

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表及审计报告

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表及审计报告

页码

审计报告

2015 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
• 财务报表附注	14 - 137

补充资料

i - ii



审计报告

普华永道中天审字(2016)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2015年12月31日的合并及公司资产负债表, 2015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。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2016)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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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
2016 年 2 月 3 日

注册会计师
王笑



注册会计师
沈家桢



新城控股集团股份有限公司

2015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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	6,469,420,829	5,082,813,469
应收票据	四(2)	17,570,050	31,317,340
应收账款	四(3)	5,605,670	11,375,913
预付款项	四(5)	6,874,853,721	2,880,650,813
其他应收款	四(4)	3,840,530,474	2,308,359,362
存货	四(6)	32,727,726,899	29,830,428,291
其他流动资产	四(7)	1,499,561,103	1,260,127,205
流动资产合计		51,435,268,746	41,405,072,393
非流动资产			
可供出售金融资产	四(8)	233,985,262	259,628,913
长期应收款	四(9)	119,792,898	98,107,795
长期股权投资	四(10)	2,189,360,310	907,371,900
投资性房地产	四(11)	10,854,000,000	5,936,000,000
固定资产	四(12)	1,928,734,816	711,603,652
无形资产	四(13)	79,180,141	45,029,186
长期待摊费用	四(14)	41,833,209	27,335,005
递延所得税资产	四(15)	552,712,567	477,965,393
其他非流动资产	四(16)	367,247,647	1,245,683,568
非流动资产合计		16,366,846,850	9,708,725,412
资产总计		67,802,115,596	51,113,797,805

新城控股集团股份有限公司

2015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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债			
短期借款	四(18)	161,000,000	1,878,439,332
应付票据	四(19)	451,523,230	452,309,758
应付账款	四(20)	11,481,458,627	9,288,126,091
预收款项	四(21)	15,849,354,917	13,163,120,874
应付职工薪酬	四(22)	140,943,765	119,809,383
应交税费	四(23)	1,182,429,214	1,017,219,115
应付利息	四(24)	140,220,696	105,085,066
应付股利	四(25)	805,000	805,000
其他应付款	四(26)	11,276,363,594	4,515,668,695
一年内到期的非流动负债	四(27)	634,200,000	1,191,800,000
其他流动负债	四(28)	704,323,327	702,722,646
流动负债合计		42,022,622,370	32,435,105,960
非流动负债			
长期借款	四(29)	4,237,167,500	3,795,900,000
应付债券	四(30)	6,949,013,010	1,981,419,068
递延所得税负债	四(15)	721,783,286	651,272,695
非流动负债合计		11,907,963,796	6,428,591,763
负债合计		53,930,586,166	38,863,697,723
股东权益			
股本	一、四(31)	1,708,064,758	1,100,000,000
资本公积	四(31)	2,925,918,000	110,655,481
其他综合收益	四(32)	44,158,522	53,506,822
盈余公积	四(33)	46,643,557	47,653,066
未分配利润	四(34)	7,406,433,876	5,645,680,614
归属于母公司股东权益合计		12,131,218,713	6,957,495,983
少数股东权益		1,740,310,717	5,292,604,099
股东权益合计		13,871,529,430	12,250,100,082
负债及股东权益总计		67,802,115,596	51,113,797,805

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

2015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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产			
货币资金		310,703,549	23,959,277
预付款项		495,637	-
应收股利	十五(6)	500,000,000	-
其他应收款	十五(1)	8,457,946,179	616,374,632
其他流动资产		-	33,290
流动资产合计		9,269,145,365	640,367,199
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	6,472,735,794	1,061,559,870
固定资产		2,149,381	1,886,398
无形资产		2,333,375	2,205,856
长期待摊费用		172,281	788,632
递延所得税资产		36,998,840	5,666,416
非流动资产合计		6,514,389,671	1,072,107,172
资产总计		15,783,535,036	1,712,474,371

新城控股集团股份有限公司

2015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	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债			
应付账款		46,235	71,071
应付职工薪酬		16,579,338	19,250,978
应交税费		6,366,466	4,700,442
应付利息		39,166,667	-
应付股利		805,000	805,000
其他应付款	十五(4)	3,793,926,331	511,116,216
流动负债合计		3,856,890,037	535,943,707
非流动负债			
应付债券	十五(3)	4,960,602,839	-
非流动负债合计		4,960,602,839	-
负债合计		8,817,492,876	535,943,707
股东权益			
股本	一、四(31)	1,708,064,758	1,100,000,000
资本公积		4,791,541,830	-
盈余公积		46,643,557	47,653,066
未分配利润		419,792,015	28,877,598
股东权益合计		6,966,042,160	1,176,530,664
负债及股东权益总计		15,783,535,036	1,712,474,371

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

2015 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	四(35)	23,568,793,145	20,674,198,043
减：营业成本	四(35)	(17,250,341,611)	(15,273,023,076)
营业税金及附加	四(36)	(1,945,896,821)	(1,717,772,521)
销售费用	四(37)	(787,267,069)	(613,098,487)
管理费用	四(38)	(873,412,077)	(653,485,506)
财务费用 - 净额	四(39)	(130,904,025)	(52,137,056)
资产减值损失	四(41)	(242,494,572)	(381,141,525)
加：公允价值变动收益	四(42)	815,106,132	365,993,919
投资收益	四(43)	118,641,318	25,401,585
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		61,363,410	(7,346,157)
二、营业利润		3,272,224,420	2,374,935,376
加：营业外收入	四(44)	26,493,037	42,551,284
其中：非流动资产处置利得		21,261	46,630
减：营业外支出	四(45)	(7,863,602)	(8,090,060)
其中：非流动资产处置损失		(414,627)	(252,849)
三、利润总额		3,290,853,855	2,409,396,600
减：所得税费用	四(46)	(891,249,202)	(617,050,951)
四、净利润		2,399,604,653	1,792,345,649
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		-	(114,063,331)
归属于母公司股东的净利润		1,836,274,417	1,167,206,742
少数股东损益		563,330,236	625,138,907

新城控股集团股份有限公司

2015 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	2015 年度	2014 年度
五、其他综合收益的税后净额	四(32)	(9,750,000)	94,548,001
归属于母公司			
股东以后可重分类进损益的其他综合收益			
税后净额			
- 可供出售金融资产公允价值变动		(9,348,300)	11,428,081
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益		-	42,078,741
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		(401,700)	41,041,179
六、综合收益总额		2,389,854,653	1,886,893,650
归属于母公司股东的综合收益总额		1,826,926,117	1,220,713,564
归属于少数股东的综合收益总额		562,928,536	666,180,086
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(47)	1.51	不适用
稀释每股收益(人民币元)	四(47)	1.51	不适用

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

2015 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	十五(5)	120,523,085	40,014,672
减：营业成本	十五(5)	(74,850,080)	(38,340,162)
营业税金及附加		(5,248,674)	(1,646,873)
管理费用		(152,105,447)	(37,689,448)
财务费用 - 净额		(22,685,342)	(2,926,178)
加：投资收益	十五(6)	565,640,960	556,585,984
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		431,274,502	515,997,995
加：营业外收入		2,488,168	22,116,669
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		(1,634)	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		433,761,036	538,114,664
减：所得税费用		32,674,536	4,324,304
四、净利润		466,435,572	542,438,968
五、其他综合收益/(亏损)的税后净额		-	-
六、综合收益总额		466,435,572	542,438,968

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

2015 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	2015 年度	2014 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		26,330,095,267	23,584,792,363
收到其他与经营活动有关的现金	四(48)(a)	221,513,817	4,802,360,012
经营活动现金流入小计		<u>26,551,609,084</u>	<u>28,387,152,375</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(22,665,939,456)	(15,779,466,683)
支付给职工以及为职工支付的现金		(942,364,268)	(776,603,817)
支付的各项税费		(2,968,652,346)	(2,614,871,748)
支付其他与经营活动有关的现金	四(48)(b)	(931,808,662)	(5,721,205,537)
经营活动现金流出小计		<u>(27,508,764,732)</u>	<u>(24,892,147,785)</u>
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	四(49)(a)	<u>(957,155,648)</u>	<u>3,495,004,590</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		13,743,651	3,557,692
取得投资收益所收到的现金		6,255,524	6,552,722
处置固定资产收到的现金净额		721,225	3,051,781
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	43,844,072
收到其他与投资活动有关的现金	四(48)(c)	11,676,038,012	-
投资活动现金流入小计		<u>11,696,758,412</u>	<u>57,006,267</u>
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		(3,202,140,075)	(2,236,550,717)
投资支付的现金		(1,220,625,000)	(876,250,000)
取得子公司支付的现金净额	五(1)	(48,947,124)	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		(87,146,984)	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(48)(d)	(7,935,831,948)	-
投资活动现金流出小计		<u>(12,494,691,131)</u>	<u>(3,112,800,717)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(797,932,719)</u>	<u>(3,055,794,450)</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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	2015 年度	2014 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		564,786,801	933,790,012
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		564,786,801	420,000,012
取得借款收到的现金		8,584,285,277	8,059,580,321
发行债券收到的现金		4,958,110,000	1,978,520,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(48)(e)	3,060,120,598	1,429,811,278
筹资活动现金流入小计		17,167,302,676	12,401,701,611
偿还债务支付的现金		(10,418,057,109)	(12,350,400,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,035,624,774)	(1,310,650,618)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(275,577,456)	(84,182,298)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(48)(f)	(2,681,476,522)	(384,158,500)
筹资活动现金流出小计		(14,135,158,405)	(14,045,209,118)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		3,032,144,271	(1,643,507,507)
四、汇率变动对现金及现金等价物的重大影响额			
		(14,501,127)	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额			
	四(49)(a)	1,262,554,777	(1,204,297,367)
加: 年初现金及现金等价物余额		4,257,952,444	5,462,249,811
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(49)(c)	5,520,507,221	4,257,952,444

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

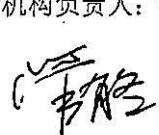
企业负责人: 王振华



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

2015 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量		
提供劳务收到的现金	120,523,085	40,014,672
收到其他与经营活动有关的现金	3,329,914,238	22,212,426
经营活动现金流入小计	3,450,437,323	62,227,098
购买商品、接受劳务支付的现金	(75,312,427)	-
支付给职工以及为职工支付的现金	(88,288,345)	(38,501,126)
支付的各项税费	(2,240,538)	(854,412)
支付其他与经营活动有关的现金	(81,228,974)	(645,340,203)
经营活动现金流出小计	(247,070,284)	(684,695,741)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	3,203,367,039	(622,468,643)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	-	470,000,000
取得投资收益所收到的现金	65,640,960	556,585,984
处置子公司收到的现金净额	-	20,000,000
投资活动现金流入小计	65,640,960	1,046,585,984
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(823,182)	(1,841,270)
投资支付的现金	(88,100,000)	(567,951,000)
支付其他与投资活动有关的现金	(7,825,897,360)	-
投资活动现金流出小计	(7,914,820,542)	(569,792,270)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	(7,849,179,582)	476,793,714
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	513,790,000
取得借款收到的现金	-	550,000,000
发行债券收到的现金	4,958,110,001	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	4,958,110,001	1,063,790,000
偿还债务支付的现金	-	(550,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(25,553,186)	(403,000,972)
支付其他与筹资活动有关的现金	(28,628,806)	(13,790,000)
筹资活动现金流出小计	(54,181,992)	(966,790,972)
筹资活动产生的现金流量净额	4,903,928,009	96,999,028
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	258,115,466	(48,675,901)
加：年初现金及现金等价物余额	23,959,277	72,635,178
六、年末现金及现金等价物余额	282,074,743	23,959,277

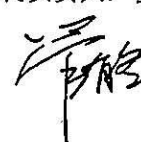
后附财务报表附注为财务报表的组成部分

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

2015 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		
2014 年 1 月 1 日余额(重编后)	600,000,000	529,975,126	-	-	4,928,919,957	4,499,214,129	10,558,109,212
2014 年度增减变动额							
综合收益总额							
- 净利润	-	-	-	-	1,167,206,742	625,138,907	1,792,345,649
- 其他综合收益	-	-	53,506,822	-	-	41,041,179	94,548,001
综合收益总额合计	-	-	53,506,822	-	1,167,206,742	666,180,086	1,886,893,650
股东投入和减少资本							
- 股东投入资本	513,790,000	2,464,807	-	-	-	676,712,926	1,192,967,733
- 股东减少资本	(13,790,000)	4,654,934	-	-	-	(44,654,934)	(53,790,000)
- 股份支付计入股东权益的金额	-	18,228,418	-	-	-	-	18,228,418
- 同一控制下企业合并被合并方资本金返还	-	(440,012,870)	-	-	-	-	(440,012,870)
- 购买少数股东股权	-	(4,654,934)	-	-	(2,793,019)	(420,665,810)	(428,113,763)
利润分配							
- 提取盈余公积	-	-	-	47,653,066	(47,653,066)	-	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(400,000,000)	(84,182,298)	(484,182,298)
2014 年 12 月 31 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

新城控股集团股份有限公司

2015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)

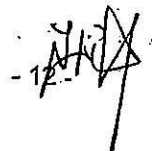
附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2015年1月1日余额	1,100,000,000	110,655,481	53,506,822	47,653,066	5,645,680,614	5,292,604,099	12,250,100,082
2015年度增减变动额							
综合收益总额							
- 净利润	-	-	-	-	1,836,274,417	563,330,236	2,399,604,653
- 其他综合收益	四(32)	-	(9,348,300)	-	-	(401,700)	(9,750,000)
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	一	66,000,000	10,530,664	(47,653,066)	(28,877,598)	-	-
- 股东投入资本	四(31)	-	(12,139,173)	-	-	745,440,457	733,301,284
- 股东减少资本	四(31)	-	(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	四(31)	-	8,104,056	-	-	-	8,104,056
- 换股吸收合并	四(31)	542,064,758	2,882,343,031	-	-	(3,462,507,789)	(38,100,000)
利润分配							
- 提取盈余公积	四(33)	-	-	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

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

2015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	(累计亏损)/ 未分配利润	所有者权益合计
2014年1月1日余额		600,000,000	-	-	(65,908,304)	534,091,696
2014年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净利润		-	-	-	542,438,968	542,438,968
- 其他综合收益/(亏损)		-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	542,438,968	542,438,968
股东投入和减少资本						
- 股东投入资本		513,790,000	-	-	-	513,790,000
- 股东减少资本		(13,790,000)	-	-	-	(13,790,000)
利润分配						
- 提取盈余公积	四(33)	-	-	47,653,066	(47,653,066)	-
- 对股东的分配	四(34)	-	-	-	(400,000,000)	(400,000,000)
2014年12月31日余额		1,100,000,000	-	47,653,066	28,877,598	1,176,530,664
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	—	66,000,000	10,530,664	(47,653,066)	(28,877,598)	-
- 换股吸收合并	四(31)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

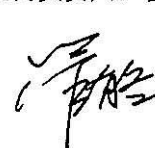
企业负责人：王振华



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

2015 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
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，分别由常州富域发展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
常州富域发展有限公司	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(31))。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 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		
- 常州富域发展有限公司	1,060,000,000	62.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	106,000,000	6.21%
- 常州市华顺建筑工程有限公司	4,191,898	0.25%
- 常州市宜煜铸造有限公司	2,619,936	0.15%
- 常州市武进湖塘邱墅铸造厂	2,619,936	0.15%
- 江苏万盛铸造有限公司	1,047,974	0.06%
境内上市无限售条件人民币普通股		
A 股持有人	531,585,014	31.12%
	<u>1,708,064,758</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。

本公司注册地为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，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 2015 年 12 月 31 日，本公司之母公司为常州富域发展有限公司，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子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 2 月 3 日批准报出。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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

2015 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。

(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

2015 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

2015 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

2015 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

2015 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

2015 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

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

2015 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

2015 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	4%	3.2%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

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

2015 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

2015 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

2015 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。

新城控股集团股份有限公司

2015 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能够流入本集团，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。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

新城控股集团股份有限公司

2015 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

2015 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构成股份支付。企业集团内发生的股份支付，接受服务的企业没有结算义务的，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。

(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

2015 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

2015 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%—40%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，担保时限一般为 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，本集团仅在担保时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

2015 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	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	5%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%-80%	1.2%
		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) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，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%。

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营业税金及附加。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。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，账列营业税金及附加。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	4,365,064	10,995,895
银行存款	5,516,142,157	4,246,956,549
其他货币资金(注)	948,913,608	824,861,025
	<u>6,469,420,829</u>	<u>5,082,813,469</u>
其中：存放在境外的款项	<u>75,995,702</u>	<u>2,131,298</u>

注：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	436,953,230	450,593,775
住房公积金及按揭贷款保证金	130,831,473	88,182,415
工程保函保证金	150,693,018	166,084,835
为取得借款质押银行的保证金存款	230,435,887	120,000,000
	<u>948,913,608</u>	<u>824,861,025</u>

(2) 应收票据

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>17,570,050</u>	<u>31,317,340</u>

(a) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2014 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

(3) 应收账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款	5,605,670	11,375,913
减：坏账准备	-	-
	<u>5,605,670</u>	<u>11,375,913</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	3,290,008	11,375,913
一到二年	2,315,662	-
	<u>5,605,670</u>	<u>11,375,913</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本集团应收账款 2,315,662 元(2014 年 12 月 31 日：无) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄均为一到二年。

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2015 年 12 月 31 日				2014 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>5,605,670</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,375,913</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2014 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2015 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2014 年度：无)。

(f) 2015 年度，本集团未核销应收账款(2014 年度：无)。

(g) 于 2015 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：

	2015 年 12 月 31 日			2014 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	<u>5,120,013</u>	<u>-</u>	<u>91%</u>	<u>10,059,341</u>	<u>-</u>	<u>88%</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(h) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

(4) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	1,586,716,757	1,660,971,304
土地投标保证金	1,302,280,000	200,358,000
住房担保押金	215,067,181	148,658,419
合营方往来款	242,986,667	-
代垫款项	89,710,807	79,646,283
其他保证金	163,822,048	43,691,029
应收少数股东款项	63,388,039	33,388,039
股权转让保证金	30,000,000	50,000,000
其他	146,558,975	91,646,288
	<u>3,840,530,474</u>	<u>2,308,359,362</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	3,677,371,737	2,181,865,278
一到二年	130,160,746	66,930,519
二到三年	18,930,869	32,666,824
三到四年	11,454,575	25,320,855
四到五年	1,780,321	1,450,063
五年以上	832,226	125,823
	<u>3,840,530,474</u>	<u>2,308,359,362</u>

于 2015 年 12 月 31 日，其他应收款 163,158,737 元 (2014 年 12 月 31 日：126,494,084 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分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：

	2015 年 12 月 31 日				2014 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>3,840,530,474</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,308,359,362</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(c) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2014 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2015 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2014 年度：无)。

(f) 2015 年度，本集团未核销其他应收款(2014 年度：无)。

(g) 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>	-

于 2014 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
苏州新城万瑞房地产有限公司	关联方往来款	667,656,471	一年以内	29%	-
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	24%	-
青岛卓越新城置业有限公司	关联方往来款	433,780,000	一年以内	19%	-
海口市土地储备整理中心	土地投标保证金	154,758,000	一年以内	7%	-
山东天鸿置业开发有限公司	股权转让保证金	50,000,000	一年以内	2%	-
		<u>1,865,729,304</u>		<u>81%</u>	-

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(h) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2014 年 12 月 31 日：无)。

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	6,206,897,310	90%	2,140,862,737	74%
一到二年	27,072,235	0%	56,833,872	2%
二到三年	52,653,142	1%	36,185,146	1%
三年以上	588,231,034	9%	646,769,058	23%
	<u>6,874,853,721</u>	<u>100%</u>	<u>2,880,650,813</u>	<u>100%</u>

于 2015 年 12 月 31 日账龄超过一年的预付款项为 667,956,411 元(2014 年 12 月 31 日：739,788,076 元)，主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2015 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：

	2015 年 12 月 31 日		2014 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>5,768,528,966</u>	<u>84%</u>	<u>2,379,054,492</u>	<u>83%</u>

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(17))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(17))	账面价值
拟开发土地(i)	856,947,880	-	856,947,880	1,186,216,518	-	1,186,216,518
开发成本(ii)	25,922,794,411	(212,346,916)	25,710,447,495	21,888,837,898	(262,233,758)	21,626,604,140
开发产品(iii)	<u>6,572,264,809</u>	<u>(411,933,285)</u>	<u>6,160,331,524</u>	<u>7,343,432,896</u>	<u>(325,825,263)</u>	<u>7,017,607,633</u>
	<u>33,352,007,100</u>	<u>(624,280,201)</u>	<u>32,727,726,899</u>	<u>30,418,487,312</u>	<u>(588,059,021)</u>	<u>29,830,428,291</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
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	-
上海松江永丰街道地块	2015 年 01 月	2016 年 06 月	120,768	-	772,189,586
南京湖北路地块	2015 年 10 月	2017 年 10 月	70,467	-	364,141,854
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078	49,885,078
				<u>856,947,880</u>	<u>1,186,216,518</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
南京珑湾花园*	2013 年 11 月	2016 年 11 月	379,755	2,149,487,220	2,767,584,688
南昌吾悦广场	2014 年 10 月	2016 年 12 月	362,943	1,519,069,861	650,438,288
长春吾悦广场	2015 年 03 月	2016 年 10 月	383,915	1,443,773,131	-
南京花漾紫郡	2015 年 08 月	2017 年 06 月	205,828	1,178,872,214	-
南通香溢紫郡	2014 年 09 月	2016 年 06 月	288,020	1,114,227,598	799,783,229
张家港吾悦广场*	2014 年 03 月	2016 年 06 月	367,614	1,007,439,241	1,100,797,169
武汉璟悦城	2015 年 06 月	2016 年 12 月	365,772	999,809,433	-
上海水云间	2015 年 01 月	2016 年 06 月	109,933	978,470,955	-
安庆吾悦广场	2015 年 01 月	2016 年 06 月	443,067	953,157,737	-
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2016 年 12 月	348,970	946,861,947	1,018,591,093
萧山香悦半岛	2015 年 11 月	2017 年 12 月	129,391	829,552,908	-
上海香溢璟庭*	2014 年 04 月	2016 年 06 月	225,992	820,202,308	1,458,385,561
海口吾悦广场	2015 年 05 月	2016 年 11 月	358,781	811,605,037	-
嵊州吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 06 月	369,635	787,288,547	-
上海香溢荟苑	2014 年 12 月	2016 年 06 月	77,428	736,714,139	528,828,428
济南香溢紫郡	2015 年 08 月	2017 年 07 月	125,118	698,942,596	-
丹阳华府*	2014 年 02 月	2016 年 06 月	443,811	680,070,415	1,056,129,989
苏州红树湾*	2013 年 09 月	2016 年 09 月	238,826	679,256,010	1,329,224,047
杭州西溪逸境	2014 年 06 月	2016 年 06 月	78,387	671,737,751	581,512,706
新城国际花都*	2011 年 08 月	2017 年 05 月	524,235	651,349,084	575,473,938
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	2016 年 06 月	238,970	570,814,501	412,401,474
湖北路项目	2015 年 09 月	2017 年 12 月	75,354	490,268,875	-
桐乡吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 06 月	287,924	481,674,137	-
金坛吾悦广场	2015 年 09 月	2017 年 04 月	212,189	481,214,636	-
杭州峯璟	2015 年 07 月	2016 年 12 月	73,087	470,310,636	-
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2016 年 06 月	56,573	441,649,786	327,905,079
常熟香溢璟庭	2015 年 11 月	2017 年 06 月	78,805	399,042,372	-
杭州金玺钰府	2014 年 12 月	2016 年 06 月	47,740	396,935,978	335,886,896
常州新城公馆*	2006 年 09 月	2017 年 09 月	347,575	302,597,058	175,304,633
宁波吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 06 月	450,394	301,688,866	-

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
上海花屿湾	2015 年 10 月	2017 年 05 月	67,193	287,661,960	-
镇江吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 10 月	255,877	258,727,217	-
无锡金峻苑	2015 年 09 月	2017 年 04 月	40,009	244,449,819	-
衢州吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 09 月	210,646	198,834,484	-
丹徒尚上城*	2013 年 09 月	2016 年 09 月	112,322	157,701,958	569,653,967
常州新城金郡*	2010 年 04 月	2017 年 12 月	192,088	155,368,495	100,997,123
昆山香溢紫郡*	2012 年 03 月	待定	185,433	130,574,923	418,339,441
昆山柏丽湾*	2014 年 08 月	2016 年 06 月	100,459	99,624,812	610,834,749
常州吾悦广场*	2010 年 08 月	2017 年 12 月	440,333	96,128,351	256,782,625
吴江吾悦广场*	2013 年 08 月	2017 年 12 月	385,641	95,125,890	994,640,462
常州新城域*	2010 年 04 月	待定	220,213	72,001,329	71,516,393
常州新城长岛*	2006 年 12 月	待定	226,900	65,900,723	65,664,112
常州金色新城*	2001 年 12 月	待定	170,540	26,494,204	26,343,300
常州香溢紫郡*	2011 年 06 月	2015 年 08 月	237,538	-	412,442,706
常州春天里*	2013 年 10 月	2015 年 12 月	181,116	-	830,148,204
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2015 年 01 月	375,886	-	1,453,412,798
苏州新城公馆*	2013 年 07 月	2015 年 06 月	166,422	-	948,754,290
杭州山语院	2014 年 01 月	2015 年 12 月	83,292	-	549,084,795
上海馥华里*	2013 年 08 月	2015 年 06 月	100,161	-	535,348,133
常州香溢俊园*	2013 年 08 月	2015 年 07 月	126,249	-	431,528,373
常州悠活城	2014 年 04 月	2015 年 12 月	69,998	-	393,261,340
其他项目				40,115,269	101,837,869
				<u>25,922,794,411</u>	<u>21,888,837,898</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

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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	2014 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2015 年 12 月 31 日
吴江吾悦广场	2015 年 06 月	46,432,177	1,460,160,504	1,086,844,263	419,748,418
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	528,636,979	1,101,601	137,412,707	392,325,873
新城国际花都	2015 年 10 月	658,248,357	50,471,618	317,778,873	390,941,102
丹徒尚上城	2015 年 06 月	-	773,033,256	455,228,265	317,804,991
常州新城帝景	2015 年 06 月	548,228,948	289,974,385	522,631,313	315,572,020
上海香溢璟庭	2015 年 12 月	50,023,527	843,274,776	590,089,251	303,209,052
常州春天里	2015 年 06 月	27,535,384	1,181,168,803	916,709,374	291,994,813
常州新城首府	2013 年 12 月	323,902,021	537,429	39,446,263	284,993,187
丹阳华府	2015 年 12 月	-	1,413,670,189	1,150,693,585	262,976,604
常州悠活城	2015 年 12 月	-	699,979,094	449,120,622	250,858,472
常州吾悦广场	2015 年 12 月	404,824,783	283,176,009	446,786,714	241,214,078
上海悠活城	2013 年 11 月	274,154,059	45,551,953	88,892,080	230,813,932
常州香悦半岛	2014 年 06 月	267,478,373	(3,323,944)	97,303,152	166,851,277
杭州山语院	2015 年 12 月	-	832,916,498	670,140,694	162,775,804
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	588,632,651	(19,100,797)	412,074,474	157,457,380
张家港吾悦广场	2015 年 12 月	-	971,236,720	814,269,937	156,966,783
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	288,830,441	(16,159,523)	119,328,004	153,342,914
南京香溢紫郡	2015 年 06 月	210,985,580	1,603,201,680	1,668,667,625	145,519,635
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	314,253,061	1,079,294	177,528,234	137,804,121
常州香溢紫郡	2015 年 08 月	144,356,784	548,133,569	561,882,727	130,607,626
上海新城金郡	2013 年 08 月	163,128,088	(1,053,612)	32,302,533	129,771,943
上海尚上城	2013 年 06 月	218,919,870	(1,505,873)	109,922,404	107,491,593
苏州新城公馆	2015 年 12 月	78,942,183	1,185,862,894	1,162,184,657	102,620,420
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	213,409,982	(39,095,605)	74,333,746	99,980,631
常州新城域	2013 年 08 月	92,292,750	(1,127,012)	9,228,519	81,937,219
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	122,167,428	(14,019,324)	28,692,296	79,455,808
南京珑湾花园	2015 年 12 月	-	1,355,444,184	1,286,850,848	68,593,336
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	81,991,822	471,620	16,977,087	65,486,355
昆山新城域	2011 年 12 月	61,760,089	844,130	858,062	61,746,157
昆山柏丽湾	2015 年 12 月	-	726,835,061	666,745,413	60,089,648
常州新城南都	2014 年 12 月	98,880,002	(11,808,337)	32,743,487	54,328,178
上海碧翠园	2014 年 09 月	134,405,436	26,954,513	107,053,348	54,306,601
常州新城金郡	2013 年 11 月	59,198,742	(38,514,507)	(32,500,204)	53,184,439

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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	2014 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2015 年 12 月 31 日
上海馥华里	2015 年 06 月	142,876,043	570,313,522	662,739,785	50,449,780
常州清水湾	2012 年 05 月	56,323,701	(1,245,517)	5,507,211	49,570,973
常州香溢俊园	2015 年 07 月	170,752,715	427,015,635	552,188,007	45,580,343
苏州新城金郡	2013 年 12 月	67,133,480	(16,193,921)	8,353,864	42,585,695
上海新城公馆	2012 年 11 月	58,930,259	(1,032,392)	18,964,314	38,933,553
昆山香溢紫郡	2015 年 06 月	45,948,411	312,739,029	329,989,647	28,697,793
常州公园壹号	2013 年 10 月	54,312,130	291,255	26,409,718	28,193,667
苏州红树湾	2015 年 06 月	128,616,429	899,059,734	1,002,551,585	25,124,578
常州新城公馆	2012 年 09 月	28,763,977	1,157,358	6,352,173	23,569,162
南京尚东区	2008 年 02 月	21,809,895	-	1,574,373	20,235,522
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	42,939,881	(502,186)	25,636,790	16,800,905
吾悦国际广场	2012 年 12 月	166,421,338	17,895,891	167,588,764	16,728,465
常州御景湾	2013 年 12 月	29,819,702	-	15,619,590	14,200,112
上海昱翠湾	2014 年 12 月	87,253,151	(26,054,007)	47,556,680	13,642,464
武汉春天里	2013 年 12 月	23,932,564	5,748,975	17,970,554	11,710,985
上海忆华里*	2014 年 12 月	101,998,203	16,330,055	107,128,529	11,199,729
常州新城长岛	2010 年 11 月	8,881,667	(401,667)	800,000	7,680,000
上海新城盛景	2011 年 05 月	7,489,161	685,951	1,462,295	6,712,817
无锡盛世新城	2011 年 11 月	10,781,918	-	5,356,877	5,425,041
常州金色新城	2007 年 12 月	8,775,703	(821,405)	4,733,304	3,220,994
其他项目		78,053,051	178,531,840	77,353,070	179,231,821
		<u>7,343,432,896</u>	<u>16,532,889,396</u>	<u>17,304,057,483</u>	<u>6,572,264,809</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。

*上海忆华里本年减少包括转为投资性房地产的 78,868,863 元。

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2015 年 12 月 31 日
		计提(附注四(17))	转入	转销	转出	
开发成本	262,233,758	149,901,707	-	-	(199,788,549)	212,346,916
开发产品	<u>325,825,263</u>	<u>92,592,865</u>	<u>199,788,549</u>	<u>(206,273,392)</u>	-	<u>411,933,285</u>
	<u>588,059,021</u>	<u>242,494,572</u>	<u>199,788,549</u>	<u>(206,273,392)</u>	<u>(199,788,549)</u>	<u>624,280,201</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 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 2015 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、6,956,416,627 元及 228,100,750 元(2014 年 12 月 31 日: 0 元、7,774,585,000 元及 702,667,000 元)(附注四(18)(27)(29))。

(e) 2015 年度计入存货成本的资本化借款费用为 958,248,249 元(2014 年度: 1,010,855,413 元)(附注四(39))。2015 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 8.27% (2014 年度: 8.01%)。

(f) 于 2015 年 12 月 31 日账面余额为 10,657,299,103 元(2014 年 12 月 31 日: 8,369,698,734 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。

(7) 其他流动资产

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴营业税	785,643,129	656,842,622
预缴土地增值税	386,666,645	307,623,727
预缴企业所得税	235,708,520	221,189,097
预缴的其他税金	91,542,809	74,471,759
	<u>1,499,561,103</u>	<u>1,260,127,205</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具(注)	233,985,262	259,628,913
减：列示于其他流动资产 的可供出售金融资产	-	-
	<u>233,985,262</u>	<u>259,628,913</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：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	233,985,262	259,628,913
—成本	219,985,262	232,628,913
—累计计入其他综合收益 税后净额	10,500,000	20,250,000
—累计计提减值	-	-

于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产(续)

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。2015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 6,000,000 元(2014年度：6,000,000元)(附注四(43))。于2015年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014年12月31日：无)。
- (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。2015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 255,524 元(2014年度：552,722元)(附注四(43))。于2015年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014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2015年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014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。2015年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款 13,743,651 元(2014年度：3,557,692元)。于2015年12月31日止，本集团累计共收到返还投资款17,301,343元。于2015年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014年12月31日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
住宅物业保修金	<u>119,792,898</u>	<u>98,107,795</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。

(10) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
合营企业(i)	2,019,774,928	861,055,043
联营企业(ii)	<u>169,585,382</u>	<u>46,316,857</u>
	<u>2,189,360,310</u>	<u>907,371,900</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2015 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2014 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 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		
上海新城旭地房地产有限公司	56,377	-	-	22,341	-	-	-	-	78,718	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	105,988	95,625	-	(18,831)	-	-	-	-	182,782	-
南京新城万隆房地产有限公司	693,690	-	-	(36,798)	-	-	-	-	656,892	-
青岛卓越新城置业有限公司	5,000	-	-	(5,000)	-	-	-	-	-	-
上海恒固房地产开发有限公司	-	95,200	-	(4,146)	-	-	-	-	91,054	-
上海松铭房地产开发有限公司	-	38,400	-	-	-	-	-	-	38,400	-
南京新城广闵房地产有限公司	-	6,900	-	-	-	-	-	-	6,900	-
苏州城弘房地产开发有限公司	-	20,000	-	-	-	-	-	-	20,000	-
常熟中置房地产有限公司	-	292,500	-	(1,826)	-	-	-	-	290,674	-
上海权坤投资有限公司	-	5,000	-	(2,000)	-	-	-	-	3,000	-
上海新钥投资有限公司	-	5,000	-	-	-	-	-	-	5,000	-
成都新城万博房地产开发有限公司	-	100,000	-	(5,040)	-	-	-	-	94,960	-
台州新城万博房地产发展有限公司	-	400,000	-	(5,155)	-	-	-	-	394,845	-
常熟万中城房地产有限公司	-	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	-
昆山德睿房地产开发有限公司	-	152,000	-	(5,450)	-	-	-	-	146,550	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	861,055	1,220,625	-	(61,905)	-	-	-	-	2,019,775	-

在合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

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

(ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 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		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	36,317	-	-	123,269	-	-	-	-	159,586	-
	46,317	-	-	123,269	-	-	-	-	169,586	-

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

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	已完工的物业	开发中的物业	合计
2014 年 12 月 31 日	4,361,000,000	1,575,000,000	5,936,000,000
本年购建(i)	878,435,921	3,145,589,084	4,024,025,005
本年完工	1,144,330,528	(1,144,330,528)	-
由开发成本转入			
(附注四(6)(a)(iii))	78,868,863	-	78,868,863
公允价值变动			
(附注四(42))	306,364,688	508,741,444	815,106,132
本年处置	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	<u>6,769,000,000</u>	<u>4,085,000,000</u>	<u>10,854,000,000</u>

(i) 本年购建的已完工物业系本集团购买的国浩长风城 3 号办公楼，用于出租(附注四(16))。

2015 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 67,468,419 元(2014 年度: 55,911,290 元)(附注四(39))。2015 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.47% (2014 年度: 7.77%)。

2015 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 815,106,132 元(2014 年度: 365,993,919 元)，相应的递延所得税为 203,776,533 元(2014 年度: 91,498,480 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 2015 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 2,534,031,347 元(2014 年 12 月 31 日: 3,258,044,316 元)的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注四(18)(27)(29))。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 1,602,000,000 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(2014 年 12 月 31 日: 1,077,000,000 元)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2014 年 12 月 31 日	499,094,457	94,169,262	42,125,334	39,480,063	94,117,920	768,987,036
本年购置	648,020,157	84,873,255	12,064,808	14,111,956	2,993,876	762,064,052
非同一控制下企业合并 (附注五(1))	324,776,225	147,184,234	464,581	209,966	48,543,515	521,178,521
本年成本调整	(2,490,765)	-	-	-	-	(2,490,765)
本年处置	-	-	(2,025,581)	(4,754,671)	(1,583,045)	(8,363,297)
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

累计折旧

2014 年 12 月 31 日	(12,371,328)	(1,569,488)	(14,573,106)	(17,699,137)	(11,170,325)	(57,383,384)
本年计提	(18,548,773)	(12,540,731)	(4,190,557)	(7,304,015)	(17,666,084)	(60,250,160)
本年处置	-	-	1,278,769	2,613,845	1,100,199	4,992,813
2015 年 12 月 31 日	(30,920,101)	(14,110,219)	(17,484,894)	(22,389,307)	(27,736,210)	(112,640,731)

减值准备

2014 年 12 月 31 日及	-	-	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-

账面价值

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
2014 年 12 月 31 日	486,723,129	92,599,774	27,552,228	21,780,926	82,947,595	711,603,652

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为 642,805,142 元(原价 646,251,818 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(2014 年 12 月 31 日：账面价值约为 40,859,267 元、原价 46,013,413 元) (附注四(27))。

2015 年度固定资产计提的折旧金额为 60,250,160 元(2014 年度：20,833,401 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 37,447,064 元、2,981,809 元及 19,821,287 元(2014 年度：6,296,131 元、1,483,640 元及 13,053,630 元)。

- (a) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 未办妥产权证书的固定资产：

	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋、建筑物	505,560,348	建筑物刚刚完工，产证正在办理过程中。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

	土地使用权	软件	合计
原价			
2014 年 12 月 31 日	30,642,318	26,232,990	56,875,308
本年购置	-	5,884,864	5,884,864
非同一控制下企业合并 (附注五(1))	34,853,742	-	34,853,742
本年处置	-	(573,013)	(573,013)
2015 年 12 月 31 日	65,496,060	31,544,841	97,040,901
累计摊销			
2014 年 12 月 31 日	(230,972)	(11,615,150)	(11,846,122)
本年计提	(923,889)	(5,444,953)	(6,368,842)
本年处置	-	354,204	354,204
2015 年 12 月 31 日	(1,154,861)	(16,705,899)	(17,860,760)
减值准备			
2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2015 年 12 月 31 日	64,341,199	14,838,942	79,180,141
2014 年 12 月 31 日	30,411,346	14,617,840	45,029,186

2015 年度无形资产的摊销金额为 6,368,842 元(2014 年度: 4,738,636 元)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2014 年 12 月 31 日: 无)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2014 年 12 月 31 日: 无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期待摊费用

	2014 年				2015 年
	12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	12 月 31 日
经营租入办公楼装修费	6,382,655	4,872,766	(3,888,549)	(9,582)	7,357,290
临时设施	11,682,121	10,083,609	(10,944,621)	-	10,821,109
为取得租户承担的					
装修费	9,270,229	16,474,305	(5,159,307)	-	20,585,227
其他	-	11,265,195	(7,786,684)	(408,928)	3,069,583
	<u>27,335,005</u>	<u>42,695,875</u>	<u>(27,779,161)</u>	<u>(418,510)</u>	<u>41,833,209</u>

(15) 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	1,417,638,543	354,409,636	705,741,153	176,435,288
预提土地增值税(附注四(28))	704,323,327	176,080,832	702,722,646	175,680,662
资产减值准备(附注四(17))	624,280,201	156,070,050	588,059,021	147,014,755
预提费用	120,410,519	30,102,630	119,826,380	29,956,595
抵销内部未实现利润	-	-	12,450,450	3,112,613
	<u>2,866,652,590</u>	<u>716,663,148</u>	<u>2,128,799,650</u>	<u>532,199,913</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		139,199,824		160,661,808
预计于 1 年后转回的金额		<u>577,463,324</u>		<u>371,538,105</u>
		<u>716,663,148</u>		<u>532,199,913</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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
企业合并	6,935,986	1,733,997	9,684,751	2,421,188
抵消内部未实现亏损	24,550,666	6,137,667	63,567,077	15,891,769
开发产品成本核算中会计与税法的 差异	820,591,752	205,147,938	944,682,148	236,170,537
公允价值变动	2,463,971,261	615,992,815	1,661,865,129	415,466,282
投资性房地产抵税折旧	226,885,801	56,721,450	142,229,757	35,557,439
	<u>3,542,935,466</u>	<u>885,733,867</u>	<u>2,822,028,862</u>	<u>705,507,215</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		10,571,663		31,663,038
预计于 1 年后转回的金额		<u>875,162,204</u>		<u>673,844,177</u>
		<u>885,733,867</u>		<u>705,507,215</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>162,590,145</u>	<u>300,613,863</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:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
2015	不适用	118,667,766
2016	67,446,565	86,802,517
2017	91,379,401	91,379,401
2018	2,388,407	2,388,407
2019	1,375,772	1,375,772
2020	-	不适用
	<u>162,590,145</u>	<u>300,613,863</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 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：

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	(163,950,581)	552,712,567	(54,234,520)	477,965,393
递延所得税负债	163,950,581	(721,783,286)	54,234,520	(651,272,695)

(16) 其他非流动资产

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
购买办公楼预付款(i)	-	878,435,921
工业用地及房产(ii)	367,247,647	367,247,647
	<u>367,247,647</u>	<u>1,245,683,568</u>

(i) 于 2014 年 12 月 18 日，本集团与上海新浩隆房地产开发有限公司签订《上海市商品房预售合同》以 1,491,705,880 元购买中江路 388 弄总面积为 58,228 平方米的国浩长风城 3 号与 4 号办公楼，并于 2014 年 12 月预付 878,435,921 元。截至 2015 年 12 月 31 日，该办公楼已取得产证并交付。其中，3 号办公楼用于出租，计入“投资性房地产”(附注四(11))；4 号办公楼作为自用房产，计入“固定资产”(附注四(12))。

(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 2015 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2015 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(29))。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 资产减值准备

	2014 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(41))	本年减少		2015 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货跌价准备 (附注四(6))	588,059,021	242,494,572	-	(206,273,392)	624,280,201

(18) 短期借款

	币种	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
- 委托借款(i)	人民币	100,000,000	-
- 抵押借款	人民币	-	8,000,000
- 抵押加保证借款(ii)	人民币或美元	61,000,000	473,439,332
- 质押借款	人民币	-	1,397,000,000
		<u>161,000,000</u>	<u>1,878,439,332</u>

(i) 于 2015 年度,本集团通过郟城包商村镇银行有限责任公司取得委托借款 100,000,000 元(附注四(29))。

(ii) 于 2015 年 12 月 31 日,银行抵押加保证借款 61,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 473,439,332 元)由本集团的存货中的开发成本(2014 年 12 月 31 日: 投资性房地产及存货中的开发成本)进行抵押(附注四(6)),同时 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 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证(2014 年 12 月 31 日: 100,000,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证, 61,029,471 美元(折合人民币 373,439,332 元)由新城发展控股有限公司提供保证)。

于 2015 年 12 月 31 日,短期借款的利率区间为 4.50%至 10.51%(2014 年 12 月 31 日: 2.35%至 7.38%)。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付票据

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	14,570,000	1,715,983
银行承兑汇票	436,953,230	450,593,775
	<u>451,523,230</u>	<u>452,309,758</u>

(20) 应付账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>11,481,458,627</u>	<u>9,288,126,091</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 460,486,383 元(2014 年 12 月 31 日: 386,952,343 元)，主要为尚未支付的工程款。

(21) 预收款项

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	15,791,488,792	13,081,453,036
预收租金款	33,555,759	12,952,547
预收物业管理费	19,943,171	65,756,363
其他预收款	4,367,195	2,958,928
	<u>15,849,354,917</u>	<u>13,163,120,874</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,357,465,597 元 (2014 年 12 月 31 日: 894,488,294 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

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2015 年 12 月 31 日预售比例
南京珑湾花园	2,488,146,106	1,879,467,412	2016 年 11 月	83%
金坛吾悦广场	1,410,984,394	-	2017 年 04 月	79%
上海香溢璟庭	970,288,900	747,304,408	2016 年 06 月	87%
南昌吾悦广场	922,006,472	-	2016 年 12 月	36%
常州新城帝景	817,706,793	396,159,392	2016 年 12 月	63%
杭州西溪逸境	790,017,179	145,137,094	2016 年 06 月	90%
上海金郡 A 四期	729,226,976	42,976,104	2016 年 06 月	86%
上海香溢荟苑	698,959,496	49,739,385	2016 年 06 月	58%
上海水云间	696,528,609	-	2016 年 06 月	55%
长春吾悦广场	695,379,474	-	2016 年 10 月	38%
张家港吾悦广场	690,877,842	674,693,556	2016 年 06 月	68%
苏州红树湾	624,755,369	1,008,193,146	2016 年 09 月	88%
海口吾悦广场	498,218,002	-	2016 年 11 月	24%
南通香溢紫郡	462,596,103	138,989,727	2016 年 06 月	57%
安庆吾悦广场	438,439,954	-	2016 年 06 月	14%
南京花漾紫郡	361,253,630	-	2017 年 06 月	41%
武汉璟悦城	314,555,898	-	2016 年 12 月	36%
丹阳华府	289,540,455	950,042,298	2016 年 06 月	74%

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2015 年 12 月 31 日预售比例
常州新城公馆	287,783,529	-	2017 年 09 月	92%
无锡尚东雅园	275,091,458	15,559,797	2016 年 06 月	89%
杭州金玺钰府	253,110,740	-	2016 年 06 月	65%
常熟香溢璟庭	174,713,535	-	2017 年 06 月	28%
常州金色新城	135,847,081	137,903,363	待定	100%
济南香溢紫郡	106,268,253	-	2017 年 07 月	14%
嵊州吾悦广场	91,082,030	-	2017 年 06 月	1%
新城国际花都	83,367,470	32,473,568	2017 年 05 月	56%
杭州山语院	74,789,216	334,085,933	已竣工但未办理销售交付	91%
吴江吾悦广场	55,793,876	641,216,609	2017 年 12 月	80%
镇江尚上城	53,324,480	273,151,367	2016 年 09 月	58%
上海花屿湾	50,836,594	-	2017 年 05 月	18%
常州春天里	46,459,413	312,150,074	已竣工但未办理销售交付	82%
桐乡吾悦广场	39,777,846	-	2017 年 06 月	4%
常州新城首府	23,946,354	21,940,312	已竣工但未办理销售交付	85%
常州吾悦广场	18,698,717	386,531,173	2017 年 12 月	84%
上海新城金郡 A3 期	17,351,918	9,277,500	已竣工但未办理销售交付	85%
苏州新城公馆	16,635,131	746,747,065	已竣工但未办理销售交付	95%
萧山香悦半岛	15,614,864	-	2017 年 12 月	4%
南京香溢紫郡	9,982,203	1,555,400,402	已竣工但未办理销售交付	95%
上海昱翠湾	9,337,195	69,914,165	已竣工但未办理销售交付	100%

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2015 年 12 月 31 日预售比例
常州悠活城	8,751,800	194,836,937	已竣工但未办理销售交付	64%
常州香溢澜桥	5,832,552	94,244,633	已竣工但未办理销售交付	90%
常州新城南都	5,114,280	22,179,402	已竣工但未办理销售交付	98%
宁波吾悦广场	4,339,038	-	2017 年 06 月	0%
昆山柏丽湾	4,325,082	156,010,987	2016 年 06 月	90%
武汉春天里	200,000	826,201	已竣工但未办理销售交付	95%
上海馥华里	-	519,930,743	已竣工	96%
常州香溢紫郡	-	356,019,242	已竣工	89%
昆山香溢紫郡	-	313,885,606	已竣工	95%
吾悦国际广场	-	255,810,849	已竣工	100%
常州香溢俊园	-	161,997,073	已竣工	93%
上海香溢澜庭	-	85,614,671	已竣工	86%
上海碧翠园	-	83,519,988	已竣工	95%
无锡香溢紫峻	-	64,118,595	已竣工	96%
苏州香溢澜桥	-	43,147,236	已竣工	92%
上海尚上城	-	26,257,106	已竣工	83%
上海悠活城	-	25,627,925	已竣工	80%
上海忆华里	-	18,916,894	已竣工	99%
常州香悦半岛	-	13,553,046	已竣工	91%
常州御景湾	-	13,546,180	已竣工	97%
上海新城公馆	-	9,061,764	已竣工	83%
苏州新城金郡	-	8,123,834	已竣工	96%
吾悦生活广场	-	6,737,100	已竣工	100%
常州新城金郡	-	6,450,539	已竣工	92%
无锡华东家艺中心	-	3,906,184	已竣工	67%
常州公园壹号	-	2,520,385	已竣工	98%
无锡盛世新城	-	888,463	已竣工	98%
常州新城域	-	435,445	已竣工	91%
昆山新城域	-	198,987	已竣工	93%
其他	23,812,485	24,033,171		
	<u>15,791,488,792</u>	<u>13,081,453,036</u>		

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付短期薪酬	140,454,397	119,357,327
应付设定提存计划	489,368	452,056
	<u>140,943,765</u>	<u>119,809,383</u>

(a) 短期薪酬

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	118,171,213	787,540,985	(770,408,929)	135,303,269
职工福利费	658,055	46,577,020	(42,752,173)	4,482,902
社会保险费	175,241	31,967,172	(31,898,043)	244,370
其中：医疗保险费	156,630	27,101,954	(27,036,302)	222,282
工伤保险费	8,506	4,480,683	(4,477,451)	11,738
生育保险费	10,105	384,535	(384,290)	10,350
住房公积金	116,728	28,567,921	(28,525,995)	158,654
工会经费与职工教育经费	236,090	6,337,157	(6,308,045)	265,202
	<u>119,357,327</u>	<u>900,990,255</u>	<u>(879,893,185)</u>	<u>140,454,397</u>

(b) 设定提存计划

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
基本养老保险	419,232	60,664,098	(60,635,759)	447,571
失业保险	32,824	4,372,046	(4,363,073)	41,797
	<u>452,056</u>	<u>65,036,144</u>	<u>(64,998,832)</u>	<u>489,368</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应交企业所得税	804,782,109	674,405,703
应交营业税	186,126,210	224,309,574
应交土地增值税	145,900,175	68,797,857
应交教育费附加	9,346,568	11,301,677
应交城市维护建设税	11,934,574	13,039,127
应交印花税	3,609,355	4,407,372
应交土地使用税	4,060,297	2,757,153
应交房产税	8,868,437	6,761,406
其他	7,801,489	11,439,246
	<u>1,182,429,214</u>	<u>1,017,219,115</u>

(24) 应付利息

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	21,702,497	24,728,128
分期付息到期还本的应付债券利息	118,169,406	79,002,740
短期借款应付利息	348,793	1,354,198
	<u>140,220,696</u>	<u>105,085,066</u>

(25) 应付股利

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付王晓松	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	9,235,062,885	3,421,091,661
合营方往来款	1,280,247,036	-
预提费用	200,132,314	270,520,195
工程招标保证金	173,011,710	101,381,782
商管押金保证金	83,397,684	30,516,424
代收契税	85,935,219	46,709,823
临时往来款	18,000,000	18,000,000
应付股权款	17,312,000	17,312,000
应付少数股东款	37,540,600	336,980,000
物业代收款项	-	169,994,438
其他	145,724,146	103,162,372
	<u>11,276,363,594</u>	<u>4,515,668,695</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 222,798,456 元(2014 年 12 月 31 日: 199,754,970 元)，主要为代收款项。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 一年内到期的非流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(29))	<u>634,200,000</u>	<u>1,191,800,000</u>

(28) 其他流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(i)	<u>704,323,327</u>	<u>702,722,646</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。

(29) 长期借款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
银行借款		
- 委托借款(i)	582,500,000	799,800,000
- 抵押借款(ii)	1,180,000,000	2,476,000,000
- 保证借款(iii)	141,000,000	100,000,000
- 抵押加保证借款(iv)	<u>2,967,867,500</u>	<u>1,611,900,000</u>
	4,871,367,500	4,987,700,000
减：一年内到期的长期借款		
- 委托借款(i)	(174,200,000)	(799,800,000)
- 抵押借款(ii)	(240,000,000)	(362,000,000)
- 抵押加保证借款(iv)	<u>(220,000,000)</u>	<u>(30,000,000)</u>
	<u>(634,200,000)</u>	<u>(1,191,800,000)</u>
	<u>4,237,167,500</u>	<u>3,795,900,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期借款(续)

- (i) 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与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订了金额为 450,000,000 元的委托贷款协议，由本集团的存货中的开发成本作抵押，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。其中，100,000,000 元借款本金应于 2016 年 4 月偿还，于 2015 年 12 月 31 日列示于短期借款(附注四(18))；100,000,000 元借款本金应于 2016 年 10 月偿还，于 2015 年 12 月 31 日列示于一年内到期的长期借款；250,000,000 元借款本金应于 2017 年 4 月偿还，于 2015 年 12 月 31 日列示于长期借款。

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(6))。截至 2015 年 12 月 31 日，该委托借款已累计归还本金 25,800,000 元，剩余本金 74,200,000 元应于 2016 年 8 月 11 偿还，于 2015 年 12 月 31 日列示于一年内到期的长期借款。

于 2015 年，本集团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，由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(6))，同时由子公司南昌新城悦盛置业有限公司 100% 股权作质押，利息每季度支付一次。截至 2015 年 12 月 31 日，该委托借款已累计归还本金 41,700,000 元，剩余本金 158,300,000 元应于 2017 年 8 月 18 偿还，于 2015 年 12 月 31 日列示于长期借款。

于 2013 年，本集团通过华夏银行股份有限公司常州分行取得两笔委托借款，金额各为 200,000,000 元，本金分别于 2015 年 3 月 23 日和 2015 年 10 月 9 日偿还。该等委托借款由本集团的固定资产及存货中的开发产品作抵押(附注四(6)(12))，同时由子公司江苏新城提供保证。

于 2013 年，本集团通过徽商银行合肥城隍庙支行取得委托借款 300,000,000 元，本金于 2015 年 6 月 14 偿还。该委托借款由子公司江苏新城提供保证。

于 2013 年，本集团通过厦门国际银行股份有限公司上海分行取得委托借款 100,000,000 元，由本公司持有的江苏新城 50,000,000 股非流通境内法人股进行质押。该委托借款已于 2014 年归还本金 200,000 元，剩余本金 99,800,000 元已于 2015 年 12 月 18 日偿还。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期借款(续)

- (ii) 于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,180,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：2,476,000,000 元)由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注四(6)(11))，利息每月或每季度支付一次。其中，240,000,000 元为于一年内到期的长期借款。
- (iii) 于 2015 年 12 月 31 日，保证借款 141,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：1,000,000,000 元)由子公司新城万博置业有限公司、受同一控制方控制的关联方香港宏盛发展有限公司及本公司提供共同保证，利息每月支付一次。
- (iv) 于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 2,967,867,500 元(2014 年 12 月 31 日：1,611,900,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押(附注四(6)(16))，同时由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。其中，220,000,000 元为于一年内到期的长期借款。

于 2015 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 5.41 %至 10.51 %(2014 年 12 月 31 日：6.00%至 7.86%)。

(30) 应付债券

	2014 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	2015 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(i)	1,981,419,068	-	6,991,103	1,988,410,171
2015 年公司债券 (第一期)(公开发行的(ii))	-	2,977,270,000	1,204,330	2,978,474,330
2015 年公司债券 (第一期)(非公开发行的(iii))	-	1,980,840,000	1,288,509	1,982,128,509
	<u>1,981,419,068</u>	<u>4,958,110,000</u>	<u>9,483,942</u>	<u>6,949,013,010</u>

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)(公开发行的(ii))	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000
2015 年公司债券 (第一期)(非公开发行的(iii))	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 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。
- (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。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本及资本公积

(a) 股本

	2014 年	本年增减变动			2015 年
	12 月 31 日	股份制改制 (附注一)	换股吸收合并 (附注一)	小计	12 月 31 日
境内上市无限售条件 人民币普通股 (i)	-	-	542,064,758	542,064,758	542,064,758
境内上市有限售条件 人民币普通股	-	1,166,000,000	-	1,166,000,000	1,166,000,000
	-	1,166,000,000	542,064,758	1,708,064,758	1,708,064,758

- (i) 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》，于 2015 年 11 月，本公司向江苏新城除本公司以外的全体股东(以下简称“换股股东”)以发行人民币普通股的方式吸收合并江苏新城。本公司实际发行 542,064,758 股人民币普通股 A 股，每股面值为人民币 1 元，发行价格为每股人民币 9.82 元，发行总价为 5,323,075,924 元。

(b) 资本公积

	2014 年	本年增加	本年减少	2015 年
	12 月 31 日			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
股份支付(iii)	108,190,674	8,104,056	-	116,294,730
	110,655,481	2,900,977,751	(85,715,232)	2,925,918,000

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本及资本公积(续)

(b) 资本公积 (续)

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
资本溢价				
- 同一控制下企业合并的影响(iv)	440,012,870	-	(440,012,870)	-
- 与少数股东交易(v)	-	7,119,741	(4,654,934)	2,464,807
股份支付(iii)	89,962,256	18,228,418	-	108,190,674
	<u>529,975,126</u>	<u>25,348,159</u>	<u>(444,667,804)</u>	<u>110,655,481</u>

- (i) 如附注四(31)(a)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，等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日，2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日。2015 年度，本集团确认该股份支付相关费用分别为 8,104,056 元(2014 年度: 18,228,418 元)，并确认相应的资本公积。
- (iv) 于 2014 年，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向 6 家关联方公司增资，获得该等公司及其子公司的控制权，该交易属于同一控制下企业合并。于 2013 年 12 月 31 日，因合并而增加的净资产 409,949,714 元加上被合并方在企业合并前产生的累计亏损 30,063,156 元，调增资本公积 440,012,870 元。本集团于 2014 年度完成该交易，同时将该金额转出。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本及资本公积(续)

(b) 资本公积 (续)

(v) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展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)(l))。减资前，常州富域发展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。

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。

于 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。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			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)

	资产负债表其他综合收益			2014 年度利润表中其他综合收益				
	2013 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2014 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 本年转入损益	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	11,428,081	27,000,000	-	(6,750,000)	11,428,081	8,821,919
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	-	42,078,741	42,078,741	99,064,001	-	(24,766,000)	42,078,741	32,219,260
	-	53,506,822	53,506,822	126,064,001	-	(31,516,000)	53,506,822	41,041,179

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	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
	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	-	47,653,066	-	47,653,066

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。2015 年度，按净利润的 10%提取，共 46,643,557 元(2014 年度:按净利润弥补亏损后金额的 10%提取，共 47,653,066 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)。

(34) 未分配利润

	2015 年度	2014 年度
年初未分配利润	5,645,680,614	4,928,919,957
加：归属于本公司股东的净利润	1,836,274,417	1,167,206,742
减：提取法定盈余公积(附注四(33))	(46,643,557)	(47,653,066)
减：普通股股利	-	-
- 现金股利	-	(400,000,000)
减：股份制改制(附注四(33))	(28,877,598)	-
减：购买少数股东股权(附注四(31))	-	(2,793,019)
年末未分配利润	7,406,433,876	5,645,680,614

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 未分配利润(续)

根据 2014 年 12 月 10 日股东会决议，本公司向原公司股东分配利润 400,000,000 元。

根据 2016 年 2 月 3 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 股派人民币 1.08 元。按已发行股份 1,708,064,758 股计算，拟派发现金股利共计 184,470,994 元。同时拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增股本 512,419,428 股。此项提议尚待股东大会批准。

(35) 营业收入和营业成本

	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	23,143,393,352	20,301,072,153
其他业务收入	425,399,793	373,125,890
	<u>23,568,793,145</u>	<u>20,674,198,043</u>
主营业务成本	17,041,881,322	15,045,464,757
其他业务成本	208,460,289	227,558,319
	<u>17,250,341,611</u>	<u>15,273,023,076</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2015 年度		2014 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)	22,974,070,523	17,018,915,228	20,173,241,751	15,027,329,087
物业出租	169,322,829	22,966,094	127,830,402	18,135,670
	<u>23,143,393,352</u>	<u>17,041,881,322</u>	<u>20,301,072,153</u>	<u>15,045,464,757</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 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

	2015 年度		2014 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
南京香溢紫郡	2,369,250,974	1,668,667,625	1,987,563,406	1,566,281,770
南京珑湾花园	1,845,128,570	1,286,850,848	-	-
吴江吾悦广场	1,732,420,090	1,086,844,263	1,169,992,869	627,586,360
丹阳华府	1,731,514,591	1,150,693,585	-	-
苏州新城公馆	1,662,038,802	1,162,184,657	531,778,085	399,416,332
张家港吾悦广场	1,525,868,795	814,269,937	-	-
苏州红树湾	1,428,798,407	1,002,551,585	313,052,143	217,089,506
常州春天里	920,325,875	916,709,374	437,092,780	367,272,363
上海馥华里	885,755,438	662,739,785	409,355,694	288,417,986
常州新城帝景	842,709,952	522,631,313	754,393,215	449,949,592
上海香溢璟庭	791,991,651	590,089,251	517,544,905	454,671,820
昆山柏丽湾	731,817,848	666,745,413	-	-
杭州山语院	681,082,320	670,140,694	-	-
常州香溢紫郡	680,294,261	561,882,727	823,932,066	717,724,857
常州吾悦广场	593,732,308	446,786,714	250,094,201	85,212,286
常州香溢俊园	570,754,836	552,188,007	683,452,730	627,325,461
常州悠活城	491,561,090	449,120,622	-	-
丹徒尚上城	468,749,196	455,228,265	-	-
常州香溢澜桥	410,342,025	412,074,474	1,165,965,290	1,002,886,507
昆山香溢紫郡	386,991,571	329,989,647	696,258,588	692,582,800
新城国际花都	330,569,264	317,778,873	530,739,761	463,788,227
吾悦国际广场	261,848,714	167,588,764	191,636,171	149,435,306
上海香溢澜庭	237,576,773	177,528,234	1,012,117,260	778,650,371
上海碧翠园	181,737,527	107,053,348	810,699,403	334,968,721
无锡香溢紫峻	169,294,316	119,328,004	1,147,117,965	994,789,325
苏州香溢澜桥	152,264,648	74,333,746	1,372,947,513	1,016,953,065
上海尚上城	106,167,854	109,922,404	73,848,055	78,051,500
上海昱翠湾	99,813,840	47,556,680	1,179,797,522	790,055,216
常州香悦半岛	90,911,549	97,303,152	868,106,857	760,094,065
上海悠活城	77,204,818	88,892,080	202,570,923	147,421,852
常州新城南都	74,410,120	32,743,487	205,587,939	87,206,333

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 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)

	2015 年度		2014 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
无锡华东家艺中心	61,045,197	137,412,707	22,336,976	32,178,867
常州新城首府	53,033,038	39,446,263	191,618,043	151,220,631
上海新城金郡 A3 期	41,463,229	28,692,296	115,470,210	46,082,251
上海新城金郡	37,707,215	32,302,533	151,588,468	142,912,133
上海忆华里	34,709,158	28,259,666	810,247,207	292,410,213
苏州新城金郡	33,466,397	8,353,864	91,839,940	175,047,955
无锡尚东雅园	26,668,739	25,636,790	291,474,672	283,727,461
上海新城公馆	24,889,525	18,964,314	163,956,090	151,700,434
常州公园壹号	24,420,488	26,409,718	23,704,086	12,082,246
常州四季新城	17,750,416	5,149,932	-	-
常州御景湾	17,278,490	15,619,590	179,503,098	160,830,721
武汉春天里	8,900,544	17,970,554	534,857,665	401,510,246
常州新城金郡	7,486,387	(32,500,204)	33,342,190	6,969,124
常州新城公馆	5,547,944	6,352,173	23,380,174	27,089,903
常州新城域	5,512,478	9,228,519	4,643,263	2,977,603
吾悦生活广场	5,250,919	8,239,020	53,820,506	15,888,421
上海盛景	4,809,450	1,462,295	-	-
苏州翡翠湾	4,285,364	16,977,087	-	-
无锡盛世新城	4,143,000	5,356,877	20,476,573	18,499,570
常州金色新城	3,877,556	4,733,304	-	-
昆山新城域	800,000	858,062	15,412,487	3,317,465
南京新城金郡	555,800	(410,280)	34,219,052	31,136,781
常州玉龙湾	65,303	478,963	9,302,759	18,644,962
结转存货跌价准备	-	(206,273,392)	-	(61,303,274)
其他	17,475,863	71,777,019	66,402,951	16,573,753
	22,974,070,523	17,018,915,228	20,173,241,751	15,027,329,087

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 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
物业管理费	164,277,434	68,775,628	282,889,195	184,793,095
酒店运营收入	112,185,887	56,766,793	17,389,627	10,927,626
其他	148,936,472	82,917,868	72,847,068	31,837,598
	<u>425,399,793</u>	<u>208,460,289</u>	<u>373,125,890</u>	<u>227,558,319</u>

(36) 营业税金及附加

	计缴标准	2015 年度	2014 年度
营业税	附注三	1,174,322,998	1,050,582,698
土地增值税	附注三	634,559,414	550,623,442
城市维护建设税	附注三	71,293,524	55,017,077
教育费附加	附注三	61,014,946	51,115,734
其他		4,705,939	10,433,570
		<u>1,945,896,821</u>	<u>1,717,772,521</u>

(37) 销售费用

	2015 年度	2014 年度
广告宣传费	346,005,447	273,326,037
策划代理费	112,652,628	110,968,942
职工薪酬	180,986,543	145,380,976
办公费用	59,183,743	38,149,540
其他费用	88,438,708	45,272,992
	<u>787,267,069</u>	<u>613,098,487</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 管理费用

	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	517,234,599	435,342,625
业务招待费	62,493,860	58,406,382
办公费用	85,942,960	55,057,063
税费	55,203,928	38,600,938
中介咨询费	46,000,772	22,608,111
差旅费用	63,404,032	36,993,167
其他费用	43,131,926	6,477,220
	<u>873,412,077</u>	<u>653,485,506</u>

(39) 财务费用 - 净额

	2015 年度	2014 年度
利息支出	1,204,944,003	1,166,501,872
减：已资本化的利息支出 (附注四(6)(11))	(1,025,716,668)	(1,066,766,703)
减：利息收入	(108,965,160)	(81,386,677)
汇兑损失	31,494,624	6,645,213
手续费	29,147,226	27,143,351
	<u>130,904,025</u>	<u>52,137,056</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 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：

	2015 年度	2014 年度
土地使用权成本	6,476,495,859	5,653,082,939
建设成本	9,911,349,295	8,688,847,225
资本化利息	837,343,466	746,702,197
结转存货跌价准备	(206,273,392)	(61,303,274)
职工薪酬费用	974,130,455	787,543,188
广告宣传费	346,005,447	273,326,037
策划代理费	112,652,628	110,968,942
业务招待费	79,525,865	66,909,388
办公费用	121,909,362	89,533,392
折旧和摊销费用	94,778,503	35,109,454
税费	55,203,928	53,853,913
其他费用	107,899,341	95,033,668
	<u>18,911,020,757</u>	<u>16,539,607,069</u>

(41) 资产减值损失

	2015 年度	2014 年度
存货跌价损失 (附注四(17))	<u>242,494,572</u>	<u>381,141,525</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 公允价值变动收益

	2015 年度	2014 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	<u>815,106,132</u>	<u>365,993,919</u>

(43) 投资收益

	2015 年度	2014 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(8))	6,255,524	6,552,722
按权益法核算的长期股权投资收益/(损失)(附注四(10))	61,363,410	(7,346,157)
处置子公司取得的投资收益(附注四(49)(b)(ii))	<u>51,022,384</u>	<u>26,195,020</u>
	<u>118,641,318</u>	<u>25,401,585</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(44) 营业外收入

	2015 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的 金额	2014 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的 金额
非流动资产处置利得合计	21,261	21,261	46,630	46,630
其中：固定资产处置利得	<u>21,261</u>	<u>21,261</u>	<u>46,630</u>	<u>46,630</u>
政府补助(i)	12,412,800	12,412,800	30,350,208	30,350,208
违约金收入	10,217,695	10,217,695	10,967,064	10,967,064
其他	<u>3,841,281</u>	<u>3,841,281</u>	<u>1,187,382</u>	<u>1,187,382</u>
	<u>26,493,037</u>	<u>26,493,037</u>	<u>42,551,284</u>	<u>42,551,284</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2015 年度	与资产相关 /与收益相关	2014 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	7,775,400	与收益相关	1,327,730	与收益相关
职业培训补贴	200,000	与收益相关	1,876,629	与收益相关
先进奖励	3,237,000	与收益相关	24,121,669	与收益相关
税收奖励	1,200,400	与收益相关	3,024,180	与收益相关
	<u>12,412,800</u>		<u>30,350,208</u>	

(45) 营业外支出

	2015 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的金额	2014 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损 失合计	414,627	414,627	252,849	252,849
其中：固定资产处 置损失	414,627	414,627	252,849	252,849
对外捐赠	3,885,000	3,885,000	2,405,110	2,405,110
赔偿、罚款、违约 金及其他	3,563,975	3,563,975	5,432,101	5,432,101
	<u>7,863,602</u>	<u>7,863,602</u>	<u>8,090,060</u>	<u>8,090,060</u>

(46) 所得税费用

	2015 年度	2014 年度
当期所得税	885,485,785	400,961,635
递延所得税	5,763,417	216,089,316
	<u>891,249,202</u>	<u>617,050,951</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 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：

	2015 年度	2014 年度
利润总额	3,290,853,855	2,409,396,600
按 25%税率计算的所得税	822,713,464	602,349,150
不得扣除的成本、费用和损失	109,387,592	17,633,130
非应纳税收入	(49,619,349)	(1,638,181)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	(2,012,592)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 (附注四(15)(d))	-	343,943
以前年度所得税汇算清缴差异	8,767,495	375,501
所得税费用	891,249,202	617,050,951

(47) 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：

	2015 年度	2014 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,836,274,417	不适用
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,217,978,812	不适用
基本每股收益	1.51	不适用
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	1.51	不适用
- 终止经营基本每股收益：	-	不适用

本公司于 2015 年 3 月 27 日通过股东会决议，以 2014 年 12 月 31 日净资产折股整体变更为股份有限公司。2014 年度本公司为有限责任公司，故不适用每股收益的计算。

(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。2015 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
收到关联方资金往来	20,685,065	4,302,399,000
收回土地投标保证金	-	76,062,000
收回股权转让保证金	50,000,000	-
收到工程招标保证金	-	63,600,560
利息收入	108,965,160	81,386,677
收回受限制的存款	15,391,816	-
营业外收入	26,471,776	42,504,654
代收契税及物业代收款	-	24,443,293
收回指定信托安排	-	125,000,000
其他	-	86,963,828
	<u>221,513,817</u>	<u>4,802,360,012</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
支付关联方资金往来	18,022,388	2,462,604,116
为关联方代垫款项	-	2,322,439,157
销售费用及管理费用	812,855,912	612,149,998
支付住房担保押金	42,649,058	55,375,175
支付股权转让保证金	-	50,000,000
财务手续费	29,147,226	27,143,351
捐赠支出	3,885,000	2,405,110
违约金及罚款	3,563,975	5,432,101
支付受限制的存款	-	101,098,494
其他	21,685,103	82,558,035
	<u>931,808,662</u>	<u>5,721,205,537</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 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

	2015 年度	2014 年度
收到关联方资金往来	11,676,038,012	-

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
支付关联方资金往来	7,692,845,281	-
支付合营方款项	242,986,667	-
	<u>7,935,831,948</u>	<u>-</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
收到关联方计息资金往来	1,742,332,962	1,340,646,428
收到同一控制下企业合并被合并方资本金	-	89,164,850
收到少数股东往来款	37,540,600	-
收到合作方往来款	1,280,247,036	-
	<u>3,060,120,598</u>	<u>1,429,811,278</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
支付少数股东往来款	366,980,000	218,600,000
少数股东减少资本	1,196,153,189	40,000,000
支付关联方资金往来	952,813,952	-
支付借款保证金	110,435,887	111,768,500
支付换股吸收合并发行费用	38,100,000	-
本公司股东减少资本	-	13,790,000
其他	16,993,494	-
	<u>2,681,476,522</u>	<u>384,158,500</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，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

	2015 年度	2014 年度
合并净利润	2,399,604,653	1,792,345,649
加：资产减值准备(附注四(41))	242,494,572	381,141,525
存货跌价准备转销(附注四(6))	(206,273,392)	(61,303,274)
固定资产折旧(附注四(12))	60,250,160	20,833,401
无形资产摊销(附注四(13))	6,368,842	4,738,636
长期待摊费用摊销(附注四(14))	27,779,161	9,537,417
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净损失(附注四(44)(45))	393,366	206,219
财务费用	210,721,957	99,735,169
公允价值变动收益(附注四(42))	(815,106,132)	(365,993,919)
投资收益(附注四(43))	(118,641,318)	(25,401,585)
递延所得税资产(增加)/减少(附注四(15))	(74,747,174)	14,978,177
递延所得税负债增加(附注四(15))	69,871,212	201,111,139
存货的增加	(2,053,854,329)	(1,915,148,516)
经营性应收项目的增加	(4,730,371,536)	(844,727,873)
经营性应付项目的增加	4,016,250,254	4,164,724,007
股份支付(附注四(31))	8,104,056	18,228,418
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(957,155,648)</u>	<u>3,495,004,590</u>

(ii) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2015 年度	2014 年度
换股吸收合并江苏新城(附注四(31))	5,323,075,924	-
子公司发行股份购买股权(附注八(5)(k))	-	259,177,720
	<u>5,323,075,924</u>	<u>259,177,720</u>

(iii) 现金及现金等价物净变动情况

	2015 年度	2014 年度
现金及现金等价物的年末余额	5,520,507,221	4,257,952,444
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(4,257,952,444)</u>	<u>(5,462,249,811)</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>1,262,554,777</u>	<u>(1,204,297,367)</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2015 年度	2014 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	-
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	-
取得子公司支付的现金净额	<u>48,947,124</u>	<u>-</u>

2015 年度取得子公司的价格

江苏金东方颐养园置业有限公司(“金东方”) 392,000,000

取得子公司的净资产

	2015 年度
流动资产	579,652,845
非流动资产	557,135,112
流动负债	(572,384,096)
非流动负债	(3,889,379)
	<u>560,514,482</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

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 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。

于 2014 年 12 月 22 日，本集团将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。

	2015 年度	2014 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	61,000,000	10,000,000
其中：江苏新城物业服务服务有限公司	60,000,000	-
上海新城万嘉物业服务服务有限公司	1,000,000	-
上海新城万圣置业有限公司	-	10,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等 价物	(148,146,985)	(1,311,928)
其中：江苏新城物业服务服务有限公司	(148,146,985)	-
上海新城万嘉物业服务有 限公司	-	-
上海新城万圣置业有限公司	-	(1,311,928)
加：前期处置子公司于本年收到的现金 及现金等价物	-	35,156,000
其中：常州新城广场置业有限公司	-	35,156,000
处置子公司(支付)/收到的现金净额	<u>(87,146,985)</u>	<u>43,844,072</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

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
	61,000,000

2014 年度处置子公司的价格

上海新城万圣置业有限公司	10,000,000
--------------	------------

处置子公司的净资产/(负债)

	2015 年度	2014 年度
流动资产	247,209,269	1,324,901
非流动资产	2,896,061	8,661,509
流动负债	(240,127,714)	(26,181,430)
	9,977,616	(16,195,020)

(c) 现金及现金等价物

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	5,520,507,221	4,257,952,444
其中：库存现金	4,365,064	10,995,895
可随时用于支付的银行存款	5,516,142,157	4,246,956,549
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	5,520,507,221	4,257,952,444

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 外币货币性项目

	2015年12月31日			2014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	22,942,778	6.4936	148,981,220	56,680,185	6.1190	346,826,052
港元	115,950,333	0.8378	97,143,189	313,477	0.7889	247,293
短期借款—						
美元	-	6.4936	-	61,029,471	6.1190	373,439,332
应付款项—						
美元	62,449,330	6.4936	405,520,968	298,155,867	6.1190	1,824,415,753
港元	412,000	0.8378	345,174	407,067	0.7889	321,123

新城控股集团股份有限公司

2015 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	取得的方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
江苏金东方颐养园置业有限公司及其子公司 ("金东方")	2015 年 10 月 20 日	392,000,000	70%	股权收购	2015 年 10 月 20 日	实际取得被购买方控制权	36,584	(876,504)	(6,827,143)	(324,906,050)

新城控股集团股份有限公司

2015 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：

	金东方
合并成本 - 现金	392,000,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(392,000,000)
	-

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 金东方

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2014 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	343,052,876	343,052,876	21,704,362
应收账款及其他应收款	51,464	51,464	86,881
可供出售金融资产	1,100,000	1,100,000	1,100,000
其他应收款	184,145,677	184,145,677	289,558,775
预付账款	52,071,429	52,071,429	29,093,072
存货	331,399	331,399	331,399
固定资产	521,181,370	505,623,853	-
在建工程	-	-	252,811,926
无形资产	34,853,742	34,853,742	-
减：应付票据	(10,448,320)	(10,448,320)	(10,150,000)
应付账款	(358,259,105)	(358,259,105)	(167,076,768)
应付职工薪酬	(31,500)	(31,500)	(1,600,450)
应交税费	(10,842)	(10,842)	(766,287)
其他应付款	(173,634,329)	(173,634,329)	(249,854,437)
一年内到期的长期负债	(30,000,000)	(30,000,000)	-
递延所得税负债	(3,889,379)	-	-
净资产	560,514,482	548,846,344	165,238,473
减：少数股东权益	(168,514,482)	(165,014,041)	(167,127)
取得的净资产	392,000,000	383,832,303	165,071,346

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

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。

金东方自购买日至 2015 年 12 月 31 日止期间的现金流量列示如下:

	自购买日至 2015 年 12 月 31 日止期间
一、经营活动产生的现金流量	(6,827,143)
二、投资活动产生的现金流量	(288,345,240)
三、筹资活动产生的现金流量	(29,733,667)
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减少额	(324,906,050)
加：购买日现金及现金等价物余额	343,052,876
六、年末现金及现金等价物余额	18,146,826

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 2015 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其他综合收益转入投资损益的金额
江苏新城物业服务有限(i)	60,000,000	100%	出售	2015 年 3 月 27 日	完成股权交割	51,022,384	-
上海新城万嘉物业服务有限(i)	1,000,000	10%	出售	2015 年 3 月 27 日	完成股权交割	-	-

于 2015 年 3 月 27 日，本集团为了更好地发挥新城物业的业务能力，开拓更广泛的业务来源，增强盈利能力，将拥有的江苏新城物业服务有限公的 100% 股权及其之子公司将所持上海新城万嘉物业服务有限公 10% 股权分别以 60,000,000 元和 1,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公。由于该项业务金额不重大，不构成终止经营。

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 江苏新城物业服务有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	60,000,000
减：合并财务报表层面享有的江苏新城物业服务 有限公司净资产份额	<u>(8,977,616)</u>
	51,022,384
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>51,022,384</u>

上海新城万嘉物业服务有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	1,000,000
减：合并财务报表层面享有的上海新城万嘉物 业服务有限公司净资产份额	<u>(1,000,000)</u>
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>-</u>

上述处置之子公司 2015 年度及 2014 年度净损益情况如下：

	2015 年度	2014 年度
营业收入	37,447,135	258,994,545
减：营业成本和费用	<u>(37,682,926)</u>	<u>(251,376,042)</u>
(亏损)/利润总额	(235,791)	7,618,503
减：所得税费用	-	(260,149)
净(亏损)/利润	<u>(235,791)</u>	<u>7,358,353</u>
其中：归属于母公司普通股股东的净(亏损)/利润	<u>(138,197)</u>	<u>4,312,731</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 本公司于 2015 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
海口新城万博房地产发展有限公司	05/01/2015	100,000,000
南京新城万顺房地产有限公司	16/01/2015	30,000,000
上海松睿房地产开发有限公司	10/02/2015	10,000,000
南昌新城吾悦商业管理有限公司	25/03/2015	5,000,000
上海新城创贤房地产有限公司	01/04/2015	10,000,000
金坛新城万博房地产发展有限公司	10/04/2015	100,000,000
常州新城嘉睿置业有限公司	16/04/2015	尚未出资
安庆新城吾悦商业管理有限公司	16/04/2015	5,000,000
长春新城吾悦商业管理有限公司	27/05/2015	10,000,000
永胜创投资有限公司	28/05/2015	1
尊锋投资有限公司	29/05/2015	1
杭州创贤房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
杭州松铭房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
杭州创隆房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
永康企业有限公司	21/04/2015	1
金坛新城吾悦商业管理有限公司	19/06/2015	10,000,000
香港禧盛发展有限公司	19/06/2015	1
香港瑞盛发展有限公司	19/06/2015	1
香港泽盛发展有限公司	19/06/2015	1
上海嘉牧投资管理有限公司	23/06/2015	586,000,000
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	23/06/2015	36,750,000
杭州松睿实业有限公司	24/06/2015	尚未出资
衢州万博房地产发展有限公司	06/08/2015	50,000,000
宁波新城万博房地产发展有限公司	03/08/2015	100,000,000
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	26/06/2015	10,000,000
成都新城吾悦商业管理有限公司	07/08/2015	10,000,000
海口新城吾悦商业管理有限公司	05/08/2015	10,000,000
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	06/09/2015	10,000,000
宁波新城吾悦商业管理有限公司	19/08/2015	10,000,000
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	29/08/2015	623,080,945
镇江悦盛房地产发展有限公司	11/09/2015	305,988,736
宁波凯拓房地产发展有限公司	22/09/2015	140,999,696
桐乡卓盛房地产发展有限公司	08/07/2015	278,000,000
南京新城创锦房地产有限公司	25/11/2015	30,000,000
南京新城创汇房地产有限公司	23/12/2015	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 本公司于 2015 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

上海创泽房地产开发有限公司	26/08/2015	10,000,000
上海复域商业经营管理有限公司	24/09/2015	10,000,000
上海迪裕商业经营管理有限公司	28/10/2015	20,000,000
上海龙卿房地产开发有限公司	02/11/2015	10,000,000
上海晗枚房地产开发有限公司	02/11/2015	10,000,000
上海拓裕房地产开发有限公司	03/12/2015	尚未出资
常熟新城创宏房地产有限公司	31/07/2015	200,000,000
杭州新城创佳房地产开发有限公司	22/10/2015	尚未出资
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	12/08/2015	尚未出资
苏州晟天房地产咨询有限公司	12/08/2015	尚未出资
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
杭州松隆房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
杭州创域房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
衢州新城吾悦商业管理有限公司	02/12/2015	尚未出资

(b) 本公司于 2015 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
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	17/07/2009	10,000,000
无锡新恒置业有限公司	13/10/2011	210,000,000
济南天鸿永天房地产开发有限公司	06/01/2015	100,000,000
济南天鸿永业房地产开发有限公司	12/12/2013	520,000,000

本集团于 2015 年度收购上述公司 100% 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

2015 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 2015 年 12 月 31 日

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
江苏新城 (i)	常州	房地产开发	100.00%	-	分次股权收购
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
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.22%	设立

新城控股集团股份有限公司

2015 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	-	99.50%	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	-	57.75%	同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例	取得方式		子公司名称
	及注册地	业务性质		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	-	70.00%	-	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
武汉新城创置房地产有限公司	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

2015 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
永胜创投资有限公司	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

2015 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
南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	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
上海迪裕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
杭州松隆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

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 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(29)):

	2015 年度	2014 年度
江苏新城法人股股数	-	50,000,000
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%	-

(i) 为完成前述吸收合并本公司之子公司江苏新城之事项(附注一)，本公司于 2015 年 12 月，与江苏新城原 B 股股东完成换股工作之后，江苏新城于 2015 年 11 月 19 日起终止上市。截至 2015 年 12 月 31 日止，其注销手续正在办理过程中。

新城控股集团股份有限公司

2015 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	2015 年度归属于 少数股东的损益	2015 年度向少数股东 支付的股利	2015 年 12 月 31 日 累计少数股东权益
苏州博盛房地产发展有限公司(i)	35.21%	104,917,946	-	348,880,956
南昌新城悦盛房地产发展有限公司(ii)	47.25%	7,186,019	-	570,477,036

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2015 年 12 月 31 日						2015 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
苏州博盛房地产发展有限公司	1,393,801,865	10,189,795	1,403,991,660	459,938,495	-	459,938,495	1,365,708,072	248,326,499	248,326,499	(26,213,910)
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	3,366,163,146	548,106,242	3,914,269,388	1,853,229,110	802,110,285	2,655,339,395	-	43,318,378	43,318,378	(680,900,278)

(i) 本集团于苏州博盛房地产发展有限公司(以下简称“苏州博盛”)的名义持股比例为 64.79%。根据相关合同，本集团享有苏州博盛 57.75%的收益权。

(ii) 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 52.75%。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

2015 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%
南京新城万隆房地产有限公司(iii)	南京	房地产开发	是	-	70%
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%
联营企业 -					
上海万之城房地产开发有限公司(vi)	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南京新城万隆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。

(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。

(vi) 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

2015 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

	2015 年 12 月 31 日					2014 年 12 月 31 日		
	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	南京新城万隆 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	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	南京新城万隆 房地产有限公司
流动资产	1,202,545,504	1,979,753,923	6,162,864,181	1,290,008,111	2,008,096,057	1,143,767,927	824,549,913	3,440,937,707
其中：现金和现金等价物	54,860,985	144,166,434	371,934,463	136,307,852	19,220,913	113,563,970	2,713,160	19,830,355
非流动资产	107,189	9,204,470	20,524,841	1,030,797.45	3,892,984	135,895	128,576	3,055,700
资产合计	<u>1,202,652,693</u>	<u>1,988,958,393</u>	<u>6,183,389,022</u>	<u>1,291,038,908</u>	<u>2,011,989,041</u>	<u>1,143,903,822</u>	<u>824,678,489</u>	<u>3,443,993,407</u>
流动负债	491,056,965	1,230,162,015	2,560,971,489	43,848,055	822,275,272	375,161,825	668,814,215	153,007,724
非流动负债	550,000,000	490,000,000	2,684,000,000	800,000,000	200,000,000	656,000,000	-	2,300,000,000
负债合计	<u>1,041,056,965</u>	<u>1,720,162,015</u>	<u>5,244,971,489</u>	<u>843,848,055</u>	<u>1,022,275,272</u>	<u>1,031,161,825</u>	<u>668,814,215</u>	<u>2,453,007,724</u>
净资产	161,595,728	268,796,378	938,417,533	447,190,853	989,713,769	112,741,997	155,864,274	990,985,683
按持股比例计算的净资产份额(i)	80,797,864	182,781,537	656,892,273	290,674,055	395,885,508	56,370,999	105,987,706	693,689,978
调整事项	<u>2,080,104</u>	<u>483</u>	<u>27</u>	<u>5</u>	<u>(1,040,188)</u>	<u>6,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>78,717,760</u>	<u>182,782,020</u>	<u>656,892,300</u>	<u>290,674,060</u>	<u>394,845,320</u>	<u>56,377,359</u>	<u>105,987,706</u>	<u>693,689,978</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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 年度					2014 年度		
	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	南京新城万隆房 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	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	南京新城万隆 房地产有限公司
营业收入	756,291,064	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	1,506,849	231,355	323,485	175,821	61,525	656,260	5,342	680,566
所得税费用	(13,865,242)	8,990,292	17,210,442	915,514	2,911,983	-	128,576	2,957,421
净利润/(亏损)	48,853,730	(27,692,895)	(51,999,904)	(2,809,147)	(10,286,231)	(7,173,633)	(385,727)	(9,014,317)
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	48,853,730	(27,692,895)	(51,999,904)	(2,809,147)	(10,286,231)	(7,173,633)	(385,727)	(9,014,317)
本集团本年度收到的来自合营 企业的股利	-	-	-	-	-	-	-	-

(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

2015 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

	2015 年 12 月 31 日	2014 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	548,433,447	1,783,231,145
其中：现金和现金等价物	27,805,975	261,890,415
非流动资产	294,313	8,840,347
资产合计	<u>548,727,760</u>	<u>1,792,071,492</u>
流动负债	229,556,502	1,719,437,778
非流动负债	-	-
负债合计	<u>229,556,502</u>	<u>1,719,437,778</u>
净资产	319,171,258	72,633,714
按持股比例计算的净资产份额(i)	159,585,629	36,316,857
调整事项	141	-
对联营企业投资的账面价值	<u>159,585,770</u>	<u>36,316,857</u>
	<u>2015 年度</u>	<u>2014 年度</u>
	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	1,505,795,781	460,622,560
净利润	246,537,545	5,697,600
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>246,537,545</u>	<u>5,697,600</u>
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

(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

2015 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

	2015 年度	2014 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	<u>416,863,030</u>	<u>5,000,000</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(21,636,000)	(158,604)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>(21,636,000)</u>	<u>(158,604)</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	-	2,259
其他综合收益(i)	-	-
综合(亏损)/收益总额	<u>-</u>	<u>2,259</u>

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

(e) 2015 年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

七 分部信息

2015 年度，如附注一所述，本公司以换股方式吸收合并江苏新城后，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

2015 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
常州富域发展有限公司	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	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
常州富域发展有限公司	<u>301,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>301,800,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
常州富域发展有限公司	<u>62.06%</u>	<u>62.06%</u>	<u>90.91%</u>	<u>90.91%</u>

(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

2015 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	-	50%	
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	-	28%	
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	-	16%	
南京新城广阅房地产有限公司	南京	房地产开发	是	-	69%	
苏州城弘房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	-	50%	
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	-	50%	
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	-	50%	
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	-	11%	
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	-	10%	
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	-	40%	
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	是	-	50%	

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
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
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城万德投资有限公司	受同一最终控制方控制
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
常州富域发展有限公司	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

(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
南京新城万隆房地产有限公司	799,000,000	2015年1月30日	2019年12月12日	否
南京新城万隆房地产有限公司	350,000,000	2015年9月28日	2020年12月12日	否
青岛新城东郡房地产有限公司	100,000,000	2015年9月30日	2020年9月30日	否
青岛新城东郡房地产有限公司	195,000,000	2015年3月19日	2019年3月18日	否
青岛卓越东郡房地产有限公司	305,000,000	2015年3月19日	2019年3月18日	否
常熟中置房地产开发有限公司	260,000,000	2015年10月25日	2019年4月28日	否
常熟中置房地产开发有限公司	390,000,000	2015年11月12日	2020年11月12日	否

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 关联方为本集团提供担保

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：				
	美元 99,267,471			
- 新城发展控股有限公司 (附注四(18))	(折合人民币 621,741,609)	2014 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 31 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(29))	100,000,000	2014 年 9 月 28 日	2015 年 8 月 21 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(29))	80,000,000	2015 年 1 月 4 日	2015 年 9 月 28 日	是
—王振华 (附注四(18))	600,000,000	2015 年 6 月 8 日	2015 年 12 月 22 日	是
提供存款质押：				
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	260,000,000	2014 年 6 月 17 日	2015 年 3 月 17 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	135,000,000	2014 年 8 月 18 日	2015 年 3 月 17 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	550,000,000	2014 年 11 月 21 日	2015 年 11 月 21 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	200,000,000	2014 年 12 月 24 日	2015 年 6 月 24 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	252,000,000	2014 年 8 月 26 日	2015 年 2 月 26 日	是
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	500,000,000	2015 年 1 月 30 日	2015 年 7 月 30 日	是
—香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	298,000,000	2015 年 2 月 6 日	2015 年 8 月 5 日	是
—香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	300,000,000	2015 年 4 月 29 日	2015 年 6 月 30 日	是

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 为关联方提供劳务并取得收入

	2015 年度	2014 年度
上海万之城房地产开发有限公司	-	1,870,000

(d) 本集团为关联方代垫款项

	2015 年度	2014 年度
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	-
南京新城万隆房地产有限公司	-	1,501,752,686
青岛卓越新城置业有限公司	-	433,780,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	386,906,471
	<u>2,005,690,738</u>	<u>2,322,439,157</u>

(e) 关联方为本集团代垫款项

	2015 年度	2014 年度
常州富域发展有限公司	470,248,966	-
新城发展控股有限公司	-	110,776
香港创域发展有限公司	-	6,146
	<u>470,248,966</u>	<u>116,922</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 向关联方资金转出

	2015 年度	2014 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,718,312,000	1,697,352,000
上海佘山乡村俱乐部有限公司	960,000,000	-
成都新城万博房地产开发有限公司	822,868,227	-
青岛卓越新城置业有限公司	853,392,096	-
香港宏盛发展有限公司	796,953,293	-
常州市武进区金东方颐养中心	462,855,669	-
台州新城万博房地产发展有限公司	287,366,059	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	202,000,000	434,000,000
常州富域发展有限公司	155,702,082	131,372,116
常熟中置房地产有限公司	153,050,000	-
昆山德睿房地产开发有限公司	148,010,000	-
上海松铭房地产开发有限公司	28,320,000	-
常熟万中城房地产有限公司	22,725,000	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	17,055,492	-
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	-
常州新城万德投资有限公司	-	199,880,000
	<u>6,639,968,495</u>	<u>2,462,604,116</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 从关联方资金转入

	2015 年度	2014 年度
南京新城万隆房地产有限公司	3,329,600,000	3,403,999,000
台州新城万博房地产发展有限公司	1,825,000,000	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	1,665,290,000	153,250,000
成都新城万博房地产开发有限公司	1,573,000,000	-
青岛卓越新城置业有限公司	1,095,500,000	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	874,330,000	-
常熟中置房地产有限公司	608,050,000	-
昆山德睿房地产开发有限公司	330,909,512	-
常州富域发展有限公司	244,987,949	-
上海恒固房地产开发有限公司	107,650,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	80,000,000	110,000,000
上海新城旭地房地产有限公司	70,000,000	435,000,000
上海松铭房地产开发有限公司	66,720,000	-
常熟万中城房地产有限公司	29,988,500	-
苏州城弘房地产开发有限公司	20,000,000	-
常州德润咨询管理有限公司	-	200,150,000
	<u>11,921,025,961</u>	<u>4,302,399,000</u>

(h) 关联方向本集团提供计息资金

	2015 年度	2014 年度
香港宏盛发展有限公司(附注八(6))	<u>1,742,332,962</u>	<u>1,340,646,428</u>

(i) 应支付给关联方的利息

	2015 年度	2014 年度
香港宏盛发展有限公司	<u>400,277,115</u>	<u>270,899,081</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 向关联方出售子公司

- (i) 于 2015 年 3 月 27 日，本集团将拥有的江苏新城物业服务服务有限公司的 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 元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注五(2)(a))。
- (ii) 于 2014 年 12 月，本公司将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注五(2)(a))。
- (iii) 于 2014 年 12 月，本公司之子公司新城万博置业有限公司(“新城万博”)将拥有的常州新城博源房地产有限公司(“常州博源”)的 100% 股权全部转让予常州富域发展有限公司(“常州富域”)。由于新城万博尚未出资，常州富域无需支付任何股权转让款。该交易实质为资产交易，常州富域同时接受常州博源预付土地款 495,721,572 元，并承担相关应付款项。

(k) 向关联方购买股权

- (i) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港益盛发展有限公司以 270,000,000 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的镇江凯盛房地产发展有限公司 100% 股权。

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。交易后，本集团对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5%(附注四(31))。

- (ii) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港恒轩发展有限公司向香港创拓发展有限公司发行股份 259,177,720 元，以购买其拥有的苏州博盛房地产发展有限公司 100% 股权。

(l) 向关联方增资

于 2014 年 12 月 18 日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司分别向优力公司、茂源控股、昇创公司、豪泰环球、香港创隆及香港恒轩增资，获得该等公司及其子公司的控制权(附注五(2))。

新城控股集团股份有限公司

2015 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)

(m) 关联方对本公司之子公司减资

(i) 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(31))。

(ii) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展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，本集团对该两家子公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100%(附注四(31))。

(n) 关键管理人员薪酬

	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	<u>36,655,058</u>	<u>43,342,971</u>

(o) 股份支付

	2015 年度	2014 年度
新城发展控股有限公司(附注四(31))	<u>8,104,056</u>	<u>18,228,418</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))		
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	773,805,492	-
- 常州市武进区金东方颐养中心	462,855,669	-
- 青岛卓越新城置业有限公司	191,672,096	433,780,000
- 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	-
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	-	667,656,471
- 常州富域发展有限公司	-	559,534,833
	<u>1,586,716,757</u>	<u>1,660,971,304</u>

应付关联方款项：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付股利(附注四(25))		
- 王晓松	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>
其他应付款(附注四(26))		
- 香港宏盛发展有限公司	4,329,260,704	2,983,603,920
- 南京新城万隆房地产有限公司	1,816,182,314	204,894,314
- 台州新城万博房地产发展有限公司	968,633,941	-
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	795,633,529	-
- 成都新城万博房地产开发有限公司	570,131,773	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	240,000,000	160,000,000
- 常熟中置房地产有限公司	166,136,750	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	142,434,850	72,434,850
- 上海恒固房地产开发有限公司	96,450,000	-
- 昆山德睿房地产开发有限公司	51,799,024	-
- 上海松铭房地产开发有限公司	38,400,000	-
- 苏州城弘房地产开发有限公司	20,000,000	-
- 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>9,235,062,885</u>	<u>3,421,091,661</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2015 年度，加权平均利率约为 10.10% (2014 年度: 10.73%)。于 2015 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 671,176,196 元(2014 年 12 月 31 日: 270,899,081 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 2015 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 5,376,136,698 元(2014 年 12 月 31 日: 4,478,634,500 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：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>3,916,641,655</u>	<u>4,530,573,526</u>

(2) 对外投资承诺事项

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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
受让债权	-	286,640,000
设立合营企业认缴出资(i)	100,000,000	95,625,000
股权收购	-	42,164,000
	<u>100,000,000</u>	<u>424,429,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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(续)

(2) 对外投资承诺事项(续)

- (i) 根据本集团与金华市瑞禾贸易有限公司于 2015 年 10 月签订的合作开发协议书，本公司承诺以 10,000,000 元的价格认缴 50% 的股权，并成立义乌吾悦房地产发展有限公司。于 2015 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项。

根据本集团与中垠(上海)房地产投资有限公司、上海市北祥腾投资有限公司于 2015 年 12 月签订的合作开发协议书，本公司承诺以 90,000,000 元的价格认缴 30% 的股权，并拟成立上海睿涛房地产发展有限公司。于 2015 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项。

(3) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	13,661,512	22,006,502
一到二年	10,082,354	15,367,732
二到三年	8,828,731	9,689,172
三年以上	44,090,569	50,828,029
	<u>76,663,166</u>	<u>97,891,435</u>

(4) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	241,908,267	174,823,721
一到五年	645,172,007	364,198,267
五年以上	300,701,741	151,551,988
	<u>1,187,782,015</u>	<u>690,573,976</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 2016 年 2 月 3 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(34)。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 年 12 月 31 日及 2014 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：

	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 -			
短期借款	-	-	-
应付款项	405,520,968	345,174	405,866,142
	405,520,968	345,174	405,866,142
2014 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	346,826,052	247,293	347,073,345
外币金融负债 -			
短期借款	373,439,332	-	373,439,332
应付款项	1,824,415,753	321,123	1,824,736,876
	2,197,855,085	321,123	2,198,176,208

于 2015 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 2015 年度将会增加或减少净利润金额为 19,992,568 元(2014 年度: 138,827,178 元)。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 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 3,081,680,000 元(2014 年 12 月 31 日: 3,795,900,000 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 2015 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 2015 年度之利息支出将会增加或减少金额为 15,408,400 元(2014 年度: 18,979,500 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

2015 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，股份制银行和信托公司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：

	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
一年内到期的非流动负债	662,462,595	-	-	-	662,462,595
长期借款	282,338,299	1,948,927,084	2,169,195,943	576,790,329	4,977,251,655
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>
	2014 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	1,906,059,885	-	-	-	1,906,059,885
应付款项	14,256,104,544	-	-	-	14,256,104,544
一年内到期的非流动负债	1,243,981,774	-	-	-	1,243,981,774
长期借款	263,473,553	1,378,261,340	2,573,617,223	255,595,101	4,470,947,217
应付债券	178,000,000	178,000,000	2,534,000,000	-	2,890,000,000
	<u>17,847,619,756</u>	<u>1,556,261,340</u>	<u>5,107,617,223</u>	<u>255,595,101</u>	<u>24,767,093,420</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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(8))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 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

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2014 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	-	-	259,628,913	259,628,913
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	4,361,000,000	4,361,000,000
开发中的物业	-	-	1,575,000,000	1,575,000,000
非金融资产合计	-	-	5,936,000,000	5,936,000,000
资产合计	-	-	6,195,628,913	6,195,628,913

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

2015 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：

	可供出售金融资产 — 权益工具	投资性房地产		合计
		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

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

2015 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	
2014 年 1 月 1 日	221,186,605	3,151,000,000	156,000,000	3,528,186,605
本年增加	15,000,000	134,651,211	1,055,554,870	1,205,206,081
收回投资	(3,557,692)	-	-	(3,557,692)
存货转换为投资性房地产	-	1,077,000,000	-	1,077,000,000
本年处置	-	(4,200,000)	-	(4,200,000)
计入损益的利得	-	2,548,789	363,445,130	365,993,919
计入其他综合收益的税前利得	27,000,000	-	-	27,000,000
2014 年 12 月 31 日	<u>259,628,913</u>	<u>4,361,000,000</u>	<u>1,575,000,000</u>	<u>6,195,628,913</u>
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益的 未实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益	-	<u>2,548,789</u>	<u>363,445,130</u>	<u>365,993,919</u>

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

2015 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：

	2015 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	
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

新城控股集团股份有限公司

2015 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)

	2014 年		输入值			
	12 月 31 日	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
公允价值	公允价值					
可供出售金融资产—						
权益工具	259,628,913	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	4,361,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米至每月 349 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	1,575,000,000	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 20 元/平方米至每月 179 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	163,345,987 元至 455,618,696 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	8%-15%	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

2015 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的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

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

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资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 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>31.78%</u>	<u>27.25%</u>

新城控股集团股份有限公司

2015 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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
关联方往来款	8,440,902,000	614,238,288
保证金	-	-
其他	17,044,179	2,136,344
	<u>8,457,946,179</u>	<u>616,374,632</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	8,456,066,854	610,096,043
一到二年	-	1,586,589
二到三年	1,081,062	4,692,000
三到四年	798,263	-
	<u>8,457,946,179</u>	<u>616,374,632</u>

于 2015 年 12 月 31 日，应收账款 1,879,325 元 (2014 年 12 月 31 日：6,278,589 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回。这部分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：

	2015 年 12 月 31 日				2014 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>8,457,946,179</u>	<u>100%</u>	-	-	<u>616,374,632</u>	<u>100%</u>	-	-

(c) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2015 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2014 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2015 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2014 年度：无)。

(f) 2015 年度，本公司未核销其他应收款(2014 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 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 2015 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：

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>	-

2014 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
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	91%	-
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	关联方往来款	50,000,000	一年以内	8%	-
金坛市新城万郡置业有限公司	关联方往来款	4,692,000	二到三年	1%	-
上海长城建设开发有限公司	保证金	1,586,589	二年以内	0%	-
上海沪锡物业管理有限公司	保证金	292,736	一到二年	0%	-
		<u>616,106,158</u>		<u>100%</u>	-

(h) 于 2015 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2014 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
子公司 (a)	6,472,735,794	1,061,559,870
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>6,472,735,794</u>	<u>1,061,559,870</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在长期投资变现的重大限制(2014 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2015 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	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动			2015 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))
		追加投资	减少投资	计提减值准备			
新城万博置业有限公司	680,000,000	-	-	-	680,000,000	-	-
江苏新城地产股份有限公司	217,608,870	5,361,175,924	-	-	5,578,784,794	-	565,640,960
昆山新城创域房地产有限公司	150,000,000	-	-	-	150,000,000	-	-
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-	-
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	-	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	-	7,951,000	-	-
新城商业管理集团有限公司	-	50,000,000	-	-	50,000,000	-	-
	1,061,559,870	5,411,175,924	-	-	6,472,735,794	-	565,640,960

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 应付债券

	2014 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	2015 年 12 月 31 日
2015 年公司债券 (第一期)(公开发行) (附注(四(30)))	-	2,977,270,000	1,204,330	2,978,474,330
2015 年公司债券 (第一期)(非公开发行) (附注(四(30)))	-	1,980,840,000	1,288,509	1,982,128,509
	-	4,958,110,000	2,492,839	4,960,602,839

(4) 其他应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
关联方往来款	3,790,468,596	510,914,105
其他	3,457,735	202,111
	3,793,926,331	511,116,216

(5) 营业收入和营业成本

	2015 年度	2014 年度
其他业务收入	120,523,085	40,014,672
其他业务成本	74,850,080	38,340,162

其他业务收入和其他业务成本:

	2015 年度		2014 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	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162
咨询服务费	-	-	-	-
	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162

新城控股集团股份有限公司

2015 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) 投资收益

	2015 年度	2014 年度
按成本法核算的长期股权现金股利(附注(十五)(2)(a))	<u>565,640,960</u>	<u>556,585,984</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

2015 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

	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	(393,366)	(206,219)
计入当期损益的政府补助	12,412,800	30,350,208
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益(注)	-	(114,063,331)
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	6,255,524	6,552,722
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	815,106,132	365,993,919
处置子公司的投资收益	51,022,384	26,195,020
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,610,001	4,317,235
	<u>891,013,475</u>	<u>319,139,554</u>
所得税影响额	(209,722,824)	(100,985,455)
少数股东权益影响额(税后)	(86,215,770)	11,832,347
	<u>595,074,881</u>	<u>229,986,446</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

2015 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(%)	
	2015 年度	2014 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	22.53%	17.55%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	15.23%	14.89%

	每股收益(注)			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	1.51	不适用	1.51	不适用
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	1.02	不适用	1.02	不适用

注：本公司于 2015 年 3 月 27 日通过股东会决议，以 2014 年 12 月 31 日净资产折股整体变更为股份有限公司。2014 年度本公司为有限责任公司，故不适用每股收益的计算。