

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

页码

审计报告

2016 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 – 164

补充资料

i – ii

审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10055 号
(第一页, 共二页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的新城控股集团股份有限公司的财务报表, 包括2016年12月31日的合并及公司资产负债表, 2016年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是新城控股集团股份有限公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

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。



普华永道

审计报告(续)

普华永道中天审字(2017)第 10055 号
(第二页, 共二页)

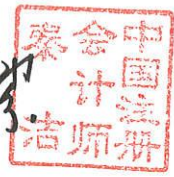
三、审计意见

我们认为, 上述新城控股集团股份有限公司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集团股份有限公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·上海市
2017 年 2 月 23 日

注册会计师
秦洁

注册会计师
王礼欣




新城控股集团股份有限公司

2016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	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产				
货币资金	四(1)(2)		13,401,404,905	6,469,420,829
应收票据	四(3)		5,000,000	17,570,050
应收账款	四(4)		25,912,671	5,605,670
预付款项	四(6)		7,480,655,852	6,874,853,721
其他应收款	四(5)		17,173,425,203	3,840,530,474
存货	四(7)		39,492,552,785	32,727,726,899
其他流动资产	四(8)		2,595,392,480	1,499,561,103
流动资产合计			80,174,343,896	51,435,268,746
非流动资产				
可供出售金融资产	四(9)		293,065,262	233,985,262
长期应收款	四(10)		163,696,425	119,792,898
长期股权投资	四(11)		4,549,880,125	2,189,360,310
投资性房地产	四(12)		13,506,825,892	10,854,000,000
固定资产	四(13)		1,885,864,133	1,928,734,816
无形资产	四(14)		92,941,334	79,180,141
长期待摊费用	四(15)		26,043,635	41,833,209
递延所得税资产	四(16)		772,749,496	552,712,567
其他非流动资产	四(17)		1,705,197,294	367,247,647
非流动资产合计			22,996,263,596	16,366,846,850
资产总计			103,170,607,492	67,802,115,596

新城控股集团股份有限公司

2016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	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债			
短期借款	四(19)	778,615,000	161,000,000
应付票据	四(20)	1,660,613,542	451,523,230
应付账款	四(21)	12,107,570,013	11,481,458,627
预收款项	四(22)	29,828,457,266	15,849,354,917
应付职工薪酬	四(23)	450,519,597	140,943,765
应交税费	四(24)	1,784,923,840	1,182,429,214
应付利息	四(25)	306,215,234	140,220,696
应付股利	四(26)	-	805,000
其他应付款	四(27)	15,498,209,491	11,276,363,594
一年内到期的非流动负债	四(28)	6,533,149,335	634,200,000
其他流动负债	四(29)	2,124,063,490	704,323,327
流动负债合计		71,072,336,808	42,022,622,370
非流动负债			
长期借款	四(30)	4,856,702,790	4,237,167,500
应付债券	四(31)	9,786,398,365	6,949,013,010
长期应付款		36,670,220	-
递延所得税负债	四(16)	1,050,544,984	721,783,286
非流动负债合计		15,730,316,359	11,907,963,796
负债合计		86,802,653,167	53,930,586,166
股东权益			
股本	一、四(32)(a)	2,258,984,186	1,708,064,758
资本公积	四(32)(b)	2,570,495,191	2,925,918,000
减:库存股	四(32)(c)	(265,650,000)	-
其他综合收益	四(33)	2,079,781	44,158,522
盈余公积	四(34)	67,649,146	46,643,557
未分配利润	四(35)	10,220,185,809	7,406,433,876
归属于母公司股东权益合计		14,853,744,113	12,131,218,713
少数股东权益		1,514,210,212	1,740,310,717
股东权益合计		16,367,954,325	13,871,529,430
负债及股东权益总计		103,170,607,492	67,802,115,596

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华

管有冬



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016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	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金		4,816,651,588	310,703,549
预付款项		36,725,466	495,637
应收股利	十五(6)	-	500,000,000
其他应收款	十五(1)	35,751,707,424	8,457,946,179
存货		20,064,217	-
其他流动资产		25,208	-
流动资产合计		40,625,173,903	9,269,145,365
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	5,795,998,812	6,472,735,794
固定资产		7,210,884	2,149,381
无形资产		19,357,771	2,333,375
长期待摊费用		66,292	172,281
递延所得税资产		30,430,316	36,998,840
其他非流动资产		327,714,809	-
非流动资产合计		6,180,778,884	6,514,389,671
资产总计		46,805,952,787	15,783,535,036

新城控股集团股份有限公司

2016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	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债			
应付账款		8,878,245	46,235
预收款项		268,342	-
应付职工薪酬		54,995,426	16,579,338
应交税费		25,468,168	6,366,466
应付利息		295,950,934	39,166,667
应付股利		-	805,000
其他应付款	十五(6)	24,574,592,052	3,793,926,331
一年内到期的非流动负债	十五(3)	3,987,577,125	-
其他流动负债	十五(4)	1,147,389,064	-
流动负债合计		30,095,119,356	3,856,890,037
非流动负债			
应付债券	十五(5)	9,786,398,365	4,960,602,839
长期应付款		36,670,218	-
递延所得税负债		5,660,000	-
非流动负债合计		9,828,728,583	4,960,602,839
负债合计		39,923,847,939	8,817,492,876
股东权益			
股本	一、四(32)	2,258,984,186	1,708,064,758
资本公积		540,926,305	4,791,541,830
减:库存股	四(32)	(265,650,000)	-
盈余公积		67,649,146	46,643,557
未分配利润		4,280,195,211	419,792,015
股东权益合计		6,882,104,848	6,966,042,160
负债及股东权益总计		46,805,952,787	15,783,535,036

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华

管有冬



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	四(36)	27,969,282,458	23,568,793,145
减：营业成本	四(36)	(20,174,155,904)	(17,250,341,611)
税金及附加	四(37)	(1,742,055,272)	(1,945,896,821)
销售费用	四(38)	(1,032,466,358)	(787,267,069)
管理费用	四(39)	(1,270,412,725)	(873,412,077)
财务费用 - 净额	四(40)	(272,029,710)	(130,904,025)
资产减值损失	四(42)	-	(242,494,572)
加：公允价值变动收益	四(43)	593,989,634	815,106,132
投资收益	四(44)	159,772,688	118,641,318
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		188,547,596	61,363,410
二、营业利润		4,231,924,811	3,272,224,420
加：营业外收入	四(45)	94,898,636	26,493,037
其中：非流动资产处置利得		230,465	21,261
减：营业外支出	四(46)	(36,859,851)	(7,863,602)
其中：非流动资产处置损失		(1,814,238)	(414,627)
三、利润总额		4,289,963,596	3,290,853,855
减：所得税费用	四(47)	(1,134,025,287)	(891,249,202)
四、净利润		3,155,938,309	2,399,604,653
归属于母公司股东的净利润		3,019,228,519	1,836,274,417
少数股东损益		136,709,790	563,330,236

新城控股集团股份有限公司

2016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	2016 年度	2015 年度
五、其他综合收益的税后净额	四(33)	-	(9,750,000)
归属于母公司股东			
以后可重分类进损益的其他综合收益			
/(亏损)税后净额			
- 可供出售金融资产公允价值变动		-	(9,348,300)
归属于少数股东的其他综合收益/(亏损)			
税后净额		-	(401,700)
六、综合收益总额		3,155,938,309	2,389,854,653
归属于母公司股东的综合收益总额		3,019,228,519	1,826,926,117
归属于少数股东的综合收益总额		136,709,790	562,928,536
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(48)	1.36	1.16
稀释每股收益(人民币元)	四(48)	1.36	1.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



(Signature)

企业负责人: 王振华



(Signature)

主管会计工作的负责人: 王振华

(Signature)



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	十五(7)	746,234,439	120,523,085
减：营业成本	十五(7)	(470,743,225)	(74,850,080)
税金及附加		(3,440,038)	(5,248,674)
销售费用		(764,848)	-
管理费用		(149,372,417)	(152,105,447)
财务费用 - 净额		61,456,130	(22,685,342)
加：公允价值变动损益		11,840,000	-
投资收益	十五(8)	24,766,550	565,640,960
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		(12,483,450)	-
二、营业利润		219,976,591	431,274,502
加：营业外收入		7,916,690	2,488,168
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		(13,872)	(1,634)
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		227,879,409	433,761,036
减：所得税费用		(17,823,517)	32,674,536
四、净利润		210,055,892	466,435,572
五、其他综合收益/(亏损)的税后净额		-	-
六、综合收益总额		210,055,892	466,435,572

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



王振华

企业负责人：王振华



王振华

主管会计工作的负责人：王振华

管有冬



会计机构负责人：管有冬

2016 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	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,236,859,615	26,330,095,267
收到其他与经营活动有关的现金	四(49)(a)	604,660,522	221,513,817
经营活动现金流入小计		38,841,520,137	26,551,609,084
购买商品、接受劳务支付的现金		(21,567,683,122)	(22,665,939,456)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,325,742,988)	(942,364,268)
支付的各项税费		(2,776,145,601)	(2,968,652,346)
支付其他与经营活动有关的现金	四(49)(b)	(5,074,743,832)	(931,808,662)
经营活动现金流出小计		(30,744,315,543)	(27,508,764,732)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(50)(a)	8,097,204,594	(957,155,648)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,120,000	13,743,651
取得投资收益所收到的现金		9,312,177	6,255,524
处置固定资产收到的现金净额		2,362,805	721,225
取得子公司收到的现金净额	四(50)(b)	493,660,952	-
处置子公司收到的现金净额	四(50)(b)	1,572,790,730	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(49)(c)	44,995,546,073	11,676,038,012
投资活动现金流入小计		47,077,792,737	11,696,758,412
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		(2,951,370,684)	(3,202,140,075)
投资支付的现金		(3,028,648,492)	(1,220,625,000)
取得子公司支付的现金净额	五(1)	-	(48,947,124)
处置子公司支付的现金净额		-	(87,146,984)
支付其他与投资活动有关的现金	四(49)(d)	(49,805,079,166)	(7,935,831,948)
投资活动现金流出小计		(55,785,098,342)	(12,494,691,131)
投资活动使用的现金流量净额		(8,707,305,605)	(797,932,719)

新城控股集团股份有限公司

2016 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	2016 年度	2015 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		265,650,000	564,786,801
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	564,786,801
取得借款收到的现金		10,887,550,469	8,584,285,277
发行债券收到的现金		7,928,594,400	4,958,110,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(49)(e)	975,253,161	3,060,120,598
筹资活动现金流入小计		20,057,048,030	17,167,302,676
偿还债务支付的现金		(8,981,027,969)	(10,418,057,109)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,141,966,553)	(1,035,624,774)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(1,344,457)	(275,577,456)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(49)(f)	(3,294,852,484)	(2,681,476,522)
筹资活动现金流出小计		(13,417,847,006)	(14,135,158,405)
筹资活动产生的现金流量净额		6,639,201,024	3,032,144,271
四、汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额			
		712,882	(14,501,127)
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额	四(50)(a)	6,029,812,895	1,262,554,777
		5,520,507,221	4,257,952,444
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(50)(c)	11,550,320,116	5,520,507,221

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华

管有冬



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务收到的现金	765,950,571	120,523,085
收到其他与经营活动有关的现金	12,983,869,307	3,329,914,238
经营活动现金流入小计	13,749,819,878	3,450,437,323
购买商品、接受劳务支付的现金	(226,237,352)	(75,312,427)
支付给职工以及为职工支付的现金	(260,976,459)	(88,288,345)
支付的各项税费	(1,888,244)	(2,240,538)
支付其他与经营活动有关的现金	(121,626,601)	(81,228,974)
经营活动现金流出小计	(610,728,656)	(247,070,284)
经营活动产生的现金流量净额	13,139,091,222	3,203,367,039
二、投资活动产生的现金流量		
换股吸收合并	316,426,656	-
取得投资收益所收到的现金	537,250,000	65,640,960
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	326,457	-
投资活动现金流入小计	854,003,113	65,640,960
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(182,730,697)	(823,182)
投资支付的现金	(793,250,000)	(88,100,000)
支付其他与投资活动有关的现金	(16,001,448,481)	(7,825,897,360)
投资活动现金流出小计	(16,977,429,178)	(7,914,820,542)
投资活动使用的现金流量净额	(16,123,426,065)	(7,849,179,582)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	265,650,000	-
取得借款收到的现金	2,300,000,000	-
发行债券收到的现金	7,972,351,544	4,958,110,001
收到其他与筹资活动有关的现金	28,628,804	-
筹资活动现金流入小计	10,566,630,348	4,958,110,001
偿还债务支付的现金	(2,300,000,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(747,718,661)	(25,553,186)
支付其他与筹资活动有关的现金	-	(28,628,806)
筹资活动现金流出小计	(3,047,718,661)	(54,181,992)
筹资活动产生的现金流量净额	7,518,911,687	4,903,928,009
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,534,576,844	258,115,466
加：年初现金及现金等价物余额	282,074,743	23,959,277
六、年末现金及现金等价物余额	4,816,651,587	282,074,743

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

印振

企业负责人：王振华

印振

主管会计工作的负责人：王振华

印振

会计机构负责人：管有冬

管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016 年度合并所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2015 年 1 月 1 日余额	1,100,000,000	110,655,481	53,506,822	47,653,066	5,645,680,614	5,292,604,099	12,250,100,082
2015 年度增减变动额							
综合收益总额							
- 净利润	-	-	-	-	1,836,274,417	563,330,236	2,399,604,653
- 其他综合收益/(亏损)	-	-	(9,348,300)	-	-	(401,700)	(9,750,000)
综合收益总额合计	-	-	(9,348,300)	-	1,836,274,417	562,928,536	2,389,854,653
股东投入和减少资本							
- 股份制改制	66,000,000	10,530,664	-	(47,653,066)	(28,877,598)	-	-
- 股东投入资本	-	(12,139,173)	-	-	-	745,440,457	733,301,284
- 股东减少资本	-	(73,576,059)	-	-	-	(1,122,577,130)	(1,196,153,189)
- 股份支付计入所有者权益的金额	-	8,104,056	-	-	-	-	8,104,056
- 换股吸收合并	542,064,758	2,882,343,031	-	-	-	(3,462,507,789)	(38,100,000)
利润分配							
- 提取盈余公积	-	-	-	46,643,557	(46,643,557)	-	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	-	(275,577,456)	(275,577,456)
2015 年 12 月 31 日余额	1,708,064,758	2,925,918,000	44,158,522	46,643,557	7,406,433,876	1,740,310,717	13,871,529,430

新城控股集团股份有限公司

2016 年度合并所有者权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
		股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
2016 年 1 月 1 日余额		1,708,064,758	2,925,918,000	-	44,158,522	46,643,557	7,406,433,876	1,740,310,717
2016 年度增减变动额								
综合收益总额								
- 净利润		-	-	-	-	-	3,019,228,519	136,709,790
- 其他综合收益/(亏损)	四(33)	-	-	-	-	-	-	3,155,938,309
综合收益总额合计		-	-	-	-	-	3,019,228,519	136,709,790
所有者权益内部结转								
- 资本公积转增股本	—	512,419,428	(512,419,428)	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本								
- 股份支付计入所有者权益的金额	四(32)	-	13,207,180	-	-	-	-	13,207,180
- 股权激励股东缴入资本	四(32)(iii)	38,500,000	227,150,000	(265,650,000)	-	-	-	-
- 处置子公司导致权益变动	四(33)	-	(29,410,795)	-	(42,078,741)	-	-	(74,298,000)
- 与少数股东交易	四(32)	-	(53,949,766)	-	-	-	(359,462,373)	(413,412,139)
利润分配								
- 提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	21,005,589	(21,005,589)	-
- 对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	-	(184,470,997)	(539,458)
2016 年 12 月 31 日余额		2,258,984,186	2,570,495,191	(265,650,000)	2,079,781	67,649,146	10,220,185,809	1,514,210,212
								16,367,954,325

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2016 年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2015 年 1 月 1 日余额		1,100,000,000	-	47,653,066	28,877,598	1,176,530,664
2015 年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净利润		-	-	-	466,435,572	466,435,572
- 其他综合收益/(亏损)		-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	466,435,572	466,435,572
股东投入和减少资本						
- 股份制改制	一	66,000,000	10,530,664	(47,653,066)	(28,877,598)	-
- 换股吸收合并	四(32)	542,064,758	4,781,011,166	-	-	5,323,075,924
利润分配						
- 提取盈余公积		-	-	46,643,557	(46,643,557)	-
2015 年 12 月 31 日余额		1,708,064,758	4,791,541,830	46,643,557	419,792,015	6,966,042,160

新城控股集团股份有限公司

2016 年度公司所有者权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2016 年 1 月 1 日余额	1,708,064,758	4,791,541,830	-	46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
2016 年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净利润	-	-	-	-	210,055,892	210,055,892
- 其他综合收益/(亏损)	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	210,055,892	210,055,892
所有者权益内部结转						
- 资本公积转增股本	512,419,428	(512,419,428)	-	-	-	-
股东投入和减少资本						
- 换股吸收合并	-	(3,965,346,097)	-	-	3,855,823,887	(109,522,210)
- 股权激励缴入资本	38,500,000	227,150,000	(265,650,000)	-	-	-
利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	21,005,589	(21,005,589)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(184,470,994)	(184,470,994)
2016 年 12 月 31 日余额	2,258,984,186	540,926,305	(265,650,000)	67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848

后附财务报表附注为财务报表的组成部分



企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华



会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2016 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 1 月 1 日各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
富域发展集团有限公司		
(原“常州富域发展有限公司”)	586,210,000	97.70%
王振华	12,410,000	2.07%
王晓松	1,380,000	0.23%
	<u>600,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2014 年 10 月，经股东会决议，原公司注册资本由 60,000 万元减少至 58,621 万元，分别由自然人股东王振华及王晓松减少出资额 1,241 万元及 138 万元。之后，于 2014 年 12 月，原公司增加注册资本至 110,000 万元，分别由富域发展集团有限公司及常州德润咨询管理有限公司增加出资额 41,379 万元及 10,000 万元。

经过上述股权变更，截至 2014 年 12 月 31 日，原公司股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
富域发展集团有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<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(附注四(32))。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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 12 月 31 日，公司各股东出资额及股权比例如下：

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租。

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 2016 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 2017 年 2 月 23 日批准报出。

新城控股集团股份有限公司

2016 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))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注二(10))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(15)(18))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、收入的确认时点(附注二(24))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(30)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 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

本公司的记账本位币为人民币。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(7) 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。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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。

(9) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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人民币。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。

(10) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项 (附注二(11))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类别的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备，计入当期损益。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并重分类至当期损益，计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 金融资产的终止确认

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；或者(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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股东权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

2016 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)

(10) 金融工具(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，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) 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，本集团采用在当时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是不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(11) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款及长期应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按该应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据该应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(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

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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

2016 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。

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

2016 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	30 年	0%-4%	3.2%至 3.3%
房屋装修	10 年	0%-4%	10%
运输工具	3-10 年	0%-4%	9.6%至 33.3%
电子设备	3-10 年	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	3-10 年	0%-4%	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

2016 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

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及外购软件，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))。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(19) 长期待摊费用

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

(20) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

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

基本养老保险

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

(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，列示为流动负债。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(b) 提供劳务

本集团对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本集团，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(25) 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，确认为递延收益，并在相关资产使用年限期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(26) 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。

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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 股份支付

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

(28) 租赁

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

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(29) 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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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) 物业开发成本

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

(ii) 存货跌价准备

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

(iii) 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。

(iv) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(v) 投资性房地产的公允价值

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—70%作为首付款，而本集团将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，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保期限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，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避免发生损失。因此，本集团认为此等财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照附注二(7)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(7)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

2016 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 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	25% 3%/5%/6%/11%/17%
增值税	(b) 应纳税营业额	5%
营业税	(c) 应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	5%
教育费附加	(d) 应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
土地增值税	房屋原值的 70%-80%	1.2%
房产税	出租收入	12%

(a) 企业所得税

本集团按《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%。

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

(b) 增值税

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

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

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 17%及 6%。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%。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(c) 营业税

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

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

(d) 土地增值税

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

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	2,936,583	4,365,064
银行存款	11,547,383,533	5,516,142,157
其他货币资金(附注四(2))	1,851,084,789	948,913,608
	<u>13,401,404,905</u>	<u>6,469,420,829</u>
其中：存放在境外的款项	<u>1,002,049,923</u>	<u>75,995,702</u>

(2) 其他货币资金明细如下：

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	750,538,942	436,953,230
住房公积金及按揭贷款保证金	116,718,995	130,831,473
工程保函保证金	983,826,852	150,693,018
为取得借款质押银行的保证金存款	-	230,435,887
	<u>1,851,084,789</u>	<u>948,913,608</u>

(3) 应收票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>5,000,000</u>	<u>17,570,050</u>

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2015 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	25,912,671	5,605,670
减：坏账准备	-	-
	<u>25,912,671</u>	<u>5,605,670</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	23,597,009	3,290,008
一到二年	-	2,315,662
二到三年	2,315,662	-
	<u>25,912,671</u>	<u>5,605,670</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团应收账款 2,315,662 元(2015 年 12 月 31 日：2,315,662 元) 已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分逾期应收账款的账龄均为二到三年。

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	<u>25,912,671</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,605,670</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

- (c) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团不存在单项金额重大的应收账款，无需单独计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 2016 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。
- (f) 2016 年度，本集团未核销应收账款(2015 年度：无)。
- (g) 于 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备	占应收账款	余额	坏账准备	占应收账款
	金额	金额	余额总额比例	金额	金额	余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	19,605,053	-	76%	5,120,013	-	91%

- (h) 于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	10,951,910,500	1,586,716,757
股权转让保证金(i)	2,999,027,100	30,000,000
合作方往来款	1,184,156,482	242,986,667
土地投标保证金	1,147,137,500	1,302,280,000
其他保证金	335,197,406	163,822,048
住房担保押金	228,546,067	215,067,181
代垫款项	132,952,707	89,710,807
应收少数股东款项	63,388,039	63,388,039
其他	131,109,402	146,558,975
	<u>17,173,425,203</u>	<u>3,840,530,474</u>

(i) 合作方往来款为本集团与合营、联营企业的其他股东间的往来款借方余额。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	16,788,571,458	3,677,371,737
一到二年	254,130,141	130,160,746
二到三年	106,773,448	18,930,869
三到四年	15,976,594	11,454,575
四到五年	6,219,045	1,780,321
五年以上	1,754,517	832,226
	<u>17,173,425,203</u>	<u>3,840,530,474</u>

于 2016 年 12 月 31 日，其他应收款 0 元 (2015 年 12 月 31 日：163,158,737 元)已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分逾期其他应收款的账龄均为一年以上。

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	17,173,425,203	100%	-	-	3,840,530,474	100%	-	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2016 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

(f) 2016 年度，本集团未核销其他应收款(2015 年度：无)。

(g) 于 2016 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
青岛产权交易所	股权转让保证金	2,929,027,100	一年以内	17%	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	关联方往来款	2,562,860,000	一年以内	15%	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	关联方往来款	1,894,434,852	一年以内	11%	-
南京汇隆房地产有限公司	关联方往来款	1,153,222,920	一年以内	7%	-
上海新钥投资有限公司	关联方往来款	933,720,000	一年以内	5%	-
		<u>9,473,264,872</u>		<u>55%</u>	<u>-</u>

于 2015 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
苏州市吴江区财政局	土地保证金	818,000,000	一年以内	21%	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	关联方代垫款	773,805,492	一年以内	20%	-
常州市武进区金东方颐养中心	关联方代垫款	462,855,669	一年以内	12%	-
杭州市国土资源局萧山分局	土地保证金	197,130,000	一年以内	5%	-
青岛卓越新城置业有限公司	关联方代垫款	191,672,096	一年以内	5%	-
		<u>2,443,463,257</u>		<u>63%</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(h) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2015 年 12 月 31 日：无)。

(6) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	6,944,886,602	93%	6,206,897,310	90%
一到二年	104,849,893	1%	27,072,235	0%
二到三年	25,460,696	0%	52,653,142	1%
三年以上	405,458,661	6%	588,231,034	9%
	<u>7,480,655,852</u>	<u>100%</u>	<u>6,874,853,721</u>	<u>100%</u>

于 2016 年 12 月 31 日账龄超过一年的预付款项为 535,769,250 元(2015 年 12 月 31 日：667,956,411 元)，主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项比例	金额	占预付款项比例
余额前五名的预付款项总额	<u>5,873,654,000</u>	<u>79%</u>	<u>5,768,528,966</u>	<u>84%</u>

(7) 存货

(a) 存货分类如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(18))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(18))	账面价值
拟开发土地(i)	4,287,165,976	-	4,287,165,976	856,947,880	-	856,947,880
开发成本(ii)	29,874,746,609	-	29,874,746,609	25,922,794,411	(212,346,916)	25,710,447,495
开发产品(iii)	<u>5,623,082,858</u>	<u>(292,442,658)</u>	<u>5,330,640,200</u>	<u>6,572,264,809</u>	<u>(411,933,285)</u>	<u>6,160,331,524</u>
	<u>39,784,995,443</u>	<u>(292,442,658)</u>	<u>39,492,552,785</u>	<u>33,352,007,100</u>	<u>(624,280,201)</u>	<u>32,727,726,899</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
青岛胶州地块	2017 年 04 月	2018 年 08 月	646,002	1,091,630,962	-
嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道北地块	2017 年 03 月	2019 年 06 月	157,306	1,091,437,863	-
上海青浦区城中南路地块	2017 年 01 月	2018 年 06 月	77,772	533,779,922	-
济南历城区田园新城片区 B2-2 地块	待定	待定	181,591	480,689,981	-
常州武进区人民路南地块	2017 年 02 月	2018 年 12 月	130,250	465,115,051	-
昆明五华区普吉街道办事处地块	2017 年 01 月	2018 年 12 月	259,461	458,773,341	-
句容宝华镇宝华村地块	2017 年 04 月	2019 年 06 月	69,944	115,853,778	-
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078	49,885,078
武汉金银湖街马池中路地块	2016 年 02 月	2017 年 12 月	57,908	-	303,955,826
济南历城区田园新城片区 B2-1 地块	2016 年 07 月	2019 年 06 月	167,612	-	503,106,976
				<u>4,287,165,976</u>	<u>856,947,880</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
南京香悦澜山*	2016 年 11 月	2017 年 10 月	524,537	2,926,008,683	-
武汉璟悦城	2015 年 06 月	2017 年 05 月	365,772	2,225,165,704	999,809,433
嵊州吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 02 月	538,489	1,959,998,567	787,288,547
南京花漾紫郡	2015 年 08 月	2017 年 01 月	201,027	1,661,640,541	1,178,872,214
南京璞樾和山	2016 年 10 月	2018 年 12 月	178,280	1,399,358,217	-
萧山奥府	2016 年 04 月	2018 年 08 月	178,564	1,341,554,043	-
宁波吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 06 月	436,656	1,227,916,859	301,688,866
萧山香悦半岛	2015 年 11 月	2017 年 12 月	136,087	1,047,738,361	829,552,908
萧山香悦公馆	2016 年 09 月	2019 年 10 月	172,385	1,030,262,865	-
桐乡吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 06 月	27,919	1,015,134,044	481,674,137
济南香溢紫郡	2015 年 08 月	2017 年 10 月	130,419	980,400,792	698,942,596
安庆吾悦广场*	2015 年 01 月	2017 年 05 月	351,178	917,319,647	953,157,737
镇江吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 10 月	258,277	843,577,950	258,727,217
济南香溢澜庭	2016 年 08 月	2018 年 12 月	169,115	822,256,478	-
湖北路项目	2015 年 09 月	2017 年 12 月	75,622	773,431,372	490,268,875
南昌吾悦广场*	2014 年 10 月	2017 年 03 月	298,670	754,691,892	1,519,069,861
南通香溢紫郡	2014 年 09 月	2017 年 06 月	288,020	730,956,822	1,114,227,598
长春吾悦广场*	2015 年 03 月	2017 年 07 月	382,713	708,926,389	1,443,773,131
衢州吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 09 月	213,354	679,733,005	198,834,484
杭州峯璟	2015 年 07 月	2017 年 05 月	71,925	579,464,921	470,310,636
上海花屿湾	2015 年 10 月	2017 年 05 月	64,989	549,920,219	287,661,960
常熟香溢璟庭	2015 年 11 月	2017 年 06 月	75,701	521,832,728	399,042,372
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2017 年 11 月	338,159	509,081,801	946,861,947
新城国际花都*	2011 年 08 月	2017 年 10 月	410,618	504,476,359	651,349,084
海口吾悦广场*	2015 年 05 月	2017 年 06 月	355,830	473,810,600	811,605,037
常州新城公馆*	2006 年 09 月	2017 年 06 月	347,575	465,238,716	302,597,058
晋江吾悦广场	2016 年 04 月	2017 年 12 月	230,000	434,874,052	-
丹阳华府*	2014 年 02 月	2017 年 12 月	449,547	432,208,272	680,070,415
武汉兴隆国际*	2016 年 04 月	2018 年 06 月	76,201	388,111,759	-
无锡金峻苑	2015 年 09 月	2017 年 04 月	38,041	327,933,385	244,449,819
常州新城金郡*	2010 年 04 月	2017 年 12 月	182,162	249,285,124	155,368,495

新城控股集团股份有限公司

2016 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)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
上海香溢璟庭*	2014 年 04 月	2017 年 12 月	227,428	214,511,841	820,202,308
苏州红树湾	2013 年 09 月	待定	229,522	188,141,747	679,256,010
瑞安吾悦广场	2016 年 09 月	2019 年 04 月	148,893	151,625,940	-
吴江吾悦广场*	2016 年 08 月	2017 年 12 月	157,085	135,363,850	95,125,890
昆山香溢紫郡	2012 年 03 月	待定	185,433	130,574,923	130,574,923
昆山柏丽湾	2014 年 08 月	待定	102,196	116,175,809	99,624,812
常州吾悦广场*	2010 年 08 月	待定	323,788	100,893,117	96,128,351
如皋吾悦广场	2016 年 07 月	2018 年 03 月	95,473	96,681,244	-
常州新城域*	2010 年 04 月	待定	220,213	72,163,226	72,001,329
常州新城长岛	2006 年 12 月	待定	226,900	66,847,165	65,900,723
常州金色新城	2001 年 12 月	待定	170,540	37,952,713	26,494,204
金坛吾悦广场*	2015 年 09 月	2017 年 02 月	222,801	30,205,246	481,214,636
南京珑湾花园	2013 年 11 月	2016 年 11 月	379,755	-	2,149,487,220
张家港吾悦广场	2014 年 03 月	2016 年 06 月	367,614	-	1,007,439,241
上海水云间	2015 年 01 月	2016 年 06 月	109,933	-	978,470,955
上海香溢荟苑	2014 年 12 月	2016 年 06 月	77,428	-	736,714,139
杭州西溪逸境	2014 年 06 月	2016 年 06 月	78,387	-	671,737,751
无锡尚东雅园	2010 年 12 月	2016 年 05 月	238,970	-	570,814,501
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2016 年 06 月	56,573	-	441,649,786
杭州金玺钰府	2014 年 12 月	2016 年 09 月	47,740	-	396,935,978
其他项目				51,299,621	197,817,227
				<u>29,874,746,609</u>	<u>25,922,794,411</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

2016 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	2015 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2016 年 12 月 31 日
丹阳华府	2016 年 06 月	262,976,604	868,028,208	736,678,592	394,326,220
新城国际花都	2016 年 11 月	390,941,102	357,166,336	355,947,543	392,159,895
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	392,325,873	(2,151,842)	14,977,753	375,196,278
南昌吾悦广场	2016 年 08 月	-	1,240,875,973	918,206,651	322,669,322
上海新城金郡	2013 年 08 月	129,771,943	629,017,189	505,218,193	253,570,939
长春吾悦广场	2016 年 10 月	-	1,298,415,077	1,062,485,914	235,929,163
上海悠活城	2013 年 11 月	230,813,932	5,153	7,095,291	223,723,794
丹徒尚上城	2016 年 09 月	317,804,991	258,296,638	364,517,929	211,583,700
上海香溢璟庭	2015 年 12 月	303,209,052	684,549,644	782,326,960	205,431,736
上海香溢荟苑	2016 年 06 月	-	887,758,208	706,175,274	181,582,934
常州新城首府	2013 年 12 月	284,993,187	2,419,686	109,197,550	178,215,323
张家港吾悦广场	2016 年 06 月	156,966,783	1,319,876,454	1,311,435,899	165,407,338
吴江吾悦广场	2015 年 11 月	419,748,418	117,552,192	377,001,062	160,299,548
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	153,342,914	(1,696,850)	11,739,933	139,906,131
海口吾悦广场	2016 年 12 月	-	1,048,986,903	909,452,453	139,534,450
常州新城帝景	2016 年 11 月	315,572,020	562,610,809	742,691,576	135,491,253
安庆吾悦广场	2016 年 11 月	-	933,088,051	821,309,048	111,779,003
常州香溢紫郡	2015 年 08 月	130,607,626	(9,813,229)	18,666,046	102,128,351
常州春天里	2015 年 06 月	291,994,813	14,107,636	214,462,712	91,639,737
南京珑湾花园	2016 年 11 月	68,593,336	2,324,841,471	2,305,532,422	87,902,385
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	137,804,121	(10,918,549)	43,155,505	83,730,067
常州吾悦广场	2015 年 12 月	241,214,078	(2,564,213)	155,727,830	82,922,035
常州香悦半岛	2014 年 06 月	166,851,277	732,557	83,921,084	83,662,750
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	99,980,631	(3,026,475)	17,375,176	79,578,980
无锡尚东雅园	2016 年 05 月	16,800,905	584,871,536	526,577,604	75,094,837
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	65,486,355	25,485	3,951,148	61,560,692
南京香溢紫郡	2015 年 06 月	145,519,635	(17,420,551)	67,238,187	60,860,897
上海尚上城	2013 年 06 月	107,491,593	(5,152)	49,648,588	57,837,853
昆山新城域	2011 年 12 月	61,746,157	(5,973,607)	258,486	55,514,064
常州新城域	2013 年 08 月	81,937,219	60,001	28,944,499	53,052,721
苏州新城公馆	2015 年 12 月	102,620,420	(7,668,388)	47,695,936	47,256,096
南京香悦澜山	2016 年 07 月	-	1,180,964,045	1,134,908,200	46,055,845
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	157,457,380	3,058,013	120,006,259	40,509,134

新城控股集团股份有限公司

2016 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	2015 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2016 年 12 月 31 日
上海水云间	2016 年 11 月	-	1,078,834,974	1,039,862,082	38,972,892
上海新城金郡 A3 期	2013 年 11 月	79,455,808	4,955,091	46,316,758	38,094,141
常州清水湾	2012 年 05 月	49,570,973	(10,840,456)	1,455,436	37,275,081
上海碧翠园	2014 年 09 月	54,306,601	(2,787,229)	17,451,821	34,067,551
常州新城金郡	2013 年 11 月	53,184,439	574,014	21,835,776	31,922,677
武汉兴隆国际	2014 年 11 月	34,859,585	539,409	3,963,388	31,435,606
上海新城公馆	2012 年 11 月	38,933,553	(281,221)	11,529,500	27,122,832
杭州山语院	2015 年 12 月	162,775,804	(34,056,059)	101,695,758	27,023,987
苏州新城金郡	2013 年 12 月	42,585,695	1,727,822	19,188,939	25,124,578
常州悠活城	2015 年 12 月	250,858,472	(18,187,613)	208,189,573	24,481,286
常州新城公馆	2012 年 09 月	23,569,162	536,847	608,076	23,497,933
常州香溢俊园	2015 年 07 月	45,580,343	(6,844,857)	15,252,497	23,482,989
金坛吾悦广场	2016 年 12 月	-	1,109,836,905	1,089,380,555	20,456,350
常州新城南都	2014 年 12 月	54,328,178	(7,097,137)	35,683,928	11,547,113
昆山柏丽湾	2015 年 12 月	60,089,648	17,608,266	70,516,962	7,180,952
上海馥华里	2015 年 06 月	50,449,780	-	50,449,780	-
其他项目		337,144,403	2,703,129,089	2,754,990,073	285,283,419
		<u>6,572,264,809</u>	<u>19,093,716,254</u>	<u>20,042,898,205</u>	<u>5,623,082,858</u>

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

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2016 年 12 月 31 日
		计提	转入	转销	转出	
开发成本	212,346,916	-	-	-	(212,346,916)	-
开发产品	<u>411,933,285</u>	-	<u>212,346,916</u>	<u>(331,837,543)</u>	-	<u>292,442,658</u>
	<u>624,280,201</u>	-	<u>212,346,916</u>	<u>(331,837,543)</u>	<u>(212,346,916)</u>	<u>292,442,658</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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	不适用	不适用
开发产品	预计销售价格减去相关销售费用及相关税金	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2016 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、11,152,934,556 元及 0 元(2015 年 12 月 31 日: 0 元、6,956,416,627 元及 228,100,750 元)(附注四(19)(28)(30))。

(e) 2016 年度计入存货成本的资本化借款费用为 931,712,841 元(2015 年度: 958,248,249 元) (附注四(40))。2016 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 6.39% (2015 年度: 8.27%)。

(f) 于 2016 年 12 月 31 日账面余额为 11,659,191,383 元(2015 年 12 月 31 日:10,657,299,103 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。

(8) 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预交土地增值税	707,156,881	386,666,645
预交企业所得税	669,885,266	235,708,520
预交增值税	607,140,695	-
预交营业税	407,025,736	785,643,129
待抵扣进项税额	71,675,189	-
预交的其他税金	132,508,713	91,542,809
	<u>2,595,392,480</u>	<u>1,499,561,103</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具(注)	293,065,262	233,985,262
减：列示于其他流动资产		
的可供出售金融资产	-	-
	<u>293,065,262</u>	<u>233,985,262</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	293,065,262	233,985,262
—成本	279,065,262	219,985,262
—累计计入其他综合收益的公允价值变动		
税后净额	10,500,000	10,500,000
—累计计提减值	-	-

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无需就可供出售金融资产计提减值准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

本集团可供出售金融资产主要包括：

- (i) 本集团以156,000,000元的成本持有苏州银行股份有限公司1%的股权。2016年度，本集团收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利为3,000,000元(2015年度：6,000,000元)(附注四(44))。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015年12月31日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 可供出售金融资产(续)

本集团可供出售金融资产主要包括(续):

- (ii) 本集团以5,186,605元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙5.82%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为85,860,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2016年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业有限合伙返还投资款3,420,000元(2015年度：无)。于2016年12月31日止，本集团累计共收到返还投资款3,420,000元。2016年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利为244,869元(2015年度：255,524元)(附注四(44))。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015年12月31日：无)。
- (iii) 本集团以50,000,000元的成本持有上海伍翎投资中心有限合伙5.26%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为950,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015年12月31日：无)。
- (iv) 本集团以25,000,000元的成本持有昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)2.40%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为1,040,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2016年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款0元(2015年度：13,743,651元)。于2016年12月31日止，本集团累计共收到返还投资款17,301,343元。2016年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心分配的现金股利为6,067,308元(2015年度：无)(附注四(44))。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015年12月31日：无)。
- (v) 本集团于2016年7月以10,000,000元的成本持有宁波澎湃宝和股权投资合伙企业(有限合伙)5%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其计划募集资本总额为200,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (vi) 本集团以52,500,000元的成本购买由东方资管发起设立的东证资管-青浦吾悦广场资产支持专项计划次级资产支持证券525,000份。占全部发行次级资产支持证券的17.5%。于2016年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
住宅物业保修金	<u>163,696,425</u>	<u>119,792,898</u>

本集团根据 2011 年 10 月 18 日上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局、上海市青浦区住房保障和房屋管理局及上海市浦东新区物业管理中心交纳住宅物业保修金，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。上述保修金中 80% 的资金按照中国人民银行规定的一年期定期存款利率结计利息，20% 的资金按照活期存款利率结计利息。

(11) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合营企业(i)	4,348,311,644	2,019,774,928
联营企业(ii)	<u>201,568,481</u>	<u>169,585,382</u>
	<u>4,549,880,125</u>	<u>2,189,360,310</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2016 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 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		
南京新城创锦房地产有限公司	-	470,000	-	(9,415)	-	-	-	-	460,585	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	455,000	-	(27,567)	-	-	-	-	427,433	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发 有限公司	-	420,000	-	4,287	-	-	-	-	424,287	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	182,782	-	-	211,669	-	-	-	-	394,451	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	400,000	-	(5,600)	-	-	-	-	394,400	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	-	390,000	-	(643)	-	-	-	-	389,357	-
台州新城万博房地产发展有限公司	394,845	-	-	(22,920)	-	-	-	-	371,925	-
常熟中置房地产有限公司	290,674	-	-	(17,880)	-	-	-	-	272,794	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	195,000	-	(23,277)	-	-	-	-	171,723	-
上海新城旭地房地产有限公司	78,718	-	-	74,238	-	-	-	-	152,956	-
昆山德睿房地产开发有限公司	146,550	-	-	(11,948)	-	-	-	-	134,602	-
上海恒固房地产开发有限公司	91,054	-	-	26,154	-	-	-	-	117,208	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	90,000	-	(181)	-	-	-	-	89,819	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	87,500	-	(181)	-	-	-	-	87,319	-
永清银泰新城建设开发有限公司	-	70,000	-	(182)	-	-	-	-	69,818	-
成都新城万博房地产开发有限公司	94,960	-	-	(27,659)	-	-	-	-	67,301	-
上海佳朋房地产开发有限公司	-	62,450	-	(10,811)	-	-	-	-	51,639	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 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		
武汉清能欣荣置业有限公司	-	50,148	-	-	-	-	-	-	50,148	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	50,000	-	(254)	-	-	-	-	49,746	-
杭州万照置业有限公司	-	34,000	-	(2,865)	-	-	-	-	31,135	-
苏州百翔置业有限公司	-	30,000	-	(459)	-	-	-	-	29,541	-
上海松铭房地产开发有限公司	38,400	-	-	(12,229)	-	-	-	-	26,171	-
上海嘉禹置业有限公司	-	22,950	-	(84)	-	-	-	-	22,866	-
杭州滨通房地产开发有限公司	-	12,500	-	(32)	-	-	-	-	12,468	-
苏州城弘房地产开发有限公司	20,000	-	-	(10,357)	-	-	-	-	9,643	-
上海玺越房地产开发有限公司	-	10,000	-	(1,062)	-	-	-	-	8,938	-
常熟万中城房地产有限公司	10,000	-	-	(2,818)	-	-	-	-	7,182	-
南京汇隆房地产有限公司	-	6,800	-	(434)	-	-	-	-	6,366	-
南京新保弘房地产有限公司	-	6,800	-	(546)	-	-	-	-	6,254	-
南京明弘新房地产开发有限公司	-	6,000	-	(64)	-	-	-	-	5,936	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	7,000	-	(2,699)	-	-	-	-	4,301	-
南京新城万隆房地产有限公司	656,892	-	(733,476)	76,584	-	-	-	-	-	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 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		
南京新城广闽房地产有限公司	6,900	-	(700)	(6,200)	-	-	-	-	-	-
上海权坤投资有限公司	3,000	-	-	(3,000)	-	-	-	-	-	-
上海新钥投资有限公司	5,000	-	-	(5,000)	-	-	-	-	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	10,000	-	(10,000)	-	-	-	-	-	-
	2,019,775	2,886,148	(734,176)	176,565	-	-	-	-	4,348,312	-

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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 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		
上海万之城房地产开发有限公司	159,585	-	-	11,983	-	-	-	-	171,568	-
上海狮风文化发展有限公司	-	14,000	-	-	-	-	-	-	14,000	-
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-
上海丽魔网络科技有限公司	-	4,000	-	-	-	-	-	-	4,000	-
上海任素数码科技有限公司	-	2,000	-	-	-	-	-	-	2,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	169,585	20,000	-	11,983	-	-	-	-	201,568	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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
2015 年 12 月 31 日	6,769,000,000	4,085,000,000	10,854,000,000
本年购建	2,019,332	3,318,899,222	3,320,918,554
本年预估成本变动	(59,242,296)	-	(59,242,296)
本年完工	4,112,157,360	(4,112,157,360)	-
公允价值变动 (附注四(43))	395,891,496	186,258,138	582,149,634
出售子公司	<u>(1,191,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(1,191,000,000)</u>
2016 年 12 月 31 日	<u>10,028,825,892</u>	<u>3,478,000,000</u>	<u>13,506,825,892</u>

2016 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 69,162,409 元(2015 年度: 67,468,419 元)(附注四(40))。2016 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.44% (2015 年度: 5.47%)。

2016 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 582,149,634 元(2015 年度: 815,106,132 元)，相应的递延所得税为 145,537,409 元(2015 年度: 203,776,533 元)。

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

于 2016 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 2,532,711,960 元(2015 年 12 月 31 日: 2,534,031,347 元)的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注四(19)(28)(30))。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 3,029,000,000 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(2015 年 12 月 31 日: 1,602,000,000 元)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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						
2015 年 12 月 31 日	1,469,400,074	326,226,751	52,629,142	49,047,314	144,072,266	2,041,375,547
本年购置	36,301,604	-	11,785,415	11,731,951	7,432,817	67,251,787
非同一控制下企业合并 (附注五(1))	-	-	-	160,133	-	160,133
本年成本调整	14,346,184	-	-	-	-	14,346,184
本年处置	-	-	(11,738,363)	(2,840,211)	(597,908)	(15,176,482)
2016 年 12 月 31 日	1,520,047,862	326,226,751	52,676,194	58,099,187	150,907,175	2,107,957,169

累计折旧

2015 年 12 月 31 日	(30,920,101)	(14,110,219)	(17,484,894)	(22,389,307)	(27,736,210)	(112,640,731)
本年计提	(54,547,868)	(32,342,549)	(6,206,823)	(8,260,428)	(19,324,541)	(120,682,209)
本年处置	-	-	8,188,704	2,547,439	493,761	11,229,904
2016 年 12 月 31 日	(85,467,969)	(46,452,768)	(15,503,013)	(28,102,296)	(46,566,990)	(222,093,036)

减值准备

2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-

账面价值

2016 年 12 月 31 日	1,434,579,893	279,773,983	37,173,181	29,996,891	104,340,185	1,885,864,133
2015 年 12 月 31 日	1,438,479,973	312,116,532	35,144,248	26,658,007	116,336,056	1,928,734,816

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 固定资产(续)

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 1,082,503,804 元(原价 1,145,337,209 元)的房屋及建筑物已作为一年内到期的长期借款的抵押物(2015 年 12 月 31 日：账面价值约为 642,805,142 元、原价 646,251,818 元) (附注四(28))。

2016 年度固定资产计提的折旧金额为 120,682,209 元(2015 年度：60,250,160 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 42,212,153 元、4,529,708 元及 73,940,348 元(2015 年度：37,447,064 元、 2,981,809 元及 19,821,287 元)。

- (a) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2015 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2015 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 无形资产

	土地使用权	软件	合计
原价			
2015 年 12 月 31 日	65,496,060	31,544,841	97,040,901
本年购置	-	25,321,548	25,321,548
本年处置	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	65,496,060	56,866,389	122,362,449
累计摊销			
2015 年 12 月 31 日	(1,154,861)	(16,705,899)	(17,860,760)
本年计提	(1,553,529)	(10,006,826)	(11,560,355)
本年处置	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	(2,708,390)	(26,712,725)	(29,421,115)
减值准备			
2015 年 12 月 31 日	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2016 年 12 月 31 日	62,787,670	30,153,664	92,941,334
2015 年 12 月 31 日	64,341,199	14,838,942	79,180,141

2016 年度无形资产的摊销金额为 11,560,355 元(2015 年度: 6,368,842 元)。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2015 年 12 月 31 日: 无)。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2015 年 12 月 31 日: 无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2016 年 12 月 31 日
经营租入办公楼装修费	7,357,290	1,860,774	(6,844,252)	-	2,373,812
临时设施	10,821,109	-	(10,821,109)	-	-
为取得租户承担的 装修费	20,585,227	4,990,925	(9,276,221)	-	16,299,931
其他	3,069,583	5,507,803	(1,207,494)	-	7,369,892
	<u>41,833,209</u>	<u>12,359,502</u>	<u>(28,149,076)</u>	<u>-</u>	<u>26,043,635</u>

(16) 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	1,694,670,913	423,667,728	1,417,638,543	354,409,636
预提土地增值税(附注四(29))	976,674,426	244,168,607	704,323,327	176,080,832
预提费用	455,575,533	113,893,883	120,410,519	30,102,630
资产减值准备(附注四(18))	<u>292,442,658</u>	<u>73,110,665</u>	<u>624,280,201</u>	<u>156,070,050</u>
	<u>3,419,363,530</u>	<u>854,840,883</u>	<u>2,866,652,590</u>	<u>716,663,148</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	302,310,665	139,199,824
预计于 1 年后转回的金额	<u>552,530,218</u>	<u>577,463,324</u>
	<u>854,840,883</u>	<u>716,663,148</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	2,922,176,568	730,544,142	2,463,971,261	615,992,815
存货成本核算中会计与税法的差异	1,169,772,003	292,443,001	820,591,752	205,147,938
投资性房地产抵税折旧	410,693,820	102,673,455	226,885,801	56,721,450
抵消内部未实现亏损	24,550,666	6,137,667	24,550,666	6,137,667
企业合并	3,352,424	838,106	6,935,986	1,733,997
	<u>4,530,545,481</u>	<u>1,132,636,371</u>	<u>3,542,935,466</u>	<u>885,733,867</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		6,975,752		10,571,663
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,125,660,619</u>		<u>875,162,204</u>
		<u>1,132,636,371</u>		<u>885,733,867</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>21,509,505</u>	<u>162,590,145</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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2016	-	67,446,565
2017	17,745,326	91,379,401
2018	2,388,407	2,388,407
2019	1,375,772	1,375,772
2020	-	-
2021	-	不适用
	<u>21,509,505</u>	<u>162,590,145</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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：

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	(82,091,387)	772,749,496	(163,950,581)	552,712,567
递延所得税负债	82,091,387	(1,050,544,984)	163,950,581	(721,783,286)

(17) 其他非流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预付合作项目投资款(i)	1,010,234,838	-
工业用地及房产(ii)	367,247,647	367,247,647
购买固定资产预付款	173,100,000	-
股权优先购买权	154,614,809	-
	<u>1,705,197,294</u>	<u>367,247,647</u>

(i) 预付合作项目投资款为本集团向拟共同设立合营或联营企业的合作方预付的投资款。

(ii) 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 80,100,000.00 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 2016 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2016 年 12 月 31 日，0203450 号和 203353 号地块已用于长期借款的抵押(附注四(30))。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(18) 资产减值准备

	2015 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(42))	本年减少 转回	转销	2016 年 12 月 31 日
存货跌价准备 (附注四(7))	624,280,201	-	-	(331,837,543)	292,442,658

(19) 短期借款

	币种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
- 委托借款(i)	人民币	120,000,000	100,000,000
- 抵押借款(ii)	人民币	6,250,000	-
- 保证借款(iii)	人民币	426,000,000	-
- 抵押加保证借款(iv)	人民币	176,365,000	61,000,000
- 抵押加质押加保证借款(v)	人民币	50,000,000	-
		<u>778,615,000</u>	<u>161,000,000</u>

- (i) 于 2016 年，本集团通过招商银行股份有限公司广州盈隆广场支行取得委托借款 120,000,000 元(附注四(30))(2015 年 12 月 31 日：鄞城包商村镇银行有限责任公司 100,000,000 元)。
- (ii) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 6,250,000 元(2015 年 12 月 31 日：0 元)由本集团存货中的固定资产作抵押(附注四(13))，利息每季度支付一次。
- (iii) 于 2016 年 12 月 31 日，银行保证借款 426,000,000 元由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。
- (iv) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 176,365,000 元(2015 年 12 月 31 日：61,000,000 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产(2015 年 12 月 31 日：存货中的开发成本)进行抵押(附注四(7)(12))，同时 5,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证，91,365,000 元由本公司提供保证(2015 年 12 月 31 日：40,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证，21,000,000 元由原子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证)，利息每月或每季度支付一次。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 短期借款(续)

- (v) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押加质押加保证借款 50,000,000 元由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(7))，同时由本公司提供保证，子公司南京新城创汇房地产有限公司 100% 股权作质押，利息每月支付一次。

于 2016 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.75%至 6.18%(2015 年 12 月 31 日：4.50 % 至 10.51 %)。

(20) 应付票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	910,074,600	14,570,000
银行承兑汇票	750,538,942	436,953,230
	<u>1,660,613,542</u>	<u>451,523,230</u>

(21) 应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>12,107,570,013</u>	<u>11,481,458,627</u>

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,110,508,661 元(2015 年 12 月 31 日：460,486,383 元)，主要为尚未支付的工程款。

(22) 预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	29,724,208,307	15,791,488,792
预收租金款	62,916,283	33,555,759
预收物业管理费	37,903,749	19,943,171
其他预收款	3,428,927	4,367,195
	<u>29,828,457,266</u>	<u>15,849,354,917</u>

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,008,689,176 元 (2015 年 12 月 31 日：1,357,465,597 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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(22) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2016 年 12 月 31 日预售比例
南京花漾紫郡	3,763,613,301	361,253,630	2017 年 1 月	85%
南京香悦澜山	3,154,780,558	-	2017 年 10 月	71%
桐乡吾悦广场	1,744,179,763	39,777,846	2017 年 6 月	80%
武汉璟悦城	1,708,246,280	314,555,898	2017 年 5 月	69%
衢州吾悦广场	1,565,938,970	-	2017 年 9 月	82%
济南香溢紫郡	1,481,296,379	106,268,253	2017 年 10 月	78%
宁波吾悦广场	1,419,652,583	4,339,038	2017 年 6 月	62%
萧山奥府	1,256,510,545	-	2018 年 8 月	42%
镇江吾悦广场	1,237,025,053	-	2017 年 10 月	74%
常熟香溢璟庭	1,149,263,105	174,713,535	2017 年 6 月	97%
嵊州吾悦广场	1,066,936,964	91,082,030	2017 年 6 月	47%
常州新城公馆	1,003,185,978	287,783,529	2017 年 6 月	95%
常州新城帝景	954,992,037	817,706,793	2017 年 11 月	90%
杭州峯璟	942,903,585	-	2017 年 5 月	85%
上海花屿湾	886,290,288	50,836,594	2017 年 5 月	85%
武汉璟汇	764,344,472	-	2018 年 6 月	69%
海口吾悦广场	637,465,860	498,218,002	2017 年 6 月	90%
无锡金峻苑	553,384,359	-	2017 年 4 月	98%
萧山香悦半岛	517,438,818	15,614,864	2017 年 12 月	34%
安庆吾悦华府	521,500,750	438,439,954	2017 年 5 月	65%
南通香溢紫郡	516,362,107	462,596,103	2017 年 6 月	92%
长春吾悦广场	453,037,699	695,379,474	2017 年 7 月	64%
常州新城金郡	434,456,947	-	2017 年 12 月	97%

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(22) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2016 年 12 月 31 日预售比例
丹阳华府	398,457,712	289,540,455	2017 年 12 月	75%
金坛吾悦广场	234,485,072	1,429,683,111	2017 年 2 月	98%
如皋吾悦广场	200,300,233	-	2018 年 3 月	38%
南昌吾悦广场	185,973,280	922,006,472	2017 年 3 月	50%
瑞安吾悦广场	153,034,877	-	2019 年 4 月	19%
新城国际花都	145,755,849	83,367,470	2017 年 10 月	80%
晋江吾悦广场	128,606,096	-	2017 年 12 月	15%
吴江吾悦广场	127,753,044	55,793,876	2017 年 12 月	26%
济南香溢澜庭	90,838,986	-	2018 年 12 月	10%
丹徒尚上城	61,897,117	53,324,480	已全部竣工	94%
苏州新城金郡	56,610,294	-	已全部竣工	97%
苏州新城公馆	55,000,000	16,635,131	已全部竣工	98%
上海香溢璟庭	22,334,191	970,288,900	2017 年 12 月	76%
上海水云间	19,895,275	696,528,609	已全部竣工	97%
杭州山语院	16,206,392	74,789,216	已全部竣工	95%
常州国际广场	12,023,023	-	待定	99%
张家港吾悦广场	10,960,172	690,877,842	已全部竣工	98%
杭州金玺钰府	9,435,417	253,110,740	已全部竣工	96%
上海香溢荟苑	8,481,172	698,959,496	已全部竣工	82%
上海尚上城	8,251,496	-	已全部竣工	90%
南京珑湾花园	6,539,193	2,488,146,106	已全部竣工	92%

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(22) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2016 年 12 月 31 日预售比例
常州春天里	6,173,193	46,459,413	已全部竣工	86%
上海馥华里	2,787,550	-	已全部竣工	100%
上海新城金郡 A4 期	2,091,295	729,226,976	已全部竣工	89%
常州香溢紫郡	1,784,532	-	已全部竣工	92%
苏州红树湾	1,629,657	624,755,369	待定	98%
上海忆华里	1,371,429	-	已全部竣工	99%
杭州西溪逸境	-	790,017,179	已全部竣工	95%
武汉春天里	-	200,000	已全部竣工	98%
无锡尚东雅园	-	275,091,458	已全部竣工	95%
常州新城首府	-	23,946,354	已全部竣工	94%
常州金色新城	-	135,847,081	待定	100%
上海新城金郡 A3 期	-	17,351,918	已全部竣工	91%
南京香溢紫郡	-	9,982,203	已全部竣工	97%
上海昱翠湾	-	9,337,195	已全部竣工	100%
常州悠活城	-	8,751,800	已全部竣工	93%
常州香溢澜桥	-	5,832,552	已全部竣工	95%
常州新城南都	-	5,114,280	已全部竣工	100%
昆山柏丽湾	-	4,325,082	待定	96%
其他	22,725,359	23,632,485		
	<u>29,724,208,307</u>	<u>15,791,488,792</u>		

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	450,133,204	140,454,397
应付设定提存计划(b)	386,393	489,368
	<u>450,519,597</u>	<u>140,943,765</u>

(a) 短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	135,303,269	1,406,329,957	(1,093,499,489)	448,133,737
职工福利费	4,482,902	57,329,464	(60,388,171)	1,424,195
社会保险费	244,370	39,609,641	(39,687,255)	166,756
其中：医疗保险费	222,282	34,382,653	(34,464,578)	140,357
工伤保险费	11,738	3,323,653	(3,324,478)	10,913
生育保险费	10,350	1,903,335	(1,898,199)	15,486
住房公积金	158,654	38,493,853	(38,593,206)	59,301
工会经费与职工教育经费	265,202	7,702,673	(7,618,660)	349,215
	<u>140,454,397</u>	<u>1,549,465,588</u>	<u>(1,239,786,781)</u>	<u>450,133,204</u>

(b) 设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	447,571	81,561,644	(81,642,081)	367,134
失业保险	41,797	4,291,588	(4,314,126)	19,259
	<u>489,368</u>	<u>85,853,232</u>	<u>(85,956,207)</u>	<u>386,393</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交企业所得税	1,345,056,658	804,782,109
应交增值税	231,816,719	-
应交土地增值税	146,046,636	145,900,175
应交教育费附加	8,881,034	9,346,568
应交城市维护建设税	11,412,293	11,934,574
应交印花税	6,033,136	3,609,355
应交土地使用税	8,535,986	4,060,297
应交房产税	14,575,309	8,868,437
应交营业税	-	186,126,210
其他	12,566,069	7,801,489
	<u>1,784,923,840</u>	<u>1,182,429,214</u>

(25) 应付利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	12,902,454	21,702,497
分期付息到期还本的应付债券利息	292,077,268	118,169,406
短期借款应付利息	1,235,512	348,793
	<u>306,215,234</u>	<u>140,220,696</u>

(26) 应付股利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付王晓松	<u>-</u>	<u>805,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(27) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	12,062,426,569	9,236,538,104
合作方往来款(i)	2,023,304,791	1,280,247,036
预提费用	279,293,484	200,132,314
限制性股票回购义务(附注四(32)(c))	265,650,000	-
工程招标保证金	258,799,107	173,011,710
小业主购房诚意金	130,113,161	55,832,072
商管押金保证金	80,539,553	83,397,684
代收契税	69,686,460	85,935,219
应付少数股东款	39,300,119	37,540,600
应付股权款	23,084,196	17,312,000
临时往来款	18,000,000	18,000,000
其他	248,012,051	88,416,855
	<u>15,498,209,491</u>	<u>11,276,363,594</u>

(i) 合作方往来款为本集团与合营、联营企业的其他股东间的往来款贷方金额

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 264,894,905 元(2015 年 12 月 31 日: 222,798,456 元)，主要为代收款项。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	2,545,572,210	634,200,000
一年内到期的应付债券(附注四(31))	3,987,577,125	-
	<u>6,533,149,335</u>	<u>634,200,000</u>

(29) 其他流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2016 年公司债券		
(第一期)(品种二)(附注四(31)(iv))	1,147,389,064	-
土地增值税拨备(i)	976,674,426	704,323,327
	<u>2,124,063,490</u>	<u>704,323,327</u>

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

(30) 长期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行借款		
- 委托借款(i)	1,186,090,000	582,500,000
- 抵押借款(ii)	405,000,000	1,180,000,000
- 保证借款(iii)	198,000,000	141,000,000
- 抵押加保证借款(iv)	5,413,185,000	2,967,867,500
- 抵押加保证加质押借款(v)	200,000,000	-
	<u>7,402,275,000</u>	<u>4,871,367,500</u>
减：一年内到期的长期借款		
- 委托借款(i)	(106,090,000)	(174,200,000)
- 抵押借款(ii)	(58,750,000)	(240,000,000)
- 保证借款(iii)	(198,000,000)	-
- 抵押加保证借款(iv)	(2,182,732,210)	(220,000,000)
	<u>(2,545,572,210)</u>	<u>(634,200,000)</u>
	<u>4,856,702,790</u>	<u>4,237,167,500</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

- (i) 于 2016 年，本公司之子公司杭州新城德佳房地产开发有限公司通过招商银行股份有限公司广州盈隆广场支行取得委托借款 600,000,000 元，由本公司提供保证，同时由子公司杭州新城德佳房地产开发有限公司 100%股权作质押，利息每季度支付一次。其中，120,000,000 元借款本金应于 2017 年 8 月偿还，于 2016 年 12 月 31 日列示于短期借款(附注四(19))。60,000,000 元和 420,000,00 元借款本金分别应于 2018 年 2 月和 2018 年 8 月偿还，于 2016 年 12 月 31 日列示于长期借款。

于 2016 年，本公司之子公司南京新城创汇房地产有限公司通过中信银行股份有限公司南京分行取得委托借款 600,000,000 元，由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(7))，同时由本公司提供保证，子公司南京新城创汇房地产有限公司 100%股权作质押，利息每季度支付一次。600,000,000 元借款本金应于 2018 年 6 月偿还，于 2016 年 12 月 31 日列示于长期借款。

于 2015 年，本公司之子公司南昌新城悦盛房地产发展有限公司通过渤海银行股份有限公司上海分行取得委托借款 200,000,000 元，由本集团的投资性房地产作抵押(附注四(12))，同时由子公司南昌新城悦盛房地产发展有限公司 100%股权作质押，利息每季度支付一次。截至 2016 年 12 月 31 日，该委托借款已累计归还本金 93,910,000 元(2015 年 12 月 31 日：41,700,000 元)，剩余本金 106,090,000 元应于 2017 年 8 月偿还，于 2016 年 12 月 31 日列示于一年内到期的长期借款。

于 2015 年，本公司之子公司武汉新城创置置业有限公司通过漯河市郾城包商村镇银行有限责任公司取得委托借款 450,000,000 元，由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(7))，同时由本公司提供保证，子公司武汉新城创置置业有限公司 100%股权作质押，利息每季度支付一次。100,000,000 元和 350,000,00 元借款本金分别已于 2016 年 4 月和 2016 年 7 月偿还。

于 2015 年，本集团通过江苏银行股份有限公司常州分行取得委托借款 100,000,000 元，由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(7))。该委托借款已于 2015 年归还本金 25,800,000 元，剩余本金 74,200,000 元已于 2016 年 3 月偿还。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

- (ii) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 405,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 1,180,000,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押(附注四(7)(13))，利息每季度支付一次。其中，58,750,000 元为于一年内到期的长期借款。
- (iii) 于 2016 年 12 月 31 日，保证借款 198,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 141,000,000 元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，198,000,000 元为于一年内到期的长期借款。
- (iv) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 5,413,185,000 元(2015 年 12 月 31 日: 2,967,867,500 元)由本集团存货中的开发成本和开发产品、固定资产、其他非流动资产及投资性房地产作抵押(附注四(7)(12)(13))，同时 480,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证，4,663,185,000 元由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。其中，2,182,732,210 元为于一年内到期的长期借款。
- (v) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押加保证加质押借款 200,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 0 元)由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(7))，同时由本公司提供保证，子公司南京新城创汇房地产有限公司 100%股权作质押，利息每月支付一次。

于 2016 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.75%至 9.00%(2015 年 12 月 31 日: 5.41 %至 10.51 %)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	减：一年内 到期的应付债券	2016 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(i)	1,988,410,171	-	7,462,476	(1,995,872,647)	-
2015 年公司债券					
(第一期)(公开发行)(ii)	2,978,474,330	-	7,352,872	-	2,985,827,202
2015 年公司债券					
(第一期)(非公开发行)(iii)	1,982,128,509	-	9,575,969	(1,991,704,478)	-
2016 年公司债券					
(第一期)(品种一)(iv)	-	1,830,836,000	6,599,370	-	1,837,435,370
2016 年公司债券					
(第二期)(非公开发行)(v)	-	1,974,022,400	3,094,262	-	1,977,116,662
2016 年公司债券					
(第三期)(非公开发行)(vi)	-	498,210,000	238,854	-	498,448,854
2016 年公司债券					
(第四期)(非公开发行)(vii)	-	2,486,700,000	870,277	-	2,487,570,277
	6,949,013,010	6,789,768,400	35,194,080	(3,987,577,125)	9,786,398,365

新城控股集团股份有限公司

2016 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
2013 年公司债券(i)	100	2014 年 7 月 23 日	3+2 年	2,000,000,000
2015 年公司债券 (第一期)(公开发行人)(ii)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000
2015 年公司债券 (第一期)(非公开发行人)(iii)	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000
2016 年公司债券 (第一期)(品种一)(iv)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000
2016 年公司债券 (第一期)(品种二)(iv)(附注四(29))	100	2016 年 3 月 30 日	1+1+1 年	1,150,000,000
2016 年公司债券 (第二期)(非公开发行人)(v)	100	2016 年 8 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000
2016 年公司债券 (第三期)(非公开发行人)(vi)	100	2016 年 9 月 13 日	5+2 年	500,000,000
2016 年公司债券 (第四期)(非公开发行人)(vii)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000

新城控股集团股份有限公司

2016 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[2014]589 号文核准，本公司之子公司江苏新城于 2014 年 7 月 23 日发行公司债券，债券名称为江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券，简称“13 苏新城”，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 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计息，每年付息一次。票面年利率为 8.9%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如江苏新城行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。如附注一所述，江苏新城注销后的全部资产和负债已由本公司承继和承接。
- (ii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349 号核准，本公司于 2015 年 11 月 3 日公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)，简称“15 新城 01”，发行总额 30 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.5%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (iii) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2015 年 11 月 10 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)，简称“15 新城 02”，发行总额 20 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 6.0%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。
- (iv) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2016 年 3 月 30 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)，简称“16 新城 01”；本期债券分为两个品种，品种一发行总额 18.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.44%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。品种二发行总额 11.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.76%，在债券存续期内前 1 年固定不变；在债券存续期的第 1 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调整基点，在债券存续期第 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期最后 1 年固定不变。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 8 月 16 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)，简称“16 新城 02”，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.48%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 9 月 13 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)，简称“16 新城 03”，发行总额 5 亿元，债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.8%，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期的第 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 10 月 18 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)，简称“16 新城 04”，发行总额 25 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.41%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(32) 股本、资本公积及库存股

(a) 股本

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日
		公积金转股 (附注一)	发行限制性 股票 (附注一)	限售股上市 流通(i)	小计	
境内上市无限售条件						
人民币普通股	531,585,014	159,475,505	-	13,623,667	173,099,172	704,684,186
境内上市有限售条件						
人民币普通股(ii)	<u>1,176,479,744</u>	<u>352,943,923</u>	<u>38,500,000</u>	<u>(13,623,667)</u>	<u>377,820,256</u>	<u>1,554,300,000</u>
	<u>1,708,064,758</u>	<u>512,419,428</u>	<u>38,500,000</u>	<u>-</u>	<u>550,919,428</u>	<u>2,258,984,186</u>

(i) 本公司股东常州市华顺建筑工程有限公司、常州市宜煜铸造有限公司、常州市武进湖塘邱墅铸造厂和江苏万盛铸造有限公司所分别持有的本公司股份 5,449,467 股、3,405,917 股、3,405,917 股和 1,362,366 股于 2016 年 12 月 5 日起上市流通。

(ii) 于 2017 年 1 月 29 日，本集团母公司富域发展集团有限公司将其持有的本公司限售流通股 100,200,401 股(占其持有公司总股份的 7.27%，占公司总股本的 4.44%)质押给上海海通证券资产管理有限公司，质押解除日为 2019 年 7 月 18 日。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(32) 股本、资本公积及库存股(续)

(b) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价				
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 与少数股东交易(v)	(83,250,425)	-	(53,949,766)	(137,200,191)
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 本公司限制性股票激励 计划(iv)	-	227,150,000	-	227,150,000
股份支付				
- 新城发展控股有限 公司之股份支付计划(iii)	116,294,730	3,471,579	-	119,766,309
- 本公司限制性股票激励 计划(iv)	-	9,735,601	-	9,735,601
- 处置子公司导致权益转销	-	-	(29,410,795)	(29,410,795)
资本公积转增股(附注一)	-	-	(512,419,428)	(512,419,428)
	<u>2,925,918,000</u>	<u>240,357,180</u>	<u>(595,779,989)</u>	<u>2,570,495,191</u>

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
资本溢价				
- 换股吸收合并(i)	-	2,882,343,031	-	2,882,343,031
- 与少数股东交易(v)	2,464,807	-	(85,715,232)	(83,250,425)
- 股本溢价(ii)	-	10,530,664	-	10,530,664
新城发展控股有限公司之 股份支付(iii)	<u>108,190,674</u>	<u>8,104,056</u>	<u>-</u>	<u>116,294,730</u>
	<u>110,655,481</u>	<u>2,900,977,751</u>	<u>(85,715,232)</u>	<u>2,925,918,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(32) 股本及资本公积(续)

(b) 资本公积 (续)

- (i) 如附注一所述，本公司于 2015 年度以换股方式吸收合并江苏新城。吸收合并前，本公司持有江苏新城 58.86%的股权。交易结束后，本公司持有江苏新城 100%的权益。于吸收合并日，江苏新城的少数股东权益为 3,462,507,789 元。本集团在确认股本 542,064,758 元，并扣除交易费用 38,100,000 元之后，将差额 2,882,343,031 元作为资本公积计入本集团的合并财务报表。
- (ii) 于 2015 年 3 月，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，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注一)。
- (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。2016 年度，本集团确认该股份支付相关费用 3,471,579 元(2015 年度: 8,104,056 元)，并确认相应的资本公积。
- (iv) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司第一期限制性股票激励计划首次授予议案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。于 2016 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 9,735,601 元，并相应调增资本公积。
- (v) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司富域发展集团有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100%(附注八(5)(I))。减资前，富域发展集团有限公司持有的该两家公司的权益账面价值为 44,654,934 元，减资金额与减少的少数股东权益账面价值之间的差额 4,654,934 元调增资本公积。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(32) 股本及资本公积(续)

(b) 资本公积 (续)

- (v) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50% 股权(附注八(5)(k))。交易后，本公司对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5%，支付的对价与减少的少数股东权益账面价值 420,665,810 元之间的差额调减资本公积 4,654,934 元及未分配利润 2,793,019 元。

于 2014 年 12 月，本集团与第三方投资者签署关于本公司之子公司苏州博盛房地产发展有限公司(以下简称“苏州博盛”)的投资协议，第三方投资者向苏州博盛注资 40,560,000 美元，折合人民币 250,000,000 元。增资后，苏州博盛的少数股东权益比例由 25% 增加至 42.25%，由此增加的少数股东权益账面价值 247,535,193 元与实际收到的增资款之间的差额 2,464,807 元调增资本公积。

2015 年 8 月，本集团与第三方投资者签署关于本公司之子公司南昌新城悦盛房地产发展有限公司(以下简称“南昌悦盛”)的投资协议，第三方投资者向南昌悦盛注资 89,560,000 美元，折合人民币 550,000,000 元。增资后，南昌悦盛的少数股东权益比例由 1% 增加至 20.80%，由此增加的少数股东权益账面价值 562,139,173 元与实际收到的增资款之间的差额 12,139,173 元调减资本公积。

于 2015 年 6 月和 11 月，本集团分别与本集团之关联公司香港创拓发展有限公司(以下简称“香港创拓”)和第三方投资者签署关于本集团之子公司苏州凯拓房地产发展有限公司(以下简称“苏州凯拓”)的减资协议。本集团于减资时实际支付的金额与原账面少数股东权益的差额 73,576,059 元调减资本公积。

于 2016 年 2 月，本集团之子公司苏州博盛房地产发展有限公司之少数股东以 281,530,486 元的金额减资。减资所支付的金额与其原账面少数股东权益无差异。

于 2016 年 4 月，本集团与第三方投资者签署关于本公司之子公司苏州新城创盛置业有限公司(以下简称“苏州创盛”)的减资协议，第三方投资者从苏州创盛减资。本集团于减资时实际支付的金额 131,880,960 元与原账面少数股东权益 77,931,194 元的差额 53,949,766 元调减资本公积。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(32) 股本及资本公积(续)

(c) 库存股

根据附注一所提及的《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》，本公司于 2016 年 11 月 22 日在获得所有必须的审批后，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，每股面值为人民币 1 元，发行价格为每股人民币 6.9 元。激励对象获授限制性股票之日起 12 个月内为本次发行股份的锁定期，在锁定期内，激励对象根据激励计划获授的限制性股票予以锁定，不得转让或用于偿还债务。本激励计划首次授予的限制性股票自授予日起满 12 个月后，激励对象在未来 36 个月内按 40%、30%、30%比例解锁，解锁前需满足本激励计划规定的限制性股票解锁条件。对于未满足解锁条件的限制性股票，由本公司按照激励计划规定回购并注销相应激励对象持有的相应数量的限制性股票。在满足解锁条件前，本公司就该回购义务确认库存股，收到的激励对象股本缴款作其他应付款计入本集团的合并财务报表。截至 2016 年 12 月 31 日，库存股及其他应付款余额均为 265,650,000 元。

本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值共计 136,672,700 元，将当期取得的服务计入当期费用，同时计入资本公积。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2016 年度利润表中其他综合收益				
	2015 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2016 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
以后可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	-	2,079,781	-	-	-	-	-
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益(i)	42,078,741	(42,078,741)	-	-	(42,078,741)	-	-	-
	44,158,522	(42,078,741)	2,079,781	-	(42,078,741)	-	-	-
	资产负债表中其他综合收益			2015 年度利润表中其他综合收益				
	2014 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2015 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
以后可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	11,428,081	(9,348,300)	2,079,781	(13,000,000)	-	3,250,000	(9,348,300)	(401,700)
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	42,078,741	-	42,078,741	-	-	-	-	-
	53,506,822	(9,348,300)	44,158,522	(13,000,000)	-	3,250,000	(9,348,300)	(401,700)

- (i) 如附注五(2)所述，本集团于 2016 年度处置上海迪裕商业经营管理有限公司，该公司持有的投资性房地产为原来的存货转换而来。转换日公允价值与账面价值的差异原作为其他综合收益入账。本集团于处置上海迪裕商业经营管理有限公司时将相关其他综合收益等转出至投资收益。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	46,643,557	21,005,589	-	67,649,146

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积	47,653,066	46,643,557	(47,653,066)	46,643,557

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。2016 年度，按净利润的 10%提取，共 21,005,589 元(2015 年度：按净利润弥补亏损后金额的 10%提取，共 46,643,557 元)。

于 2015 年 3 月，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，故将法定盈余公积 47,653,066 元，未分配利润 28,877,598 元全部转出(附注一)。

(35) 未分配利润

	2016 年度	2015 年度
年初未分配利润	7,406,433,876	5,645,680,614
加：归属于本公司股东的净利润	3,019,228,519	1,836,274,417
减：提取法定盈余公积(附注四(34))	(21,005,589)	(46,643,557)
减：普通股股利	-	-
- 现金股利	(184,470,997)	-
减：股份制改制(附注四(34))	-	(28,877,598)
减：购买少数股东股权(附注四(32))	-	-
年末未分配利润	10,220,185,809	7,406,433,876

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 未分配利润(续)

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 2016 年 3 月 24 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 1.08 元。按 2015 年 12 月 31 日已发行股份 1,708,064,758 股计算，派发现金股利共计 184,470,994 元。

根据 2017 年 2 月 23 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 3.3 元。按 2016 年 12 月 31 日已发行股份 2,258,984,186 股计算，拟派发现金股利共计 745,464,781 元，上述提议尚待股东大会批准。

(36) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	27,489,912,372	23,272,411,574
其他业务收入	479,370,086	296,381,571
	<u>27,969,282,458</u>	<u>23,568,793,145</u>
主营业务成本	19,800,577,987	17,080,657,090
其他业务成本	373,577,917	169,684,521
	<u>20,174,155,904</u>	<u>17,250,341,611</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2016 年度		2015 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
物业销售(i)	27,048,928,869	19,711,060,662	22,974,070,523	17,018,915,228
商业物业出租及管理	440,983,503	89,517,325	298,341,051	61,741,862
	<u>27,489,912,372</u>	<u>19,800,577,987</u>	<u>23,272,411,574</u>	<u>17,080,657,090</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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) 物业销售

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京珑湾花园	3,108,164,139	2,305,532,422	1,845,128,570	1,286,850,848
金坛吾悦广场	1,911,350,940	1,089,380,555	-	-
张家港吾悦广场	1,760,760,630	1,311,435,899	1,525,868,795	814,269,937
海口吾悦广场	1,660,643,165	909,452,453	-	-
南昌吾悦广场	1,656,624,865	918,206,651	-	-
南京香悦澜山	1,550,467,560	1,134,908,200	-	-
长春吾悦广场	1,383,323,401	1,062,485,914	-	-
上海水云间	1,360,392,504	1,039,862,082	-	-
常州新城帝景	1,255,585,206	742,691,576	842,709,952	522,631,313
苏州红树湾	1,100,615,185	651,369,055	1,428,798,407	1,002,551,585
上海香溢璟庭	1,065,338,119	782,326,960	791,991,651	590,089,251
上海香溢荟苑	1,016,513,791	706,175,274	-	-
安庆吾悦广场	888,675,016	821,309,048	-	-
南通香溢紫郡	844,526,174	749,210,306	-	-
杭州西溪逸境	832,989,512	790,235,322	-	-
上海新城金郡	821,809,561	505,218,193	37,707,215	32,302,533
丹阳华府	783,304,664	736,678,592	1,731,514,591	1,150,693,585
无锡尚东雅园	491,463,013	526,577,604	26,668,739	25,636,790
吴江吾悦广场	482,634,714	377,001,062	1,732,420,090	1,086,844,263
杭州金玺钰府	450,712,048	466,609,842	-	-
新城国际花都	387,135,069	355,947,543	330,569,264	317,778,873
丹徒尚上城	311,830,247	364,517,929	468,749,196	455,228,265
常州悠活城	237,365,401	208,189,573	491,561,090	449,120,622
常州春天里	207,894,077	214,462,712	920,325,875	916,709,374
常州吾悦广场	144,531,765	155,727,830	593,732,308	446,786,714
南京香溢紫郡	135,934,214	67,238,187	2,369,250,974	1,668,667,625
杭州山语院	135,170,669	101,695,758	681,082,320	670,140,694
常州新城首府	133,405,098	109,197,550	53,033,038	39,446,263
常州香溢澜桥	109,231,263	120,006,259	410,342,025	412,074,474
苏州新城公馆	97,419,459	47,695,936	1,662,038,802	1,162,184,657
常州香悦半岛	75,697,776	83,921,084	90,911,549	97,303,152

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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) 物业销售(续)

(续上表)

	2016 年度		2015 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
上海馥华里	67,743,350	36,395,633	885,755,438	662,739,785
上海香溢澜庭	66,938,249	43,155,505	237,576,773	177,528,234
昆山柏丽湾	62,347,239	70,516,962	731,817,848	666,745,413
常州新城南都	57,250,847	35,683,928	74,410,120	32,743,487
上海尚上城	36,103,095	49,648,588	106,167,854	109,922,404
上海碧翠园	29,671,448	17,451,821	181,737,527	107,053,348
苏州香溢澜桥	24,908,112	17,375,176	152,264,648	74,333,746
常州香溢紫郡	23,519,388	18,666,046	680,294,261	561,882,727
常州香溢俊园	20,444,012	15,252,497	570,754,836	552,188,007
上海新城金郡 A3 期	20,073,423	46,316,758	41,463,229	28,692,296
昆山香溢紫郡	17,296,667	7,997,964	386,991,571	329,989,647
上海昱翠湾	15,131,562	17,185,870	99,813,840	47,556,680
无锡香溢紫郡	12,920,614	11,739,933	169,294,316	119,328,004
上海悠活城	8,592,362	7,095,291	77,204,818	88,892,080
吾悦国际广场	7,887,871	11,660,689	261,848,714	167,588,764
无锡华东家艺中心	6,646,190	14,977,753	61,045,197	137,412,707
常州四季新城	-	-	26,668,739	25,636,790
常州御景湾	-	-	17,750,416	5,149,932
结转存货跌价准备	-	(331,837,543)	-	(206,273,392)
其他	169,945,195	166,510,420	176,805,927	182,493,751
	27,048,928,869	19,711,060,662	22,974,070,523	17,018,915,228

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 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	205,576,754	190,348,846	-	-
住宅物业管理费	-	-	35,259,212	29,999,860
酒店运营收入	114,068,854	66,847,531	112,185,887	56,766,793
其他	159,724,478	116,381,540	148,936,472	82,917,868
	<u>479,370,086</u>	<u>373,577,917</u>	<u>296,381,571</u>	<u>169,684,521</u>

(37) 税金及附加

	计缴标准	2016 年度	2015 年度
营业税	附注三	1,028,212,775	1,174,322,998
土地增值税	附注三	479,130,680	634,559,414
城市维护建设税	附注三	79,366,363	71,293,524
教育费附加	附注三	64,553,510	61,014,946
房产税	附注三	41,904,388	-
其他		48,887,556	4,705,939
		<u>1,742,055,272</u>	<u>1,945,896,821</u>

(38) 销售费用

	2016 年度	2015 年度
广告宣传费	393,539,129	346,005,447
职工薪酬	332,981,250	112,652,628
策划代理费	159,877,005	180,986,543
办公费用	62,272,580	59,183,743
其他费用	83,796,394	88,438,708
	<u>1,032,466,358</u>	<u>787,267,069</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 管理费用

	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	758,468,602	517,234,599
办公费用	141,950,066	85,942,960
中介咨询费	91,502,015	46,000,772
差旅费用	89,206,537	63,404,032
业务招待费	69,939,023	62,493,860
税费	27,239,325	55,203,928
其他费用	92,107,157	43,131,926
	<u>1,270,412,725</u>	<u>873,412,077</u>

(40) 财务费用 - 净额

	2016 年度	2015 年度
利息支出	1,369,116,712	1,204,944,003
减：已资本化的利息支出		
(附注四(7)(12))	<u>(1,000,875,250)</u>	<u>(1,025,716,668)</u>
利息费用	368,241,462	179,227,335
减：利息收入	(144,769,078)	(108,965,160)
汇兑损失	11,242,129	31,494,624
手续费	37,315,197	29,147,226
	<u>272,029,710</u>	<u>130,904,025</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(41) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2016 年度	2015 年度
土地使用权成本	7,850,087,776	6,476,495,859
建设成本	11,367,219,400	9,911,349,295
资本化利息	825,591,029	837,343,466
结转存货跌价准备	(331,837,543)	(206,273,392)
职工薪酬费用	1,431,763,888	974,130,455
广告宣传费	393,539,129	346,005,447
策划代理费	159,877,005	112,652,628
业务招待费	80,564,987	79,525,865
办公费用	141,950,066	121,909,362
折旧和摊销费用	160,391,640	94,778,503
税费	27,239,325	55,203,928
其他费用	370,648,285	107,899,341
	<u>22,477,034,987</u>	<u>18,911,020,757</u>

(42) 资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
存货跌价损失 (附注四(18))	<u>-</u>	<u>242,494,572</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(43) 公允价值变动收益

	2016 年度	2015 年度
股权优先购买权公允价值变动收益(附注四(17))	11,840,000	-
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(12))	582,149,634	815,106,132
	<u>593,989,634</u>	<u>815,106,132</u>

(44) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的现金股利(附注四(9))	9,312,177	6,255,524
按权益法核算的长期股权投资收益 (附注四(11))	188,547,596	61,363,410
处置子公司取得的投资(损失)/收益(附注四(50)(b)(ii))	(38,087,085)	51,022,384
	<u>159,772,688</u>	<u>118,641,318</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(45) 营业外收入

	2016 年度	计入 2016 年度 非经常性损益的 金额	2015 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的 金额
非流动资产处置利得合计	230,465	230,465	21,261	21,261
其中：固定资产处置利得	230,465	230,465	21,261	21,261
非同一控制下企业合并产生的				
负商誉(附注五(1))	45,977,741	45,977,741	-	-
政府补助(i)	15,017,560	15,017,560	12,412,800	12,412,800
违约金收入	14,151,258	14,151,258	10,217,695	10,217,695
其他	19,521,612	19,521,612	3,841,281	3,841,281
	<u>94,898,636</u>	<u>94,898,636</u>	<u>26,493,037</u>	<u>26,493,037</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(45) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2016 年度	与资产相关 /与收益相关	2015 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	6,300,000	与收益相关	7,775,400	与收益相关
职业培训补贴	47,060	与收益相关	200,000	与收益相关
先进奖励	2,271,100	与收益相关	3,237,000	与收益相关
税收奖励	6,399,400	与收益相关	1,200,400	与收益相关
	<u>15,017,560</u>		<u>12,412,800</u>	

(46) 营业外支出

	2016 年度	计入 2016 年度非经 常性损益的金额	2015 年度	计入 2015 年度非经 常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,814,238	1,814,238	414,627	414,627
其中：固定资产处置损失	1,814,238	1,814,238	414,627	414,627
对外捐赠	26,249,433	26,249,433	3,885,000	3,885,000
赔偿、罚款、违约金及其他	8,796,180	8,796,180	3,563,975	3,563,975
	<u>36,859,851</u>	<u>36,859,851</u>	<u>7,863,602</u>	<u>7,863,602</u>

(47) 所得税费用

	2016 年度	2015 年度
当期所得税	993,122,518	885,485,785
递延所得税	<u>140,902,769</u>	<u>5,763,417</u>
	<u>1,134,025,287</u>	<u>891,249,202</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(47) 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：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	4,289,963,596	3,290,853,855
按 25%税率计算的所得税	1,072,490,899	822,713,464
不得扣除的成本、费用和损失(i)	148,143,567	109,387,592
非应纳税收入	(61,214,528)	(49,619,349)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(35,270,160)	-
以前年度所得税汇算清缴差异	9,875,509	8,767,495
所得税费用	1,134,025,287	891,249,202

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

(48) 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：

	2016 年度	2015 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	3,019,228,519	1,836,274,417
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	2,220,484,185	1,583,372,456
基本每股收益	1.36	1.16
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	1.36	1.16
- 终止经营基本每股收益：	-	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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：

	2016 年度	2015 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	3,019,228,519	1,836,274,417
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	2,220,484,185	1,583,372,456
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	557,604	-
稀释后发行在外普通股的加权平均数	<u>2,221,041,789</u>	<u>1,583,372,456</u>
稀释每股收益	<u>1.36</u>	<u>1.16</u>
其中：		
- 持续经营稀释每股收益：	1.36	1.16
- 终止经营稀释每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 本公司于 2016 年度以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。2015 年度的基本每股收益和稀释每股收益已按增发后的股权重新计算并列报。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(49) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到关联方资金往来	-	20,685,065
收回土地投标保证金	155,142,500	-
收回股权转让保证金	-	50,000,000
收到工程招标保证金	85,787,397	-
利息收入	144,769,078	108,965,160
收回受限制的存款	-	15,391,816
营业外收入	48,690,430	26,471,776
收到小业主购房诚意金	74,281,089	-
其他	95,990,028	-
	<u>604,660,522</u>	<u>221,513,817</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
支付关联方资金往来	-	18,022,388
销售费用及管理费用	944,637,096	812,855,912
支付住房担保押金	13,478,886	42,649,058
支付股权转让保证金	2,969,027,100	-
财务手续费	37,315,197	29,147,226
捐赠支出	26,249,433	-
违约金及其他	8,796,180	7,448,975
支付受限制的存款	819,021,356	-
其他	256,218,584	21,685,103
	<u>5,074,743,832</u>	<u>931,808,662</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(49) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到关联方资金往来	<u>44,995,546,073</u>	<u>11,676,038,012</u>

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
支付关联方资金往来	47,853,674,513	7,692,845,281
支付合营方款项	941,169,815	242,986,667
预付合作项目投资款	<u>1,010,234,838</u>	<u>-</u>
	<u>49,805,079,166</u>	<u>7,935,831,948</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到关联方计息资金往来	-	1,742,332,962
收到少数股东往来款	-	37,540,600
收回借款保证金	230,435,887	
收到合作方往来款	743,057,755	1,280,247,036
其他	<u>1,759,519</u>	<u>-</u>
	<u>975,253,161</u>	<u>3,060,120,598</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
偿还关联方计息资金往来	2,881,440,345	-
支付少数股东往来款	-	366,980,000
少数股东减少资本	413,412,139	1,196,153,189
支付关联方资金往来	-	952,813,952
支付借款保证金	-	110,435,887
支付换股吸收合并发行费用	-	38,100,000
本公司股东减少资本	-	-
其他	<u>-</u>	<u>16,993,494</u>
	<u>3,294,852,484</u>	<u>2,681,476,522</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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

	2016 年度	2015 年度
合并净利润	3,155,938,309	2,399,604,653
加：资产减值准备(附注四(42))	-	242,494,572
存货跌价准备转销(附注四(7))	(331,837,542)	(206,273,392)
固定资产折旧(附注四(13))	120,682,209	60,250,160
无形资产摊销(附注四(14))	11,560,355	6,368,842
长期待摊费用摊销(附注四(15))	28,149,076	27,779,161
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净损失(附注四(45)(46))	1,583,773	393,366
取得固定资产、无形资产和其他长期资产 的净收益(附注五(1))	(45,977,741)	-
财务费用	367,556,030	210,721,957
公允价值变动收益(附注四(43))	(593,989,634)	(815,106,132)
投资收益(附注四(44))	(159,772,688)	(118,641,318)
递延所得税资产增加(附注四(16))	(219,688,091)	(74,747,174)
递延所得税负债增加(附注四(16))	335,725,726	69,871,212
存货的增加	(1,816,620,927)	(2,053,854,329)
经营性应收项目的增加	(5,553,418,511)	(4,730,371,536)
经营性应付项目的增加	12,784,107,070	4,016,250,254
股份支付(附注四(32))	13,207,180	8,104,056
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>8,097,204,594</u>	<u>(957,155,648)</u>

(ii) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2016 年度	2015 年度
换股吸收合并江苏新城(附注四(32))	<u>-</u>	<u>5,323,075,924</u>

(iii) 现金及现金等价物净变动情况

	2016 年度	2015 年度
现金及现金等价物的年末余额	11,550,320,116	5,520,507,221
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(5,520,507,221)</u>	<u>(4,257,952,444)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>6,029,812,895</u>	<u>1,262,554,777</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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

	2016 年度	2015 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		
江苏金东方颐养园置业有限公司(“金东方”)及其子公司	-	392,000,000
南京新城万隆房地产有限公司(“南京万隆”)	-	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
金东方及其子公司	-	343,052,876
南京万隆	493,660,952	-
取得子公司取得的现金净额	<u>493,660,952</u>	<u>48,947,124</u>

2016 年度取得子公司的价格

南京新城万隆房地产有限公司

取得子公司的净资产

	2016 年度
流动资产	6,075,333,563
非流动资产	508,971
流动负债	(4,027,406,956)
非流动负债	(1,268,982,053)
	<u>779,453,525</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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

	2016 年度	2015 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	1,580,641,286	61,000,000
其中：上海迪裕商业经营管理有限公司	1,049,820,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	530,821,286	-
南京新城创锦房地产有限公司	-	-
江苏新城物业服务有限公司	-	60,000,000
上海新城万嘉物业服务有限公司	-	1,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等 价物	(7,850,556)	(148,146,985)
其中：上海迪裕商业经营管理有限公司	(7,850,556)	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	-
南京新城创锦房地产有限公司	-	-
江苏新城物业服务有限公司	-	(148,146,985)
上海新城万嘉物业服务有限公司	-	-
加：前期处置子公司于本年收到的现金 及现金等价物	-	-
处置子公司收到/(支付)的现金净额	1,572,790,730	(87,146,985)

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 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)

2016 年度处置子公司的价格	金额
上海迪裕商业经营管理有限公司	1,049,820,000
苏州金世纪房地产开发有限公司	2
南京新城创锦房地产有限公司	-
	<u>1,049,820,002</u>

2015 年度处置子公司的价格	金额
江苏新城物业服务有限公司	60,000,000
上海新城万嘉物业服务有限公司	1,000,000
	<u>61,000,000</u>

处置子公司的净资产

	2016 年度	2015 年度
流动资产	2,131,884,238	247,209,269
非流动资产	1,191,399,546	2,896,061
流动负债	(2,097,117,617)	(240,127,714)
非流动负债	(33,946,081)	-
	<u>1,192,220,086</u>	<u>9,977,616</u>

(c) 现金及现金等价物

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	11,550,320,116	5,520,507,221
其中：库存现金	2,936,583	4,365,064
可随时用于支付的银行存款	11,547,383,533	5,516,142,157
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	<u>11,550,320,116</u>	<u>5,520,507,221</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(51) 外币货币性项目

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	63,628,872	6.9370	441,393,485	22,942,778	6.4936	148,981,220
港元	105,360,817	0.8945	94,245,251	115,950,333	0.8378	97,143,189
应付款项—						
美元	-	6.9370	-	62,449,330	6.4936	405,520,968
港元	-	0.8945	-	412,000	0.8378	345,174

新城控股集团股份有限公司

2016 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
南京新城万隆房地产有限公司 (“南京万隆”)	2016 年 7 月 22 日	-	30%	合作方 撤资	2016 年 7 月 22 日	实际取得被购买方控制权	1,550,467,560	184,188,176	(560,608,579)	(112,356,368)

新城控股集团股份有限公司

2016 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：

合并成本	南京万隆 733,475,784
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(779,453,525)
	<u>(45,977,741)</u>

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 南京万隆	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2015 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	493,660,952	493,660,952	371,934,463
其他应收款	1,538,024,806	1,538,024,806	1,892,632,322
预付账款	52,654,680	52,654,680	11,099,737
存货	3,684,654,089	3,576,727,041	3,687,556,999
其他流动资产	306,339,036	306,339,036	199,640,660
固定资产	160,133	158,968	167,563
递延所得税资产	348,838	348,838	20,357,278
减：应付票据	(43,111,207)	(43,111,207)	(32,325,619)
应付账款	(193,980,040)	(193,980,040)	(7,883,811)
应付职工薪酬	-	-	(1,826,449)
应交税费	(74,216,736)	(74,216,736)	(155,526,558)
预收款项	(3,703,788,240)	(3,703,788,240)	(2,333,686,555)
应付利息	(5,650,458)	(5,650,458)	(6,823,819)
其他应付款	(6,660,275)	(6,660,275)	(22,898,678)
递延所得税负债	(26,982,053)	-	-
长期借款	(1,242,000,000)	(1,242,000,000)	(2,684,000,000)
净资产	<u>779,453,525</u>	<u>698,507,365</u>	<u>938,417,533</u>
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	<u>779,453,525</u>	<u>698,507,365</u>	<u>938,417,533</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 2016 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	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
上海迪裕商业经营管理有限公司(i)	1,049,820,000	100%	出售	2016 年 6 月 21 日	完成股权交割	(110,363,680)	71,489,595
南京新城创锦房地产有限公司(ii)	200,000,000	29.85%	增资扩股	2016 年 6 月 28 日	完成股权交割	787,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司(iii)	2	50%	出售	2016 年 11 月 26 日	完成股权交割	-	-

于 2016 年 6 月 21 日，本集团将拥有的上海迪裕商业经营管理有限公司的 100%股权以 1,049,820,000 元的对价转让予上海东方证券资产管理有限公司发起设立的东证资管—青浦吾悦广场资产支持专项计划。

于 2016 年 6 月 28 日，南京德顺房产开发有公司向南京新城创锦房地产有限公司注资人民币 200,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70.15%。根据相关投资协议及章程，南京新城创锦房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

于 2016 年 11 月 26 日，本集团转让所持苏州金世纪房地产开发有限公司的 50%股权予苏州碧桂园房地产开发公司。股权转让完成后，本集团仍持有该公司 50%的股权。根据相关投资协议及章程，苏州金世纪房地产开发有限公司继而作为联营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

新城控股集团股份有限公司

2016 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：

(i) 上海迪裕商业经营管理有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	1,049,820,000
减：合并财务报表层面享有的上海迪裕商业经营管理有限公司净资产份额	(1,160,183,680)
其他综合收益转入当期损益	71,489,595
处置产生的投资损失	(38,874,085)

(ii) 南京新城创锦房地产有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	200,000,000
减：合并财务报表层面享有的南京新城创锦房地产有限公司净资产份额	(199,213,000)
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	787,000

(iii) 苏州金世纪房地产开发有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	2
减：合并财务报表层面享有的苏州金世纪房地产开发有限公司净资产份额	(2)
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
常州华诚造价咨询有限公司	12/01/2016	尚未出资
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	29/07/2016	尚未出资
上海翼动创业孵化器有限公司	05/05/2016	尚未出资
义乌新城吾悦商业管理有限公司	31/03/2016	1,000,000
镇江新城吾悦商业管理有限公司	18/01/2016	1,000,000
南京新城吾悦商业管理有限公司	18/04/2016	1,000,000
张家港万博经营管理有限公司	16/11/2016	10,000,000
如皋新城吾悦商业管理有限公司	18/08/2016	1,000,000
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	03/12/2015	1,000,000
瑞安市吾悦商业管理有限公司	14/11/2016	1,000,000
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	17/10/2016	1,000,000
晋江吾悦商业管理有限公司	20/07/2016	1,000,000
青岛新城吾悦商业管理有限公司	08/12/2016	1,000,000
丹阳万博房地产经营管理有限公司	13/12/2016	10,000,000
怡堡有限公司	08/06/2016	尚未出资
卓曜有限公司	10/06/2016	尚未出资
怡高有限公司	10/06/2016	尚未出资
香港创蝶发展有限公司	22/07/2016	尚未出资
香港鼎泓发展有限公司	22/07/2016	尚未出资
香港恒梵发展有限公司	22/07/2016	尚未出资
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	02/11/2016	10,000,000
瑞安市其范旅游开发有限公司	17/11/2016	41,706,600
晋江新城吾悦发展有限公司	04/01/2016	100,000,000
如皋吾悦房地产发展有限公司	25/04/2016	20,000,000
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	05/08/2016	20,000,000
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	17/10/2016	20,000,000
临沂新城吾悦置业有限公司	12/12/2016	20,000,000

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
平湖新城吾悦商业开发有限公司	26/12/2016	100,000,000
新城控股集团房地产开发有限公司	19/08/2016	尚未出资
上海意霖房地产开发有限公司	13/05/2016	10,000,000
南京汇凯房地产有限公司	14/12/2015	10,000,000
杭州新城德佳房地产开发有限公司	02/02/2016	尚未出资
济南天鸿永益房地产开发有限公司	25/06/2016	10,000,000
济南新城创置房地产开发有限公司	05/04/2016	50,000,000
北京新城创置房地产开发有限公司	23/06/2016	20,000,000
广州鼎佳房地产有限公司	11/10/2016	10,000,000
新城控股集团住宅开发有限公司	30/03/2016	尚未出资
合肥新城创宏房地产有限公司	11/11/2016	10,000,000
杭州金郡房地产咨询有限公司	27/09/2016	尚未出资
杭州南郡房地产咨询有限公司	27/09/2016	尚未出资
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	21/10/2016	尚未出资
青岛达铭房地产开发有限公司	21/11/2016	10,000,000
北京新城创宏房地产开发有限公司	12/10/2016	尚未出资
河北金郡房地产开发有限公司	24/11/2016	10,000,000
天津新城万嘉房地产开发有限公司	17/10/2016	尚未出资
杭州滨汇企业管理有限公司	29/12/2015	尚未出资
合肥新城万弘房地产有限公司	27/12/2016	尚未出资
武汉龙域房地产咨询有限公司	28/01/2016	尚未出资

本集团于 2016 年出资投入上述若干已于 2015 年注册登记的子公司。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(b) 本集团于 2016 年度以资产购买方式取得的子公司如下：

	设立日期	出资金额
江苏兰华投资开发有限公司	27/05/2009	30,000,000
青岛市乐洲置业有限公司	27/12/2013	10,000,000
青岛市明洲置业有限公司	27/12/2013	10,000,000
青岛市林洲置业有限公司	27/12/2013	10,000,000
青岛市安洲置业有限公司	27/12/2013	10,000,000
青岛市丽洲置业有限公司	27/09/2010	10,000,000
武汉江南印象置业有限公司	09/05/2016	20,000,000

本集团于 2016 年度收购上述公司股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 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	
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.80%	-	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	96.22%	-	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	96.22%	-	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.16%	-	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	96.22%	-	设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	97.48%	-	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.34%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.88%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	99.58%	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	95.80%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.91%	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00%	-	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00%	-	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00%	-	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	96.22%	-	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	设立
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	96.22%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	同一控制下的企业合并
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.90%	-	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	100.00%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	100.00%	-	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.80%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.80%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	75.00%	同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.88%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	76.98%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	100.00%	-	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	79.20%	同一控制下的企业合并
武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	100.00%	-	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	75.00%	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	100.00%	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
上海松睿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	商业经营管理	-	100.00%	设立
香港禧盛发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	60.00%	设立
杭州松睿实业有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	房地产开发	-	100.00%	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	100.00%	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	商业经营管理	-	100.00%	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	房地产开发	-	100.00%	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	99.00%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发	-	99.00%	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00%	资产购买
上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	96.22%	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	100.00%	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	资产购买
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	100.00%	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、康复 护理	-	67.06%	非同一控制下的企业合并
江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	房地产开发	-	67.06%	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	养老托老、康复 护理	-	67.06%	非同一控制下的企业合并
常州金东方品质生活服务有限公司	常州	预包装食品的批 发与零售	-	44.93%	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
深圳市新域创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	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	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	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	99.00%	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	99.00%	设立
瑞安市其范旅游开发有限公司	瑞安	旅游开发	-	99.00%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发	-	100.00%	设立
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	100.00%	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒芄发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	100.00%	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	非同一控制下的企业合并
江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	资产购买
青岛市乐洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	资产购买

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
青岛市明洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	资产购买
青岛市林洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	资产购买
青岛市安洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	资产购买
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发	-	90.00%	资产购买
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	100.00%	-	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发	-	100.00%	设立
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	96.22%	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00%	设立
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	100.00%	设立
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	100.00%	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00%	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	商业经营管理	-	100.00%	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理	-	100.00%	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	99.00%	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	房地产信息咨询	-	100.00%	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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 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(30)):

	2016 年度	2015 年度
武汉新城创置置业有限公司股权百分比	-	100%
南昌新城悦盛房地产发展有限公司股权百分比	100%	100%
南京新城创汇房地产有限公司股权百分比	100%	-
杭州新城德佳房地产开发有限公司股权百分比	100%	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	2016 年度归属于 少数股东的损益	2016 年度向少数股东 支付的股利	2016 年 12 月 31 日 累计少数股东权益
南昌新城悦盛房地产发展有限公司(i)	47.78%	99,780,646	-	670,257,682

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2016 年 12 月 31 日						2016 年度			
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	3,399,236,141	889,435,502	4,288,671,643	1,281,597,230	1,269,019,643	2,550,616,873	1,660,780,783	479,714,644	479,714,644	116,952,783

(i) 本集团于南昌新城悦盛房地产发展有限公司(以下简称“南昌悦盛”)的名义持股比例为 52.22%。根据相关合同，本集团享有南昌悦盛 79.20%的收益权。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 –					
上海新城旭地房地产有限公司(i)	上海	房地产开发	是	-	50%
苏州新城万瑞房地产有限公司(ii)	苏州	房地产开发	是	-	68%
苏州晟铭房地产开发有限公司(iii)	苏州	房地产开发	是	-	50%
常熟中置房地产有限公司(iv)	常熟	房地产开发	是	-	65%
台州新城万博房地产发展有限公司(v)	台州	房地产开发	是	-	40%
苏州聿盛房地产开发有限公司(vi)	苏州	房地产开发	是	-	65%
南京新城创锦房地产有限公司(vii)	南京	房地产开发	是	-	70%
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限 公司(viii)	天津	房地产开发	是	-	70%
扬州新城悦盛房地产发展有限公司(ix)	扬州	房地产开发	是	-	80%
联营企业 –					
上海万之城房地产开发有限公司(x)	上海	房地产开发	是	-	50%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本公司之控股子公司对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (ii) 本公司之控股子公司对苏州新城万瑞房地产有限公司的持股比例为 68%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (iii) 本公司之控股子公司对苏州晟铭房地产开发有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (iv) 本公司之控股子公司对常熟中置房地产有限公司的持股比例为 65%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (v) 本公司之控股子公司对台州新城万博房地产发展有限公司的持股比例为 40%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息(续)

- (vi) 本公司之控股子公司对苏州聿盛房地产开发有限公司的持股比例为 65%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (vii) 本公司之控股子公司对南京新城创锦房地产有限公司的持股比例为 70%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (viii) 本公司之控股子公司对天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司的持股比例为 70%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (ix) 本公司之控股子公司对扬州新城悦盛房地产发展有限公司的持股比例为 80%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (x) 本公司之控股子公司对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，本集团表决权比例为 40%对其具有重大影响，但不控制，故作为联营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 重要合营企业的主要财务信息

2016 年 12 月 31 日									
单位：千元	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	苏州晟铭房地 产开发有限公司	常熟中置房地 产有限公司	台州新城万 博房地产发 展有限公司	苏州丰盛房 地产开发有 限公司	南京新城创锦房 地产有限公司	天津市津南区新 城吾悦房地产开 发有限公司	扬州新城悦盛房 地产发展有限公 司
流动资产	511,882	2,008,145	3,258,149	2,136,330	3,176,656	10,802,294	2,647,629	2,407,619	876,610
其中：现金和现金等价物	68,772	53,845	92,983	251,373	108,371	124,255	35,592	1,532	1,400
非流动资产	79	144	2	3,879	7,381	408	4,523	24,790	13,794
资产合计	511,961	2,008,289	3,258,151	2,140,209	3,184,037	10,802,702	2,652,152	2,432,409	890,404
								-	-
流动负债	201,889	1,188,715	2,070,047	1,518,812	1,646,558	3,853,691	46,360	3,053	495,256
非流动负债	-	239,500	350,000	200,000	611,616	6,350,000	1,950,000	1,824,592	2,149
负债合计	201,889	1,428,215	2,420,047	1,718,812	2,258,174	10,203,691	1,996,360	1,827,645	497,405
								-	-
净资产	310,072	580,074	838,104	421,397	925,863	599,011	655,792	604,764	392,999
按持股比例计算的净资产份额(i)	155,036	394,451	427,433	273,908	370,345	389,357	460,038	423,335	392,999
调整事项	(2,080)	-	-	(1,113)	(1,580)	-	547	(952)	(1,401)
对合营企业投资的账面价值	152,956	394,451	427,433	272,794	371,925	389,357	460,585	424,287	394,400

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2015 年 12 月 31 日				
单位：千元	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	常熟中置 房地产有限公司	台州新城万博房地 产发展有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司
流动资产	1,202,546	1,979,754	1,290,008	2,008,096	6,162,864
其中：现金和现金等价物	54,861	144,166	136,308	19,221	371,934
非流动资产	107	9,204	1,031	3,893	20,525
资产合计	1,202,653	1,988,958	1,291,039	2,011,989	6,183,389
流动负债	491,057	1,230,162	43,848	822,275	2,560,971
非流动负债	550,000	490,000	800,000	200,000	2,684,000
负债合计	1,041,057	1,720,162	843,848	1,022,275	5,244,971
净资产	161,596	268,796	447,191	989,714	938,418
按持股比例计算的净资产份额(i)	80,798	182,782	290,674	395,886	656,892
调整事项	2,080	-	-	(1,040)	-
对合营企业投资的账面价值	78,718	182,782	290,674	394,845	656,892

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 重要合营企业的主要财务信息(续)

2016 年 12 月 31 日									
单位：千元	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	苏州晟铭房地产 开发有限公司	常熟中置房地 产有限公司	台州新城万 博房地产发 展有限公司	苏州丰盛房 地产开发有 限公司	南京新城创锦房 地产有限公司	天津市津南区新 城吾悦房地产开 发有限公司	扬州新城悦盛房 地产发展有限公 司
营业收入	1,240,489	1,456,910	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	3,906	(1,368)	(902)	(2,680)	(292)	(384)	1,745	(6,274)	(17)
所得税费用	(65,186)	(103,399)	14,071	8,464	20,169	(320)	(4,467)	(3,085)	(4,483)
净利润/(亏损)	148,476	311,278	(55,134)	(27,508)	(57,300)	(989)	(13,450)	4,763	(7,000)
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	148,476	311,278	(55,134)	(27,508)	(57,300)	(989)	(13,450)	4,763	(7,000)
本集团本年度收到的来自合 营企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2015 年 12 月 31 日				
单位：千元	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	常熟中置 房地产有限公司	台州新城万博房地 产发展有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司
营业收入	756,291.06	-	-	-	-
财务费用	1,506.85	231	176	62	323
所得税费用	(13,865.24)	8,990	916	2,912	17,210
净利润/(亏损)	48,853.73	(27,693)	(2,809)	(10,286)	(52,000)
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	<u>48,853.73</u>	<u>(27,693)</u>	<u>(2,809)</u>	<u>(10,286)</u>	<u>(52,000)</u>
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
流动资产	460,150,137	548,433,447
其中：现金和现金等价物	4,376,772	27,805,975
非流动资产	663,103	294,313
资产合计	460,813,240	548,727,760
流动负债	117,676,278	229,556,502
非流动负债	-	-
负债合计	117,676,278	229,556,502
净资产	343,136,962	319,171,258
按持股比例计算的净资产份额(i)	171,568,480	159,585,629
调整事项	-	141
对联营企业投资的账面价值	171,568,480	159,585,770
	2016 年度	2015 年度
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
营业收入	35,050,048	1,505,795,781
净利润	23,965,703	246,537,545
其他综合收益	-	-
综合收益总额	23,965,703	246,537,545
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

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

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2016 年度	2015 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	1,060,124,000	416,863,030
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(29,604,000)	(21,636,000)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(29,604,000)	(21,636,000)
联营企业：		
投资账面价值合计	30,000,001	10,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	-	-
其他综合收益(i)	-	-
综合(亏损)/收益总额	-	-

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

- (e) 2016 年度，部分房地产开发业务的合营企业发生超额亏损。本集团认为该些合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

2016 年度，本集团仅从事房地产开发业务，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

2016 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(原“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	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	301,800,000	-	-	301,800,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	61.00%	61.00%	62.06%	62.06%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余与本集团发生关联交易的其他合营企业的情况如下：

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例		
				直接	间接	
合营企业 –						
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%	
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%	
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%	
南京新城广阅房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%	
苏州城弘房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%	
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%	
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%	
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%	
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%	
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	65%	
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%	
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%	
上海佳朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%	
杭州万照置业有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	34%	
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	35%	
南京汇隆房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%	
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%	
南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%	
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%	
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%	
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%	
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	14%	
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	11%	
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	是	0%	51%	

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(续上表)

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
联营企业 -					
上海蓝天创业房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	28%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
王晓松先生	王振华先生的家庭成员
新城发展控股有限公司	间接控股公司
香港创拓发展有限公司	间接控股公司
香港创域发展有限公司	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
富域发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
青岛新城东郡房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛卓越东郡置业有限公司	合营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	合营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
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
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
上海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
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	受同一最终控制方控制公司的联营企业
南京新城万隆房地产有限公司	2016 年 7 月 22 日前为本集团合营企业 2016 年 7 月 22 日后为本集团子公司

新城控股集团股份有限公司

2016 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
提供保证：				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,273,561,730	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日	否
上海嘉禹置业有限公司	1,219,410,000	2016 年 9 月 22 日	2019 年 9 月 22 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	890,000,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日	否
苏州聿盛房地产开发有限公司	838,500,000	2016 年 12 月 30 日	2017 年 6 月 29 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016 年 3 月 25 日	2018 年 3 月 25 日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 21 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	630,000,000	2016 年 8 月 22 日	2018 年 8 月 22 日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 日	否
青岛卓越东郡置业有限公司	450,000,000	2016 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 31 日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 30 日	否
杭州嘉浩房地产开发有限公司	367,250,000	2014 年 1 月 22 日	2019 年 1 月 22 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 7 日	否
苏州金世纪房地产开发有限公司	200,000,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 30 日	否

新城控股集团股份有限公司

2016 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
台州新城万博房地产发展有限公司	180,000,000	2016 年 3 月 31 日	2019 年 1 月 11 日	否
苏州新城万瑞房地产有限公司	162,860,000	2016 年 4 月 23 日	2018 年 6 月 30 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	140,000,000	2016 年 9 月 13 日	2019 年 9 月 13 日	否
青岛新城东郡房地产开发 有限公司	140,000,000	2016 年 3 月 18 日	2019 年 3 月 18 日	否
上海睿涛房地产开发有限公司	135,000,000	2016 年 7 月 8 日	2019 年 7 月 7 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	130,000,000	2016 年 8 月 24 日	2019 年 8 月 15 日	否
常熟中置房地产有限公司	130,000,000	2015 年 11 月 9 日	2017 年 4 月 26 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	120,000,000	2016 年 9 月 16 日	2019 年 9 月 16 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	100,000,000	2016 年 10 月 20 日	2020 年 4 月 17 日	否
苏州百翔置业有限公司	54,300,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	否
苏州城弘房地产开发有限公司	50,000,000	2016 年 7 月 31 日	2018 年 3 月 31 日	否
杭州滨通房地产开发有限公司	50,000,000	2016 年 12 月 2 日	2017 年 5 月 31 日	否

新城控股集团股份有限公司

2016 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
提供股权质押				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,273,561,730	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 21 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	630,000,000	2016 年 8 月 22 日	2018 年 8 月 22 日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	445,000,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 30 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 7 日	否
常熟中置房地产有限公司	130,000,000	2015 年 11 月 9 日	2017 年 4 月 26 日	否

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 向关联方销售固定资产并取得收入

	2016 年度	2015 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	2,918,659

(c) 向关联方支付现金股利

	2016 年度	2015 年度
王晓松	805,000	-

(d) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2016 年度	2015 年度
上海佘山乡村俱乐部有限公司	39,327,992	-
常熟中置房地产有限公司	38,355,158	-
昆山德睿房地产开发有限公司	29,378,244	-
成都新城万博房地产开发有限公司	24,038,544	-
台州新城万博房地产发展有限公司	19,890,095	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	19,299,328	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	15,405,228	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	12,119,368	-
苏州城弘房地产开发有限公司	4,430,850	-
上海松铭房地产开发有限公司	3,331,947	-
	205,576,754	-

(e) 为关联方提供租赁服务并取得收入

	2016 年度	2015 年度
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,347,524	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	666,065	-
上海橙贝信息技术有限公司	500,000	-
上海星轶影院管理有限公司	267,033	-
江苏星轶影院管理有限公司	76,016	-
	2,856,638	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(f) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2016 年度	2015 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	133,352,246	77,792,498
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	3,790,485	-
	<u>137,142,731</u>	<u>77,792,498</u>

(g) 本集团为关联方代垫款项

	2016 年度	2015 年度
上海嘉禹置业有限公司	1,887,000,000	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	1,779,000,000	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,457,400,000	-
上海睿涛房地产开发有限公司	682,000,000	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	522,307,977	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	413,850,000	-
南京新保弘房地产有限公司	380,000,000	-
南京汇隆房地产有限公司	370,000,000	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	320,000,000	-
苏州城弘房地产开发有限公司	276,600,000	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	223,000,000	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	213,547,574	-
南京明弘新房地产开发有限公司	82,500,000	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	2,559,203	775,754
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	756,750,000
台州新城万博房地产发展有限公司	-	569,000,000
常熟中置房地产有限公司	-	288,863,250
成都新城万博房地产开发有限公司	-	180,000,000
昆山德睿房地产开发有限公司	-	131,100,488
常熟万中城房地产有限公司	-	79,977,000
	<u>8,609,764,754</u>	<u>2,006,466,492</u>

(h) 关联方为本集团代垫款项

	2016 年度	2015 年度
富域发展集团有限公司	-	470,248,966

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年度	2015 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	10,917,985,710	-
香港宏盛发展有限公司	2,881,440,345	796,953,293
南京新城万隆房地产有限公司	3,018,748,430	1,718,312,000
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	3,487,147,004	-
台州新城万博房地产发展有限公司	3,286,131,284	287,366,059
南京新城创锦房地产有限公司	2,432,802,366	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,731,380,507	-
成都新城万博房地产开发有限公司	1,565,630,206	822,868,227
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1,472,101,427	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	1,343,565,202	202,000,000
南京新保弘房地产有限公司	1,022,928,720	-
上海新钥投资有限公司	936,970,000	-
上海权坤投资有限公司	927,170,000	-
南京汇隆房地产有限公司	784,432,116	-
上海佳朋房地产开发有限公司	658,026,122	-
南京新城广阅房地产有限公司	578,690,971	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	571,725,536	960,000,000
青岛卓越新城置业有限公司	499,340,000	853,392,096
上海睿涛房地产开发有限公司	496,426,000	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	457,229,761	17,055,492
昆山德睿房地产开发有限公司	455,122,971	148,010,000

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 向关联方资金转出(续)

	2016 年度	2015 年度
苏州晟铭房地产开发有限公司	425,901,504	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	422,678,681	-
杭州万照置业有限公司	286,602,208	-
苏州城弘房地产开发有限公司	248,934,304	-
上海玺越房地产开发有限公司	167,180,889	-
苏州百翔置业有限公司	156,696,633	-
杭州滨通房地产开发有限公司	89,950,000	-
上海松铭房地产开发有限公司	66,845,377	28,320,000
武汉清能欣荣置业有限公司	62,150,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	51,000,000	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	41,313,620	-
常州市武进区金东方颐养中心	31,285,565	462,855,669
常熟中置房地产有限公司	13,911,484	153,050,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	4,597,102	-
永清银泰新城建设开发有限公司	400,000	-
南京明弘新房地产开发有限公司	86,773	-
常州富域发展有限公司	-	155,702,082
常熟万中城房地产有限公司	-	22,725,000
上海恒固房地产开发有限公司	-	11,200,000
新城发展控股有限公司	-	152,431
香港创域发展有限公司	-	6,146
	<u>41,594,528,818</u>	<u>6,639,968,495</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方资金转入

	2016 年度	2015 年度
苏州聿盛房地产开发有限公司	10,134,125,710	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	5,294,347,004	-
台州新城万博房地产发展有限公司	3,365,583,233	1,825,000,000
南京新城创锦房地产有限公司	2,756,804,879	-
南京新城万隆房地产有限公司	2,740,590,922	3,329,600,000
上海佘山乡村俱乐部有限公司	2,527,035,536	874,330,000
成都新城万博房地产开发有限公司	1,862,848,433	1,573,000,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	1,790,065,203	1,665,290,000
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,568,155,491	-
上海佳朋房地产开发有限公司	1,411,172,998	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	1,352,261,036	-
上海嘉禹置业有限公司	1,219,410,000	-
上海睿涛房地产开发有限公司	1,174,826,000	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	1,011,458,266	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1,002,101,427	-
南京新保弘房地产有限公司	987,403,635	-
昆山德睿房地产开发有限公司	916,963,159	330,909,512
青岛卓越新城置业有限公司	833,530,000	1,095,500,000
苏州城弘房地产开发有限公司	765,534,304	20,000,000
南京新城广阅房地产有限公司	562,202,971	-
常熟中置房地产有限公司	319,411,484	608,050,000
杭州万照置业有限公司	283,322,000	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	237,327,621	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	183,813,620	-
常州市武进区金东方颐养中心	158,766,987	-
常熟万中城房地产有限公司	148,410,900	29,988,500
上海玺越房地产开发有限公司	111,380,889	-
上海松铭房地产开发有限公司	74,845,377	66,720,000
武汉清能欣荣置业有限公司	50,148,000	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 从关联方资金转入(续)

	2016 年度	2015 年度
天津新城宝郡房地产开发有限公司	50,024,727	-
杭州滨通房地产开发有限公司	50,000,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	17,000,000	80,000,000
苏州百翔置业有限公司	15,696,633	-
上海恒固房地产开发有限公司	11,200,000	107,650,000
上海新钥投资有限公司	3,250,000	-
上海权坤投资有限公司	3,250,000	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,923,200	-
南京汇隆房地产有限公司	1,209,197	-
南京明弘新房地产开发有限公司	68,430	-
常州富域发展有限公司	-	244,987,949
上海新城旭地房地产有限公司	-	70,000,000
	<u>44,997,469,272</u>	<u>11,921,025,961</u>

(m) 关联方向本集团提供计息资金

	2016 年度	2015 年度
香港宏盛发展有限公司(附注八(6))	<u>-</u>	<u>1,742,332,962</u>

(n) 应支付给关联方的利息

	2016 年度	2015 年度
香港宏盛发展有限公司	<u>206,383,047</u>	<u>400,277,115</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 向关联方出售子公司

于 2015 年 3 月 27 日，本集团将拥有的江苏新城物业服务有限公司的 100%股权及其之子公司将所持上海新城万嘉物业服务服务有限公司 10%股权分别以 60,000,000 元和 1,000,000 元对价全部转让予富域发展集团有限公司(附注五(2)(a))。

(p) 关联方对本公司之子公司减资

于 2015 年 6 月 17 日，本公司之关联公司香港创拓发展有限公司向本公司之子公司苏州凯拓房地产发展有限公司减资 52,300,000 美元 (附注四(32))。

(q) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	<u>38,010,000</u>	<u>36,655,058</u>

(r) 股份支付

	2016 年度	2015 年度
新城发展控股有限公司(附注四(32))	<u>3,471,579</u>	<u>8,104,056</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(5))		
- 苏州聿盛房地产开发有限公司	2,562,860,000	-
- 天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,894,903,354	-
- 南京汇隆房地产有限公司	1,153,222,920	-
- 上海新钥投资有限公司	933,720,000	-
- 上海权坤投资有限公司	923,920,000	-
- 上海嘉禹置业有限公司	667,590,000	-
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	522,307,977	-
- 扬州新城悦盛房地产发展有限公司	470,000,000	-
- 南京新保弘房地产有限公司	415,525,085	-
- 常州市武进区金东方颐养中心	335,374,248	462,855,669
- 苏州嘉众房地产开发有限公司	311,923,190	-
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	219,576,988	773,805,492
- 苏州百翔置业有限公司	141,000,000	-
- 杭州嘉浩房地产开发有限公司	87,269,482	-
- 南京明弘新房地产开发有限公司	82,518,342	-
- 杭州新城松郡房地产开发有限公司	80,500,000	-
- 上海玺越房地产开发有限公司	55,800,000	-
- 杭州滨通房地产开发有限公司	39,950,000	-
- 昆山德睿房地产开发有限公司	18,178,706	-
- 南京新城广阅房地产有限公司	16,488,000	-
- 武汉清能欣荣置业有限公司	12,002,000	-
- 上海睿涛房地产开发有限公司	3,600,000	-
- 杭州万照置业有限公司	3,280,208	-
- 永清银泰新城建设开发有限公司	400,000	-
- 青岛卓越新城置业有限公司	-	191,672,096
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	85,670,000
- 常熟万中城房地产有限公司	-	72,713,500
- 西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	839,215
	<u>10,951,910,500</u>	<u>1,587,555,972</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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):

预付账款

- 西藏新城悦物业服务股份有限公司

-

2,017,948

应付关联方款项:

2016 年 12 月 31 日

2015 年 12 月 31 日

应付股利(附注四(26))

- 王晓松

-

805,000

应付账款

- 西藏新城悦物业服务股份有限公司

6,463,576

6,629,630

预收账款

- 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司

597,675

-

- 上海星轶影院管理有限公司

580,185

-

- 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司

758,602

-

- 江苏星轶影院管理有限公司

602,821

-

2,539,283

-

新城控股集团股份有限公司

2016 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):

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(27))		
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,869,640,000	-
- 香港宏盛发展有限公司	1,654,203,406	4,329,260,704
- 天津市津南区新城吾悦房地产开发 有限公司	1,393,350,000	-
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	1,242,133,529	795,633,529
- 台州新城万博房地产发展有限公司	1,048,085,890	968,633,941
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	926,359,532	-
- 成都新城万博房地产开发有限公司	867,350,000	570,131,773
- 上海佳朋房地产开发有限公司	753,146,876	-
- 昆山德睿房地产开发有限公司	531,817,919	51,799,024
- 常熟中置房地产有限公司	471,636,750	166,136,750
- 南京新城创锦房地产有限公司	324,002,513	-
- 苏州城弘房地产开发有限公司	260,000,000	20,000,000
- 上海万之城房地产开发有限公司	206,000,000	240,000,000
- 青岛卓越新城置业有限公司	142,517,904	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	142,434,850	142,434,850
- 上海恒固房地产开发有限公司	107,650,000	96,450,000
- 常熟万中城房地产有限公司	75,697,400	-
- 上海松铭房地产开发有限公司	46,400,000	38,400,000
- 南京新城万隆房地产有限公司	-	1,816,182,314
- 西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	1,475,219
	<u>12,062,426,569</u>	<u>9,236,538,104</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

注：于 2016 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2016 年度，加权平均利率约为 8.00% (2015 年度: 10.10%)。于 2016 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 206,383,047 元(2015 年 12 月 31 日: 671,176,196 元)。

除上述应付香港宏盛发展有限公司款项外，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

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是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而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别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。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2016 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 12,130,334,362 元(2015 年 12 月 31 日: 5,376,136,698 元)。

2016 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 13,937,001,730 元(2015 年 12 月 31 日: 2,399,000,000 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，本集团预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

新城控股集团股份有限公司

2016 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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>4,140,084,150</u>	<u>3,916,641,655</u>

(2) 资本性支出承诺事项

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资本性支出承诺：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
运输设备	<u>137,347,675</u>	<u>-</u>

(3) 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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资(i)	27,852,000	100,000,000
股权收购(ii)	<u>1,255,297,400</u>	<u>-</u>
	<u>1,283,149,400</u>	<u>100,000,000</u>

(i) 根据本公司之子公司武汉新城创置置业有限公司与湖北清能置业有限公司、武汉友谊梯电气投资有限公司、宜昌清能置业有限责任公司于 2016 年 12 月签订的合作开发协议书，本集团之子公司武汉新城创置置业有限公司承诺以 78,000,000 元的价格认缴 27.86%的股权，并成立武汉清能欣荣置业有限公司。于 2016 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项中的 27,852,000 元。

(ii) 本公司之子公司青岛达铭房地产开发有限公司于 2016 年 12 月以总价人民币 4,187,324,500 元的价格竞得青岛城市建设投资(集团)有限责任公司下属 7 家子公司 90%股权。于 2016 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项中的 1,255,297,400 元。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

(4) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	21,615,862	13,661,512
一到二年	17,792,136	10,082,354
二到三年	13,183,100	8,828,731
三年以上	35,505,500	44,090,569
	<u>88,096,598</u>	<u>76,663,166</u>

(5) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	430,556,462	241,908,267
一到五年	1,023,701,371	645,172,007
五年以上	446,883,290	300,701,741
	<u>1,901,141,123</u>	<u>1,187,782,015</u>

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

无。

(2) 利润分配情况说明

本公司董事会于 2017 年 2 月 23 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(35)。

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2016 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	441,393,482	94,246,304	535,639,786
外币金融负债 - 应付款项	-	-	-
	2015 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	148,981,220	97,143,189	246,124,409
外币金融负债 - 应付款项	405,520,968	345,174	405,866,142

于 2016 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 2016 年度将会减少或增加净利润金额为 33,104,511 元(2015 年度: 19,992,568 元)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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 2016 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 3,255,977,790 元(2015 年 12 月 31 日: 3,081,680,000 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 2016 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 2016 年度之利息支出将会增加或减少金额为 16,279,889 元(2015 年度: 15,408,400 元)。

(2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他金融资产账面价值，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。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

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。

新城控股集团股份有限公司

2016 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

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

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2016 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	798,907,745	-	-	-	798,907,745
应付款项	29,266,393,046	-	-	-	29,266,393,046
长期借款	2,895,273,954	3,446,084,579	1,557,509,448	119,741,627	8,018,609,607
应付债券	5,962,230,000	5,309,490,000	5,271,850,000	-	16,543,570,000
	<u>38,922,804,745</u>	<u>8,755,574,579</u>	<u>6,829,359,448</u>	<u>119,741,627</u>	<u>54,627,480,399</u>

	2015 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	164,502,692	-	-	-	164,502,692
应付款项	23,209,345,451	-	-	-	23,209,345,451
长期借款	944,800,894	1,948,927,084	2,169,195,943	576,790,329	5,639,714,250
应付债券	433,000,000	4,433,000,000	3,135,000,000	-	8,001,000,000
	<u>24,751,649,037</u>	<u>6,381,927,084</u>	<u>5,304,195,943</u>	<u>576,790,329</u>	<u>37,014,562,393</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(4) 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可供出售金融资产(附注四(9))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

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

于 2016 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				
其他非流动资产—				
股权优先购买权	-	-	154,614,809	154,614,809
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	293,065,262	293,065,262
			447,680,071	447,680,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	10,028,825,892	10,028,825,892
开发中的物业	-	-	3,478,000,000	3,478,000,000
非金融资产合计	-	-	13,506,825,892	13,506,825,892
资产合计	-	-	13,954,505,963	13,954,505,963

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2015 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				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	233,985,262	233,985,262
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	6,769,000,000	6,769,000,000
开发中的物业	-	-	4,085,000,000	4,085,000,000
非金融资产合计	-	-	10,854,000,000	10,854,000,000
资产合计	-	-	11,087,985,262	11,087,985,262

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

上述第三层次资产变动如下：

	其他非流动 资产	可供出售金融 资产	投资性房地产		合计
	股权优先购买权	权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2016 年 1 月 1 日	-	233,985,262	6,769,000,000	4,085,000,000	11,087,985,262
本年增加	142,774,809	62,500,000	4,054,934,396	(793,258,138)	3,466,951,067
收回投资	-	(3,420,000)	-	-	(3,420,000)
存货转换为投资性房地产	-	-	-	-	-
本年处置	-	-	(1,191,000,000)	-	(1,191,000,000)
计入损益的利得	11,840,000	-	395,891,496	186,258,138	593,989,634
计入其他综合收益的税前利得	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	154,614,809	293,065,262	10,028,825,892	3,478,000,000	13,954,505,963
2016 年 12 月 31 日仍持有的					
资产计入 2016 年度损益的					
未实现利得或损失的变动					
— 公允价值变动收益	11,840,000	-	395,891,496	186,258,138	593,989,634

计入损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、资产减值损失等项目。

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2015 年 1 月 1 日	259,628,913	4,361,000,000	1,575,000,000	6,195,628,913
本年增加	1,100,000	2,022,766,449	2,001,258,556	4,025,125,005
收回投资	(13,743,651)	-	-	(13,743,651)
存货转换为投资性房地产	-	78,868,863	-	78,868,863
本年处置	-	-	-	-
计入损益的利得	-	306,364,688	508,741,444	815,106,132
计入其他综合收益的税前利得	(13,000,000)	-	-	(13,000,000)
2015 年 12 月 31 日	233,985,262	6,769,000,000	4,085,000,000	11,087,985,262
2015 年 12 月 31 日仍持有的				
资产计入 2015 年度损益的				
未实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益	-	306,364,688	508,741,444	815,106,132

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。

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2016 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可观察
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	
其他非流动资产—						
股权优先购买权	154,614,809	市场法	资产波动率	15%	正相关	不可观察
			整售折扣率	10%	负相关	不可观察
			无风险收益率	2.64%-2.66%	正相关	不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	293,065,262	市场法	市净率	1.3-2.6	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	10,028,825,892	投资法	租期收益率	4.0%-6.0%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.0%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 32 元/平方米至每月 359 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	3,478,000,000	投资法	复归收益率	6.0%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 18 元/平方米至每月 176 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	74,297,138 元至 505,110,555 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	10%-30%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2015 年 12 月 31 日		输入值			
	公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间 的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	233,985,262	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	6,769,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 32 元/平方 米至每月 352 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	4,085,000,000	投资法	复归收益率	6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 23 元/平方 米至每月 190 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计 建设成本	203,434,830 元 至 394,537,828 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	13%-25%	负相关	不可观察

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

新城控股集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 资本管理

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

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

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

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>41.38%</u>	<u>31.78%</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方往来款	35,695,898,397	8,440,902,000
其他	55,809,027	17,044,179
	<u>35,751,707,424</u>	<u>8,457,946,179</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	31,374,575,378	8,456,066,854
一到二年	4,375,252,721	-
二到三年	-	1,081,062
三到四年	1,081,062	798,263
四到五年	798,263	-
	<u>35,751,707,424</u>	<u>8,457,946,179</u>

于 2016 年 12 月 31 日，应收账款 0 元 (2015 年 12 月 31 日：1,879,325 元)已逾期，但基于对欠款方财务状况及其信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分逾期应收账款的账龄均为一年以上。

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	<u>35,751,707,424</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,457,946,179</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2015 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2016 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2015 年度：无)。

(f) 2016 年度，本公司未核销其他应收款(2015 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(g) 于 2016 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：

2016 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,898,588,104	一年以内	19%	-
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	3,215,985,192	一年以内	9%	-
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,023,587,743	一年以内	8%	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	关联方往来款	1,894,719,982	一年以内	5%	-
衢州万博房地产发展有限公司	关联方往来款	1,500,000,000	一年以内	4%	-
		<u>16,532,881,021</u>		<u>45%</u>	<u>-</u>

2015 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
香港吾悦发展有限公司	关联方往来款	1,000,000,000	一年以内	12%	-
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	关联方往来款	716,000,000	一年以内	8%	-
南京新城创隆房地产有限公司	关联方往来款	700,000,000	一年以内	8%	-
上海新城创域房地产有限公司	关联方往来款	680,000,000	一年以内	8%	-
海口新城万博房地产发展有限公司	关联方往来款	589,210,000	一年以内	7%	-
		<u>3,685,210,000</u>		<u>43%</u>	<u>-</u>

(h) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2015 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(a)	5,720,082,262	6,472,735,794
合营企业(b)	75,916,550	-
减：长期股权投资减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>5,795,998,812</u>	<u>6,472,735,794</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动			计提减值 准备	2016 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(6))
		吸收合并	追加投资	减少投资				
新城万博置业有限公司	680,000,000	-	580,000,000	-	-	1,260,000,000	-	-
常州新城房产开发有限公司	-	1,140,897,285	-	-	-	1,140,897,285	-	-
上海嘉牧投资管理有限公司	-	586,000,000	-	-	-	586,000,000	-	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	-	542,163,977	-	-	-	542,163,977	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	-	420,000,000	-	-	-	420,000,000	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	-	400,000,000	-	-	-	400,000,000	-	-
杭州松睿实业有限公司	-	-	380,000,000	-	-	380,000,000	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	-	356,000,000	-	-	-	356,000,000	-	-
常州新城金郡房地产有限公司	-	129,780,000	-	-	-	129,780,000	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	-	100,000,000	-	-	-	100,000,000	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	150,000,000	-	-	(100,000,000)	-	50,000,000	-	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
青岛新城创置房地产有限公司	-	10,000,000	40,000,000	-	-	50,000,000	-	-
济南新城创置房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	-	41,000,000	-	-	-	41,000,000	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	-	31,000,000	-	-	-	31,000,000	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	-	293,440,000	-	(264,000,000)	-	29,440,000	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	-	20,000,000	-	-	-	20,000,000	-	-
北京新城创置房地产开发有限公司	-	-	20,000,000	-	-	20,000,000	-	-
南京新城创置房地产有限公司	-	12,000,000	-	-	-	12,000,000	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	-	10,000,000	-	-	-	10,000,000	-	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 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(8))
		吸收合并	追加投资	减少投资	计提减值 准备			
武汉新城创置置业有限公司	-	9,000,000	1,000,000	-	-	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	-	36,000,000
金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	-	10,000,000	-	(8,000,000)	-	2,000,000	-	-
常州新城万嘉建筑设计有限公司	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	-	900,000	-	-	-	900,000	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	-	16,500,000	-	(15,750,000)	-	750,000	-	1,250,000
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	-	-
江苏新城地产股份有限公司	5,578,784,794	(5,578,784,794)	-	-	-	-	-	-
	6,472,735,794	(1,435,903,532)	1,071,000,000	(387,750,000)	-	5,720,082,262	-	37,250,000

新城控股集团股份有限公司

2016 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

子公司名称	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		吸收合并	追加投资	按权益法调整的净损 益(附注十五(8))	计提减值准备		
上海松铭房地产开发有限公司	-	38,400,000	-	(12,229,120)	-	26,170,880	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	-	50,000,000	(254,330)	-	49,745,670	-
	-	38,400,000	50,000,000	(12,483,450)	-	75,916,550	-

新城控股集团股份有限公司

2016 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) 一年内到期的非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券(附注四(32))	<u>3,987,577,125</u>	<u>-</u>

(4) 其他流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2016 年公司债券(第一期) (品种二)(附注四(32))	<u>1,147,389,064</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(5) 应付债券

	2015 年 12 月 31 日	吸收合并	本年新增	溢折价摊销	减：一年内 到期的应付债券	2016 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(附注(四(32)))	-	1,988,410,171	-	7,462,476	(1,995,872,647)	-
2015 年公司债券 (第一期)						
(公开发行) (附注(四(32)))	2,978,474,330	-	-	7,352,872	-	2,985,827,202
2015 年公司债券 (第一期)						
(非公开发行)(附注(四(32)))	1,982,128,509	-	-	9,575,969	(1,991,704,478)	-
2016 年公司债券 (第一期)						
(品种一)(附注(四(32)))	-	-	1,830,836,000	6,599,370	-	1,837,435,370
2016 年公司债券(第二期)						
(非公开发行)(附注(四(32)))	-	-	1,974,022,400	3,094,262	-	1,977,116,662
2016 年公司债券(第三期)						
(非公开发行)(附注(四(32)))	-	-	498,210,000	238,854	-	498,448,854
2016 年公司债券(第四期)						
(非公开发行)(附注(四(32)))	-	-	2,486,700,000	870,277	-	2,487,570,277
	<u>4,960,602,839</u>	<u>1,988,410,171</u>	<u>6,789,768,400</u>	<u>35,194,080</u>	<u>(3,987,577,125)</u>	<u>9,786,398,365</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(6) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方往来款	24,156,741,788	3,790,468,596
股权激励对象认缴股款(附注四(2))	265,650,000	-
其他	152,200,264	3,457,735
	<u>24,574,592,052</u>	<u>3,793,926,331</u>

(7) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	58,393,704	-
其他业务收入	687,840,735	120,523,085
	<u>746,234,439</u>	<u>120,523,085</u>
主营业务成本	38,576,775	-
其他业务成本	432,166,450	74,850,080
	<u>470,743,225</u>	<u>74,850,080</u>

主营业务收入和主营业务成本：

	2016 年度		2015 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
物业销售(i)	<u>58,393,704</u>	<u>38,576,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 物业销售

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>58,393,704</u>	<u>38,576,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2016 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)

(7) 营业收入和营业成本(续)

其他业务收入和其他业务成本：

	2016 年度		2015 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	687,840,735	432,166,450	120,523,085	74,850,080

(8) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
按成本法核算的长期股权现金股利(附注(十五(2)(a)))	37,250,000	565,640,960
按权益法核算的长期股权投资损失(附注(十五(2)(b)))	(12,483,450)	-
	<u>24,766,550</u>	<u>565,640,960</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2016 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

	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	(1,583,773)	(393,366)
计入当期损益的政府补助	15,017,560	12,412,800
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,152,177	6,255,524
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	582,149,634	815,106,132
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	39,007,153	-
处置子公司的投资收益	(38,087,085)	51,022,384
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,604,998	6,610,001
	<u>662,260,664</u>	<u>891,013,475</u>
所得税影响额	(173,512,264)	(209,722,824)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(14,861,123)</u>	<u>(86,215,770)</u>
	<u>473,887,277</u>	<u>595,074,881</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

2016 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(%)	
	2016 年度	2015 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	22.44%	22.53%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	18.92%	15.23%

	每股收益(注)			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	1.36	1.16	1.36	1.16
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	1.15	0.78	1.15	0.78