	25,942,500
南通暄玺房地产有限公司	25,000,047	87,430,491
南通市鼎熹置业有限公司	23,750,001	23,750,001
苏州正丰置业发展有限公司	23,191,586	23,191,586
上海融政新置业有限公司	21,654,058	272,904,058

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

南通卓苏房地产开发有限公司	21,000,000	31,000,000
东台市新碧房地产开发有限公司	21,000,000	16,139,027
杭州昌益商务信息咨询有限公司	20,400,000	400,000
嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,109,019	25,109,019
镇江悦璟房地产开发有限公司	19,943,736	-
保定市爱之晴置业有限公司	19,600,000	-
南昌尧远企业管理有限公司	17,500,000	17,500,000
常州晟铭房地产开发有限公司	17,113,966	17,113,966
黄冈市碧达房地产开发有限公司	16,443,834	17,490,000
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	11,964,371	-
长沙鸿璞房地产开发有限公司	10,930,895	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	7,950,468	8,450,000
嘉善盛泰置业有限公司	7,200,743	-
南京崇茂置业有限公司	6,990,297	-
中证新城投资管理有限公司	5,200,000	6,250,000
天津金拓房地产开发有限公司	4,271,950	-
杭州玖远置业有限公司	3,267,825	-
常州亿隆房地产开发有限公司	2,640,127	2,640,127
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2,492,359	-
新城发展控股有限公司	1,293,384	165,944,283
香港创拓发展有限公司	587,343	571,510
杭州滨宏房地产开发有限公司	514,000	2,814,000
宁波森尼企业管理咨询有限公司	333,300	333,300
吾盛(上海)能源设备科技有限公司	197,538	-
上海任素数码科技有限公司	160,000	-
镇江威信模块建筑有限公司	150,000	25,575
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	38,757	-
常州新城宏业房地产有限公司	-	1,712,773,931
南京新城亿欣房地产开发有限公司	-	1,417,444,748
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	-	1,228,875,761
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	970,624,172



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

(续上表)

2021 年 12 月 31 日

2020 年 12 月 31 日

其他应付款(附注四(27))

青岛达铭房地产开发有限公司	-	688,764,918
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	-	49,532,100
南京弘新房地产开发有限公司	-	36,506,636
江西新城润达置业有限公司	-	14,001,476
泰安新城鸿璟房地产开发有限公司	-	9,294,067

29,138,631,364

31,983,024,283

长期应付款(附注四(33))

富域发展集团有限公司	4,893,582,900	1,700,000,000
香港宏盛发展有限公司	-	2,300,000,000
	<u>4,893,582,900</u>	<u>4,000,000,000</u>

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 八 关联方关系及其交易(续)

##### (6) 应收、应付关联方款项余额(续)

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项为计息款项，2021 年度，利率为 8% (2020 年度: 8.00%)。于 2021 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 25,192,041 元(2020 年 12 月 31 日: 53,208,503 元)，应付新城发展控股有限公司款项中包括应付利息 25,618 元(2020 年 12 月 31 日: 3,688,807 元)，应付富域发展集团有限公司款项中包括应付利息 157,899,055 元(2020 年 12 月 31 日: 98,840,556 元)。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日，应收南通招鑫置业有限公司、宁波悦隆房地产开发有限公司、南昌市政融洪政置业有限公司款项为计息款项，2021 年度，加权平均利率约为 8.00%(2020 年度: 8.00%)。

除上述南通招鑫置业有限公司、宁波悦隆房地产开发有限公司、南昌市政融洪政置业有限公司款项，应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和富域发展集团有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

#### 九 或有事项及财务担保

于 2021 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担保金额为 73,048,939,833 元(2020 年 12 月 31 日: 80,015,103,302 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 2021 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 10,556,158,543 元(2020 年 12 月 31 日: 13,605,243,366 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 2021 年 12 月 31 日，本集团存在若干未决诉讼。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该，案件已二审判决转让协议无效，此外，于 2021 年 12 月，上述第三方人士再对苏州创佳提起诉讼，主张上述各被告持有的相关股权变更登记至该第三方人士名下。鉴于上述事项的不确定性，本集团未就该投资确认任何投资收益。本集团已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为本集团无需就该等诉讼事项计提预计负债。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 承诺事项

#### (1) 房地产开发项目支出承诺

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>4,127,727,618</u>	<u>9,758,624,048</u>

#### (2) 对外投资承诺事项

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	1,114,612,000	624,766,100
设立联营企业认缴出资	<u>1,757,998,421</u>	<u>354,624,389</u>
	<u>2,872,610,421</u>	<u>979,390,489</u>

#### (3) 租赁承诺

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	4,736,241	2,423,322
一到二年	<u>10,048</u>	<u>13,992</u>
	<u>4,746,289</u>	<u>2,437,314</u>

#### (4) 经营租赁应收租金

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	7,849,983,199	5,545,521,701
一到五年	15,204,501,561	11,154,254,254
五年以上	<u>7,273,251,391</u>	<u>5,727,743,479</u>
	<u>30,327,736,151</u>	<u>22,427,519,434</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十一 资产负债表日后事项

#### (1) 重要的非调整事项

- (i) 2021 年 12 月 24 日，本公司召开第三届董事会五次会议、第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予及预留授予的部分期权行权条件成就及部分限制性股票解除限售的议案》，同意首次授予的股票期权第二个行权期行权条件已满足，可行权数量为 338.01 万份，行权价格为 23.65 元/股；预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已满足，可行权数量为 25.50 万份，行权价格为 28.22 元/股。本次股票发行日为 2022 年 1 月 13 日，公司股本变为 2,263,586,139 元，上市流通日为 2022 年 1 月 28 日。
- (ii) 本公司境外子公司 NEW METRO GLOBAL LIMITED（以下简称“新城环球”）于 2018 年在境外发行总额为 2 亿美元，票面利率为 7.5% 的无抵押固定利率债券，该债券于 2022 年 3 月 20 日到期。本公司已于 2022 年 2 月 18 日按照债券票面的原价支付本金 159,508,000 美元及利息，并于 2022 年 3 月 20 日完成剩余本金 40,492,000 美元及其利息的兑付。
- (iii) 本公司于 2017 年度发行的 15 亿元第一期中期票据，当前存续规模 14.3 亿元，期限为 5(3+2) 年，兑付日为 2022 年 3 月 16 日。公司已于 2022 年 3 月 9 日提前将到期本息合计 153,296 万元全额汇入上海清算所应收固定收益产品付息兑付资金账户。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险

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 2021 年 12 月 31 日及 2020 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：

	2021 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>113,863,185</u>	<u>1,849,263</u>	<u>115,712,448</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>28,386,612</u>	<u>285,388,307</u>	<u>313,774,919</u>
	2020 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>1,715,494,753</u>	<u>3,257,489</u>	<u>1,718,752,242</u>
外币金融负债 -			
其他应付款	<u>1,544,415,760</u>	<u>293,765,654</u>	<u>1,838,181,414</u>

于 2021 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 2021 年度将会增加或减少净利润金额为 6,410,743 元(2020 年度：增加或减少 12,830,924 元)。

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (1) 市场风险(续)

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2021 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 29,313,496,676 元(2020 年 12 月 31 日: 33,667,663,800 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 2021 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 2021 年度之利息支出将会增加或减少金额为 146,567,483 元(2020 年度: 168,338,319 元)。

#### (c) 其他价格风险

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (2) 信用风险

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

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

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

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

于 2021 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 10,556,158,543 元(附注八(5)(a))。

于 2021 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(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (3) 流动性风险

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

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (3) 流动性风险(续)

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

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

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

	2021 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	569,724,960	-	-	-	569,724,960
应付款项	107,550,216,140	-	-	-	107,550,216,140
长期借款	2,903,877,527	23,271,182,733	19,932,585,067	4,256,003,380	50,363,648,707
应付债券	973,630,808	13,442,106,917	5,810,674,767	-	20,226,412,492
租赁负债	-	66,903,515	151,935,621	402,148,660	620,987,796
一年内到期的非流动负债	29,121,268,418	-	-	-	29,121,268,418
长期应付款	391,486,632	1,640,642,713	3,963,310,821	-	5,995,440,166
	<u>141,510,204,485</u>	<u>38,420,835,878</u>	<u>29,858,506,276</u>	<u>4,658,152,040</u>	<u>214,447,698,679</u>

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



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十二 金融风险管理(续)

#### (3) 流动性风险(续)

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

	2021 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	10,556,158,543	-	-	-	10,556,158,543
向小业主提 供的担保	73,048,939,833	-	-	-	73,048,939,833
	<u>83,605,098,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,605,098,376</u>

	2020 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提 供的担保	1,982,273,100	5,933,367,266	5,689,603,000	-	13,605,243,366
向小业主提 供的担保	73,236,044,737	5,647,674,403	1,131,384,162	-	80,015,103,302
	<u>75,218,317,837</u>	<u>11,581,041,669</u>	<u>6,820,987,162</u>	<u>-</u>	<u>93,620,346,668</u>

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

	2021 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁 负债的未来 合同现金流	4,974,908	-	-	-	4,974,908

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
交易性金融资产—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	140,249,072	-	-	140,249,072
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	-	-	117,290,449	117,290,449
金融资产合计	<u>140,249,072</u>	<u>-</u>	<u>117,290,449</u>	<u>257,539,521</u>
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	94,932,600,000	94,932,600,000
开发中的物业	-	-	12,109,500,000	12,109,500,000
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,042,100,000</u>	<u>107,042,100,000</u>
资产合计	<u>140,249,072</u>	<u>-</u>	<u>107,159,390,449</u>	<u>107,299,639,521</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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

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

## 新城控股集团股份有限公司

### 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 十三 公允价值估计(续)

##### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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

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

上述第三层次资产变动如后表：

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

	2020 年		合联营转				当期利得或损失总额		2021 年 12 月 31 日仍持有的资产	
	12 月 31 日	本年增加/(减少)	子公司	处置子公司	转出第三层次	本年处置	计入当期损益的 利得或损失	计入其他综合收 益的利得或损失	2021 年 12 月 31 日	计入 2021 年度损益的未实现利得 或损失的变动—公允价值变动损益
	金融资产									
其他非流动金融资产—										
以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金 融资产	220,696,657	300,000	-	-	-	(103,706,208)	-	-	117,290,449	-
金融资产合计	220,696,657	300,000	-	-	-	(103,706,208)	-	-	117,290,449	-
投资性房地产—										
已完工的物业	75,545,000,000	16,900,180,140	-	-	-	-	2,487,419,860	-	94,932,600,000	2,487,419,860
开发中的物业	12,746,500,000	(1,549,712,437)	532,000,000	-	-	-	380,712,437	-	12,109,500,000	380,712,437
合计	88,291,500,000	15,350,467,703	532,000,000	-	-	-	2,868,132,297	-	107,042,100,000	2,868,132,297
资产合计	88,512,196,657	15,350,767,703	532,000,000	-	-	(103,706,208)	2,868,132,297	-	107,159,390,449	2,868,132,297

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2021 年		输入值			
	12 月 31 日		名称	范围	与公允价值之间	
	公允价值	估值技术			的关系	可观察/不可观察
其他非流动金融资产— 以公允价值计量且其 变动计入当期损益 的金融资产	117,290,449	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	94,932,600,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,109,500,000	投资法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	5,204,185 元至 491,035,090 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

	2020 年	输入值				
	12 月 31 日	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
	公允价值					
其他非流动金融资产—						
以公允价值计量且其						
变动计入当期损益						
的金融资产	220,696,657	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	75,545,000,000	投资法	租期收益率	4%~6.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%~7.0%	负相关	不可观察
开发中的物业	12,746,500,000	投资法	复归收益率	5.0%~7.0%	负相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	81,725,100 元至 596,322,814 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	5%~25%	负相关	不可观察

上述不可观察输入值中复归收益率的改变可能导致本集团投资性房地产账面价值发生较大变化，于 2021 年 12 月 31 日，如果复归收益率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团 2021 年度的投资性房地产账面价值会减少或增加金额约为 6,531,408,001 元及 7,189,461,097 元(2020 年 12 月 31 日：6,059,600,209 元及 6,884,736,319 元)。



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 公允价值估计(续)

#### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

### 十四 资本管理

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

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

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资本负债比率监控资本。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 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资本负债比率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资本负债比率	<u>34.89%</u>	<u>32.88%</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注

#### (1) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方往来款	82,094,658,443	89,070,394,083
其他	385,764,732	202,613,455
	<u>82,480,423,175</u>	<u>89,273,007,538</u>
减：坏账准备	<u>(1,729,787,829)</u>	<u>(1,196,258,301)</u>
	<u>80,750,635,346</u>	<u>88,076,749,237</u>

#### (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	43,448,516,378	44,591,535,118
一到二年	18,816,442,744	28,631,021,537
二到三年	14,389,697,322	8,730,258,892
三年以上	5,825,766,731	7,320,191,991
	<u>82,480,423,175</u>	<u>89,273,007,538</u>

#### (b) 损失准备及其账面余额变动表

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		未来 12 个月内预期信用损失(单项)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2020 年 12 月 31 日	89,273,007,538	1,196,258,301	-	-	1,196,258,301
本年减少的款项	(6,792,584,363)	(143,118,130)	-	-	(143,118,130)
本年新增/转回的坏账准备	-	676,647,658	-	-	676,647,658
2021 年 12 月 31 日	<u>82,480,423,175</u>	<u>1,729,787,829</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,729,787,829</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (1) 其他应收款(续)

#### (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

#### (i) 于 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率	坏账准备
应收关联方	82,094,658,443	2.10%	1,721,697,532
其他	385,764,732	2.10%	8,090,297
	<u>82,480,423,175</u>		<u>1,729,787,829</u>

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

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

#### (ii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提 比例	账面余额	坏账准备	计提 比例
应收关联方	82,094,658,443	1,721,697,532	2.10%	89,070,394,083	21,032,282	1.34%
其他	385,764,732	8,090,297	2.10%	202,613,455	2,715,020	1.34%
	<u>82,480,423,175</u>		<u>2.10%</u>	<u>89,273,007,538</u>		<u>1.34%</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(c) 2021 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2020 年度：无)。

(d) 2021 年度，本公司未核销其他应收款(2020 年度：无)。

(e) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2021 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	12,133,937,381	五年以内	15%	254,812,685
新城控股集团企业管理有限公司	关联方往来款	6,985,362,500	三年以内	8%	146,692,613
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	5,274,787,421	五年以内	6%	110,770,536
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	4,238,572,942	二年以内	5%	89,010,032
苏州新城创佳置业有限公司	关联方往来款	2,105,390,000	二年以内	3%	44,213,190
		<u>30,738,050,244</u>		<u>37%</u>	<u>645,499,056</u>

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (1) 其他应收款(续)

(f) 于 2021 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (2) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
子公司(a)	7,025,851,159	6,352,680,262
合营企业(b)	57,795,668	57,728,559
联营企业(c)	84,873,803	-
对子公司员工的股权激励	95,689,440	99,227,250
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>7,264,210,070</u>	<u>6,509,636,071</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司

子公司名称	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动				2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
常州新城房产开发有限公司	1,053,800,000	-	-	-	-	1,053,800,000	-	600,000,000
新城万博置业有限公司	800,000,000	-	-	-	-	800,000,000	-	600,000,000
青岛新城创置房地产有限公司	600,000,000	-	-	-	-	600,000,000	-	788,500,000
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	-	-	(267,103)	-	567,932,897	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	-	-	420,000,000	-	-
句容万博房地产开发有限公司	376,450,000	-	-	-	-	376,450,000	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-	1,200,000,000
苏州新城创佳置业有限公司	200,000,000	-	-	-	-	200,000,000	-	-
句容新城悦盛房地产开发有限公司	123,550,000	-	-	-	-	123,550,000	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	116,537,285	-	-	-	-	116,537,285	-	192,000,000
天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有 限公司	105,300,000	-	-	-	-	105,300,000	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
滁州新城悦博房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	(36,142,200)	-	18,857,800	-	-
扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	(5,240,000)	-	49,760,000	-	-
济宁新城悦盛置业有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
昆明悦宸房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
新城控股集团酒店管理有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
徐州新城鸿茂房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
新泰新城鸿盛房地产开发有限公司	55,000,000	-	-	-	-	55,000,000	-	-
重庆鸿素房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
天长市新城悦兴房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	(11,500,000)	-	38,500,000	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司(续)

子公司名称	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动				2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
银川新城吾悦房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
大同新城悦盛房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	42,163,977	-	-	-	-	42,163,977	-	76,000,000
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	30,000,000	-	-	-	-	30,000,000	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-
上海橙崧公寓管理有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	10,000,000	-	-	(1,000,000)	-	9,000,000	-	-
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	-	30,000,000	-	-	40,000,000	-	-
上海翼动创业孵化器有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	-	-	7,951,000	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-	-
常州市金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城金郡房地产有限公司	4,778,000	-	-	-	-	4,778,000	-	20,000,000
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-
常州悦诚企业管理咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司(续)

子公司名称	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动				2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(5))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	-	-	750,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	(500,000)	-	-	-	1,686,977
新城控股集团企业管理有限公司	-	-	200,000,000	-	-	200,000,000	-	3,600,000,000
扬中市新城恒兴商业经营管理有限公司	-	-	5,240,000	-	-	5,240,000	-	-
上海恒泰商业经营管理有限公司	-	-	1,000,000	-	-	1,000,000	-	-
宁乡市悦宏房地产开发有限公司	-	-	55,000,000	-	-	55,000,000	-	-
天长市新城恒樾商业运营管理有限公司	-	-	11,500,000	-	-	11,500,000	-	-
滁州新城恒悦商业运营管理有限公司	-	-	36,142,200	-	-	36,142,200	-	-
南昌鸿宸房地产开发有限公司	-	-	388,938,000	-	-	388,938,000	-	-
	<b>6,352,680,262</b>	<b>-</b>	<b>727,820,200</b>	<b>(54,649,303)</b>	<b>-</b>	<b>7,025,851,159</b>	<b>-</b>	<b>7,078,186,977</b>



# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (2) 长期股权投资(续)

##### (b) 合营企业

合营企业名称	2020 年 12 月 31 日	吸收合并	追加投资	按权益法调整的净 损益(附注十五(5))	计提减值准备	2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
上海松铭房地产开发有限公司	57,728,559	-	-	67,109	-	57,795,668	-

##### (c) 联营企业

联营企业名称	2020 年 12 月 31 日	吸收合并	追加投资	按权益法调整的净 损益(附注十五(5))	计提减值准备	2021 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
吾盛(上海)能源设备科技有限公 司	-	-	90,000,000	(5,126,197)	-	84,873,803	-
南通市鸿茂房地产有限公司	-	-	8,000,000	(8,000,000)	-	-	-
	-	-	98,000,000	(13,126,197)	-	84,873,803	-

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (3) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方往来款	64,458,219,248	66,783,231,009
股权激励对象认缴股款	161,579,930	70,676,780
应付利息	-	1,477,146,165
其他	321,876,242	987,216,598
	<u>64,941,675,420</u>	<u>69,318,270,552</u>

#### (4) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	-	93,048
其他业务收入	1,295,168,591	2,080,613,078
	<u>1,295,168,591</u>	<u>2,080,706,126</u>
主营业务成本	-	837,866
其他业务成本	1,203,198,994	1,926,493,591
	<u>1,203,198,994</u>	<u>1,927,331,457</u>

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 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)	-	-	93,048	837,866

#### (i) 物业销售

	2021 年度		2020 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	-	-	93,048	837,866

# 新城控股集团股份有限公司

## 2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十五 公司财务报表附注(续)

#### (4) 营业收入和营业成本(续)

#### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 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	1,295,168,591	1,203,198,994	2,080,613,078	1,926,493,591

#### (c) 本公司营业收入分解如下：

	2021 年度	2020 年度
在某一时点内确认		
-房地产物业销售收入	-	93,048
在某一时段内确认		
-项目服务费	1,295,168,591	2,080,613,078

#### (5) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五)(2)(a))	7,078,186,977	4,500,000,000
利息收入	882,052,663	1,557,133,846
其他金融资产取得的投资收益	9,000,000	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	(533,747)
按权益法核算的长期股权投资损失 (附注(十五)(2)(b)(c))	(13,059,088)	(270,630)
	<u>7,956,180,552</u>	<u>6,056,329,469</u>

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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
货币资金	5,527,880,974	4,814,378,373
减：受限资金	(810,097,727)	(834,581,834)
现金及现金等价物	<u>4,717,783,247</u>	<u>3,979,796,539</u>

# 新城控股集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	(190,181)	(252,157)
计入当期损益的政府补助	312,205,461	261,948,930
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产和交易性金融负债取得的投资收益	35,082,024	(25,065,244)
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	2,868,132,297	2,572,033,138
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	(2,768,438)	(22,582,645)
处置长期股权投资及合转子产生的投资收益	17,299,968	(75,127,339)
处置子公司的投资收益	19,500,957	158,109,073
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(424,025)	88,567,264
	<u>3,248,838,063</u>	<u>2,957,631,020</u>
所得税影响额	(812,901,625)	(745,053,416)
少数股东权益影响额(税后)	(82,745,760)	(13,082,274)
	<u>2,353,190,678</u>	<u>2,199,495,330</u>

#### 非经常性损益明细表编制基础

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

# 新城控股集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2021 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)	
	2021 年度	2020 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	22.73%	33.89%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	18.48%	29.00%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	5.59	6.79	5.58	6.78
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	4.55	5.81	4.54	5.80