

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司

## 2016 年年度报告

### 重要提示

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2016年度归属于上市公司股东的净利润3,019,228,519元，母公司报表净利润210,055,892元，按照《公司章程》规定提取10%法定盈余公积21,005,589元，加年初未分配利润为419,792,015元，减去2016年分配2015年股利的184,470,994元，加上因换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司而并入的留存收益3,855,823,887元，本年度可供股东分配利润为4,280,195,211元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第二十四次会议审议通过了2016年度利润分配方案：以2016年12月31日总股本2,258,984,186股为基数，按每10股派送现金红利3.30元（含税）。该议案尚需提交公司2016年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

系人，并未就公司未来表现作出任何保证声明，及不为任何该等声明负责。

**七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况**

否

**八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？**

否

**九、重大风险提示**

适用 不适用

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

**十、其他**

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	50
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	67
第七节	优先股相关情况.....	77
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	78
第九节	公司治理.....	85
第十节	公司债券相关情况.....	88
第十一节	财务报告.....	94
第十二节	备查文件目录.....	249

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日
公司、本公司	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	武进国家高新技术产业开发区新雅路18号208室
公司注册地址的邮政编码	213100
公司办公地址	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座
公司办公地址的邮政编码	200062
公司网址	www.futureland.com.cn
电子信箱	xckg@futureland.com.cn

## 四、信息披露及备置地点

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	秦洁、王礼欣
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼
	签字的保荐代表人姓名	李启迪、杨虎进
	持续督导的期间	2015 年 12 月 4 日-2017 年 12 月 31 日
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼
	签字的财务顾问主办人姓名	李启迪、杨虎进
	持续督导的期间	2015 年 12 月 4 日-2017 年 12 月 31 日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
营业收入	27,969,282,458	23,568,793,145	18.67	20,674,198,043
归属于上市公司股东的 净利润	3,019,228,519	1,836,274,417	64.42	1,167,206,742
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	2,545,341,242	1,241,199,536	105.07	937,220,296
经营活动产生的现金流 量净额	8,097,204,594	-957,155,648	945.97	3,495,004,590
	2016年末	2015年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的 净资产	14,853,744,113	12,131,218,713	22.44	6,957,495,983
总资产	103,170,607,492	67,802,115,596	52.16	51,113,797,805

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增 减(%)	2014年
基本每股收益(元/股)	1.36	1.16	17.24	不适用
稀释每股收益(元/股)	1.36	1.16	17.24	不适用
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	1.15	0.78	47.44	不适用
加权平均净资产收益率(%)	22.44	22.53	减少0.09个百分点	17.55
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	18.92	15.23	增加3.69个百分点	14.89

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

公司于2015年3月30日由有限责任公司改制为股份有限公司，故2014年不适用基本每股收益等相关财务指标，公司股本为1,166,000,000股。经中国证监会核准，公司发行542,064,758股吸收合并江苏新城实现A股挂牌上市，公司股本变更为1,708,064,758股，详情请见江苏新城2015年9月22日刊登于上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>的《新城控股换股吸收合并江苏新城报告书（修订稿）》。

公司于2016年4月21日实施资本公积金转增股本方案，以公司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，本次转增股本后，公司的总股本为2,220,484,186股。2016年11月22日，公司实施第一期限制性股票激励计划限制性股票的授予工作，向59名激励对象授予38,500,000股限制性股票，公司股本变更为2,258,984,186股。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2016 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,144,794,603	7,926,779,756	2,771,000,187	16,126,707,912
归属于上市公司股东的净利润	-193,697,085	1,046,050,726	30,612,353	2,136,262,525
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-205,484,725	922,796,446	22,695,774	1,805,333,747
经营活动产生的现金流量净额	-649,288,141	1,682,767,143	1,586,788,652	5,476,936,940

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注(如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	-1,583,773		-393,366	-206,219
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	15,017,560		12,412,800	30,350,208
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合				

营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-114,063,331
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,152,177		6,255,524	6,552,722
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	582,149,634		815,106,132	365,993,919
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,604,998		6,610,001	4,317,235
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-	-
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	39,007,153			
处置子公司的投资收益	-38,087,085		51,022,384	26,195,020



少数股东权益影响额	-14,861,123		-86,215,770	11,832,347
所得税影响额	-173,512,264		-209,722,824	-100,985,455
合计	473,887,277		595,074,881	229,986,446

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1%股权	170,000,000	170,000,000	-	-
上海景盈投资管理合伙企业 5.82%股权	5,186,605	1,766,605	-3,420,000	-
上海伍翎投资中心（有限合伙） 5.26%股权	50,000,000	50,000,000	-	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙） 2.4%股权	7,698,657	7,698,657	-	-
上海翼动-宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5%股权	-	10,000,000	10,000,000	-
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	-	52,500,000	52,500,000	-
青浦吾悦广场优先购买权	-	154,614,809	154,614,809	11,840,000
青浦吾悦广场	1,190,000,000	-	-1,190,000,000	-
新城控股大厦 B 座	1,007,000,000	1,045,825,892	38,825,892	7,771,410
常州吾悦广场	1,565,000,000	1,577,000,000	12,000,000	12,000,000
常州国际广场	1,756,000,000	1,786,000,000	30,000,000	30,000,000
吴江吾悦广场	702,000,000	719,000,000	17,000,000	31,649,559
张家港吾悦广场	957,000,000	966,000,000	9,000,000	37,107,611
丹阳吾悦广场	900,000,000	906,000,000	6,000,000	52,520,277
南昌吾悦广场	545,000,000	884,000,000	339,000,000	81,063,170
长春吾悦广场	563,000,000	752,000,000	189,000,000	3,131,160
安庆吾悦广场	406,000,000	690,000,000	284,000,000	29,309,770
海口吾悦广场	540,000,000	912,000,000	372,000,000	78,626,413
金坛吾悦广场	321,000,000	543,000,000	222,000,000	35,821,201
桐乡吾悦广场	187,000,000	377,000,000	190,000,000	5,429,791
衢州吾悦广场	142,000,000	441,000,000	299,000,000	14,411,711
镇江吾悦广场	73,000,000	279,000,000	206,000,000	46,447,037
晋江吾悦广场	-	236,000,000	236,000,000	14,754,361
嵊州吾悦广场	-	368,000,000	368,000,000	9,364,144
宁波吾悦广场	-	317,000,000	317,000,000	15,754,411
如皋吾悦广场	-	261,000,000	261,000,000	21,758,130
瑞安吾悦广场	-	265,000,000	265,000,000	14,983,392

昆明吾悦广场	-	182,000,000	182,000,000	40,246,086
合计	11,086,885,262	13,953,405,963	2,866,520,701	593,989,634

## 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司的业务以住宅地产与商业地产双轮驱动。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。目前，住宅地产开发的业务范围主要集中于上海、南京、苏州、杭州、常州等长三角区域。报告期内已在环渤海和珠三角布局，未来将在全国范围内逐步完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的省会城市的布局。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。报告期内，公司商业地产开发的销售收入占商业地产开发总收入的比例保持在90%以上。公司的商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业供对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是购物中心。报告期内，公司在完成5个商业综合体新开业的同时，旗下商业管理团队凭借公司“新城吾悦广场”一定的品牌知名度及成熟的商业运营能力首次实现管理输出，在下半年开拓了诸暨永利吾悦广场、青岛新城吾悦广场等两个项目，试水了轻资产运营，对于公司的长远发展将有积极的影响。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、良好的品牌影响力。公司在国内房地产企业中具有较强竞争力。根据克而瑞信息集团(CRIC)联合中国房地产测评中心联合发布的《房地产企业销售排行榜》，2016年度公司房地产销售金额在全国房地产企业中排名第15位，房地产销售面积在全国房地产企业中排名第16位，皆比2015年名次提升6位。此外，在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的中国房地产百强企业研究中，公司位列第18位，且在“稳健性TOP10”

及“运营效率TOP10”排名中位列前茅；在由江苏省房地产业协会发布的江苏省房地产开发综合实力五十强企业名单中，公司2005-2015年连续十一年获“江苏省房地产业综合实力五十强”第1位。

2、高速的业绩增长。全年合同销售额达到 650.60 亿，同比增长 103.76%，跑赢行业平均 40% 的增幅，排名全国第 15 位，排名提升 6 位，增幅在标杆房企中位列前三，总资产达到 1031.71 亿，同比增长 52.17%。

3、“住宅+商业地产”双轮驱动。公司以住宅地产与商业地产双轮驱动的模式运营，已基本完成了全国重点城市群、重点城市的全面布局，横跨不动产开发、投资、经营领域，形成产品协同和战略纵深。公司围绕客户需求，开发出丰富完善的住宅产品线，在产品标准化基础上持续进行产品升级迭代和区域适配，在百年住宅、建筑产业化及绿色健康住宅等方面不断创新探索。同时，公司配备成熟的商业开发和经营管理团队，区域扩张和项目连锁速度加快，实现了 5 家新开业项目精彩开业和在营项目资产回报率稳步提升，进一步探索和形成“新城吾悦广场”综合体的产品标签和运营特色。对商业综合体项目进行商业管理输出等方式避免资金的过多沉淀。

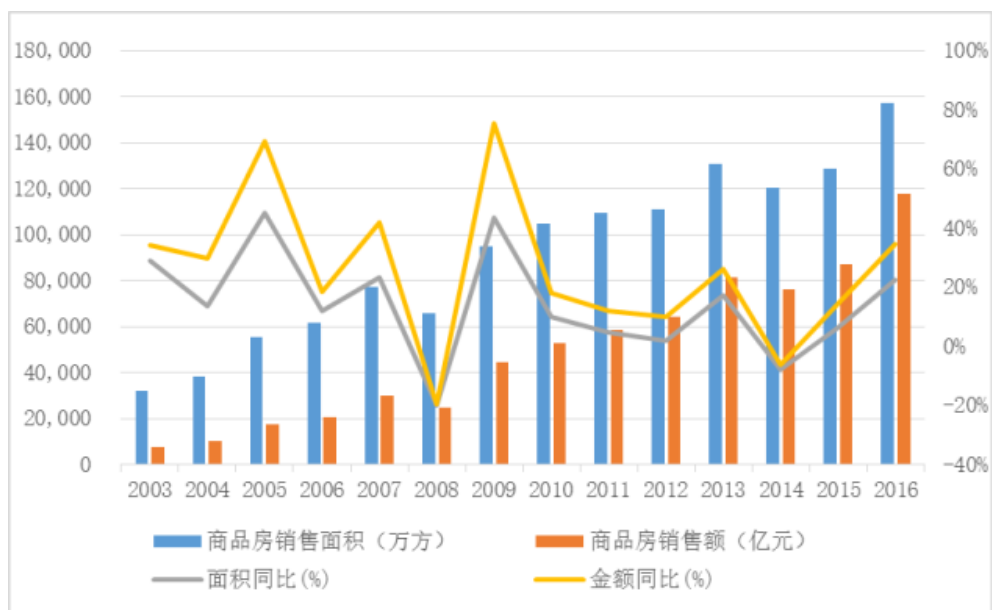
4、有力的员工激励制度。为激励员工的工作积极性和创造性，在公司原有“新城合伙人”机制的基础上，推出“共创、共担、共享”激励计划，使项目管理团队更为深入地参与项目分配，员工个人收入与项目运营业绩挂钩，使公司业绩增长更有保障，公司战略实施更为顺利。

## 第四节 经营情况讨论与分析

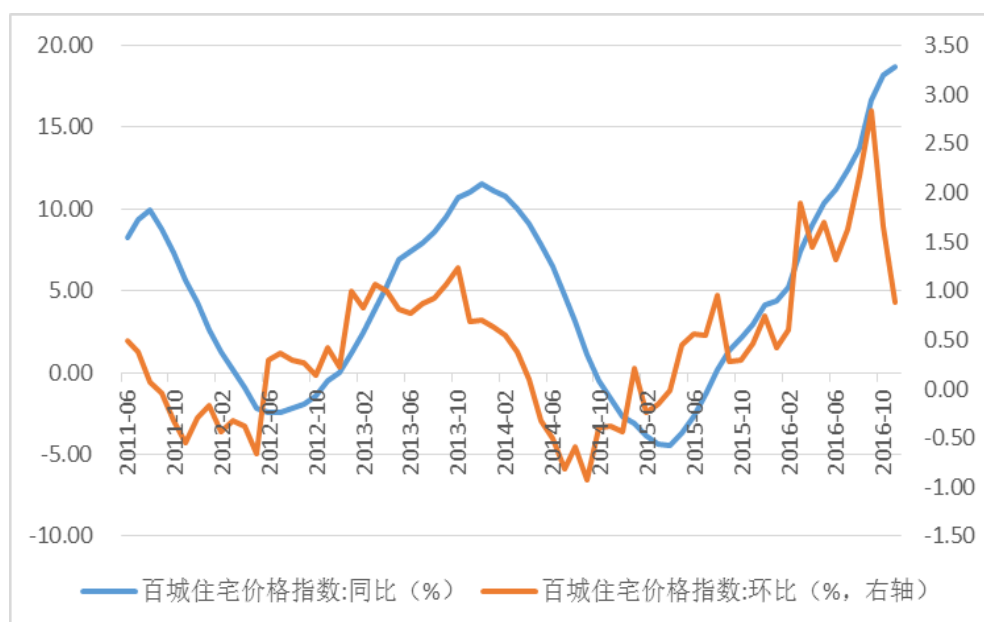
### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）市场火爆，销售额和销售面积创历史新高

2016 年，全国实现商品房销售面积 15.73 亿平方米(以下行业数据均来源于 Wind 资讯)，同比增长 22.5%；实现商品房销售金额 11.76 万亿元，同比增长 34.8%；销售面积和销售金额同创历史新高；全国百城价格指数自 2015 年以来持续回升，到 2016 年 11 月百城住宅成交均价上涨至 12938 元/平方米，同比上涨 18.71%。



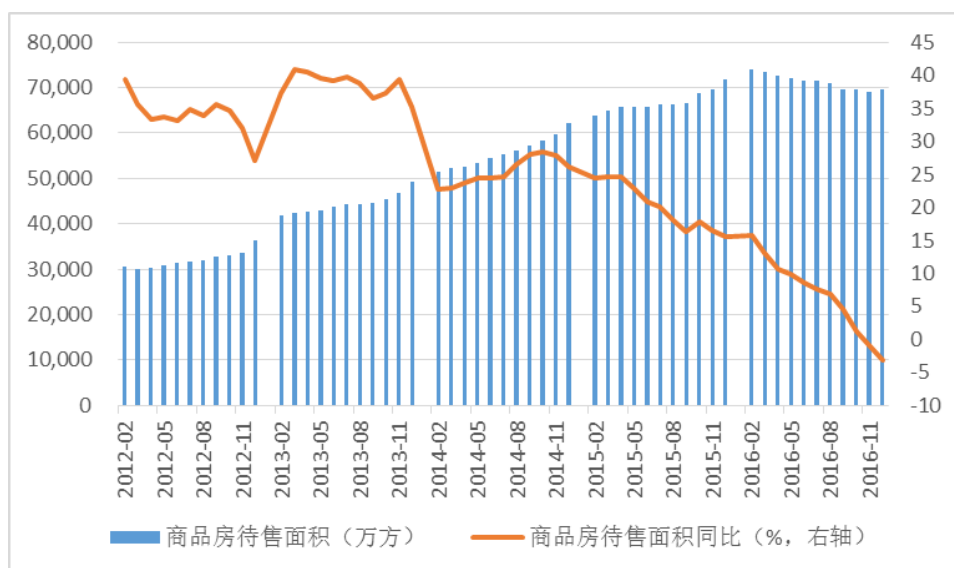
历年商品房销售情况表



百城住宅价格指数情况表

## （二）行业库存不断优化但仍居高位

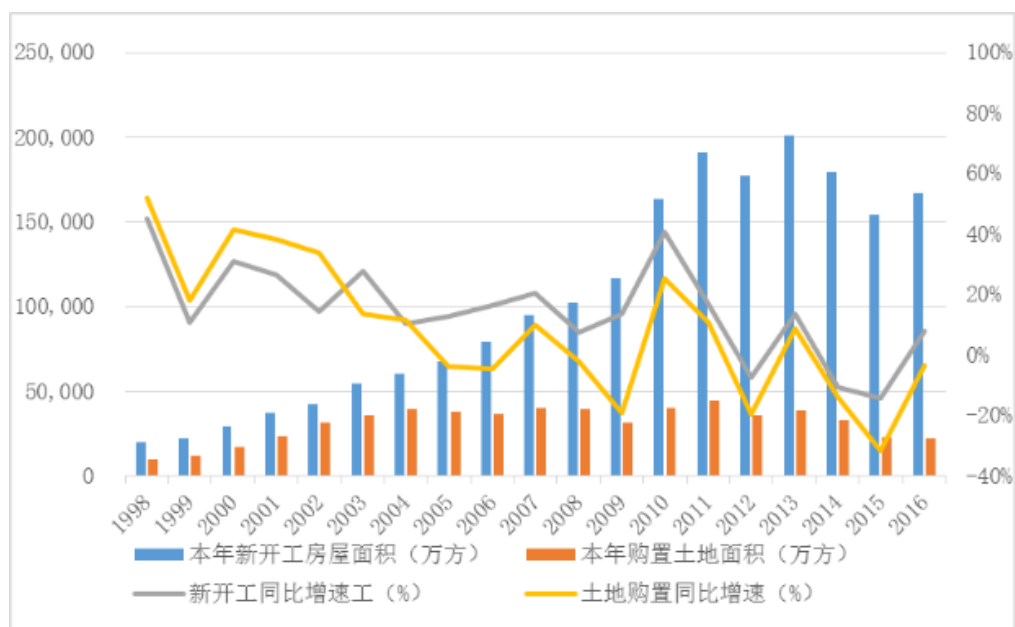
2016 年末商品房待售面积 6.95 亿平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，同比下降 3.2%，库存结构进一步优化。另一方面，在去库存政策的推动下，2016 年去库存成效明显，12 月全国商品房待售面积同比增速转正为负，为 2011 年以来的新低。



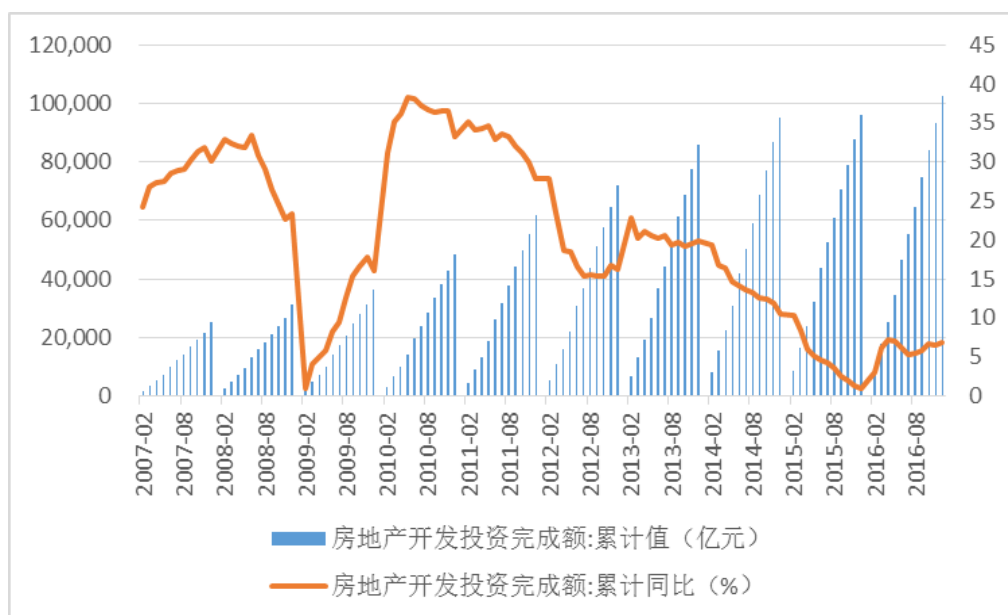
历年商品房待售情况表

### (三) 新开工持续回暖，投资增速上扬

2016 年，全国商品房新开工面积 16.69 亿平方米，同比增加 8.08%，新开工增速转负为正；全年房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.44%；土地成交价款 9129.31 亿元，同比增长 19.78%。全年房地产开发投资 10.3 万亿元，同比增长 6.9%，投资增速持续回转，达到 2015 年年初水平。



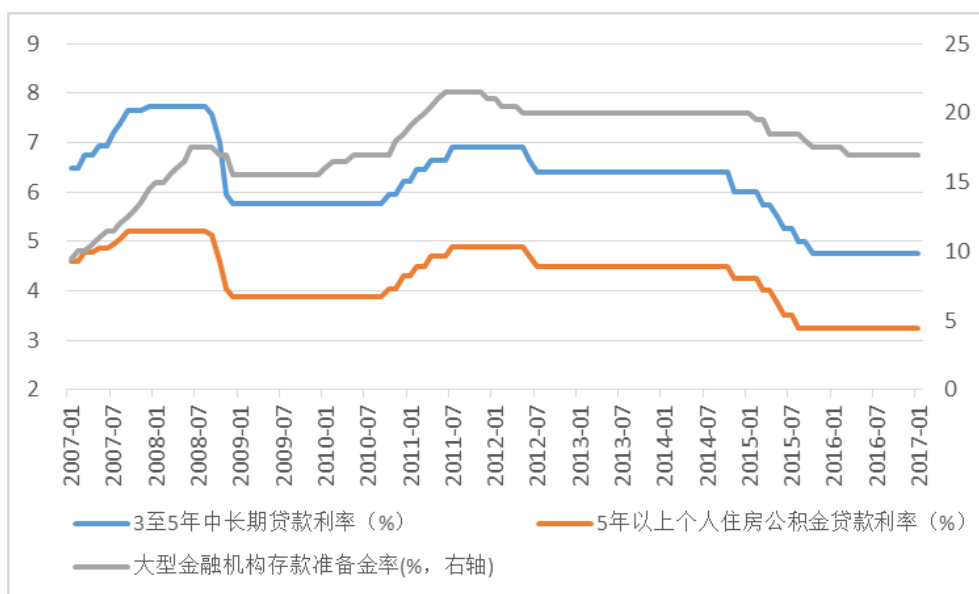
历年新开工面积与当年购置土地面积情况表



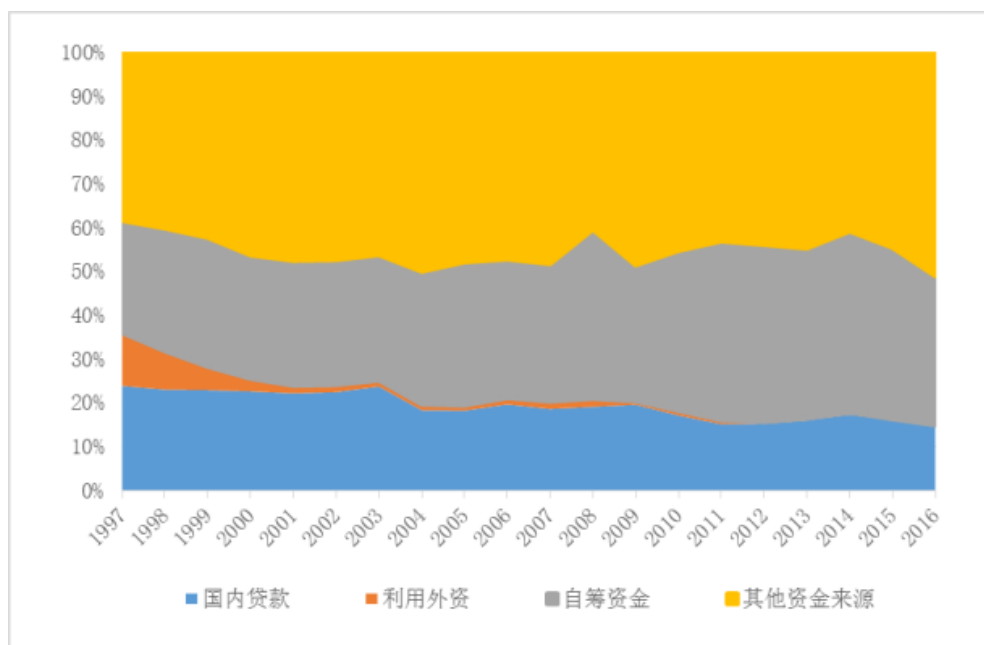
房地产开发投资完成额情况表

#### (四) 货币政策稳健，行业资金面保持相对宽松

2016年，央行延续稳健偏松的货币政策，贷款利率与2015年持平，维持在4.75%的历史低位，存款准备金率也进一步回落到2010年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源14.42万亿元，同比2015年上涨15.18%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为14.92%和34.07%，分别较去年下降1.2和5.1个百分点，而信贷政策的放松、市场需求的激活，促进了销售市场的好转，从而导致房地产开发资金来源中其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比提升6.5个百分点至50.9%。



中长期贷款利率及存款准备金率表



房地产开发投资资金来源表

### (五) 行业政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险

房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司积极应对市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，最终通过公司全员的努力，超额完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。公司全年合同销售金额达到 650.60 亿（含合营项目 170.85 亿元），同比增长 103.76%，销售面积 575.00 万平方米（含合营项目 101.00 万平方米），同比增长 48.76%。公司全年新增土地储备共 40 幅，总建筑面积 1,424.22 万平方米，其中，住宅地产新增 1,060.97 万平方米，商业地产新增 363.25 万平方米。住宅地产在环渤海、珠三角区域实现规模化开发，商业地产在天津、昆明、扬州、绍兴、温州、南通、嘉兴、泰州、临沂等城市落地，公司初步完成了“以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张”的“1+3”战略布局。

住宅地产方面，公司瞄准业界高水准，推出了璞樾产品，优化了公司产品体系。立足深耕发展策略，公司在苏州首次实现单城市百亿销售，房地产项目公司作为公司的利润中心，运营管理

水平不断提高。“风险共担、利润共享”的新城合伙人机制在改进和优化中推广，员工激励计划卓有成效。

商业地产方面，海口、南昌、安庆、金坛、成都等 5 个吾悦广场实现精彩开业，首日客流量均在 30 万人次左右，截至报告期末，公司已累计开业 11 个吾悦广场，全年实现租金及管理费收入 4.41 亿元，出租率达 98.96%。凭借诸多商业项目成功运营的经验，公司下属新城商业管理集团有限公司积极探索“轻资产”模式，首次实现管理输出，在下半年开拓了诸暨永利吾悦广场、青岛新城吾悦广场等两个项目。此外，新城 2016 商业年会取得圆满成功，创公司成立以来的规模之最、参与度广泛之最，“新城吾悦广场”商业品牌的知名度大幅提高。

公司积极拓宽融资渠道，为公司的持续、快速发展提供了稳定的资金支持。报告期内，公司成功发行 80 亿私募公司债，加权平均成本仅为 4.74%。公司通过对青浦吾悦广场的出售发行了国内首单商业综合体 REITs 产品，打通了商业地产证券化和投资退出渠道。报告期末，公司债务融资加权平均成本为 5.49%，比上年末降低了 1.69 个百分点。公司首次非公开发行 A 股股票的申请已于 2016 年 7 月 1 日获得中国证监会发行审核委员会审核通过。

报告期内，公司股票先后成为 MSCI 明晟中国指数成分股、沪深 300 指数成分股和上证 180 指数成分股，并于 2016 年 12 月 12 日成为上海证券交易所融资融券标的。

报告期内，公司实现竣工面积 401.45 万平方米（含合营项目），其中 25 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 279.69 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 30.19 亿元，分别比 2015 年增长 18.67%和 64.42%。截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 1,031.71 亿元，归属于上市公司股东的净资产 148.54 亿元，分别比上年同期增长 52.16%和 22.44%。报告期末，公司共有 59 个子项目在建，在建面积为 1,307.36 万平方米（含合营项目）。



2016 年公司房地产项目表

单位：平方米

项目名称	地理位置	项目类别	项目状态	权益比例	计划投资 (万元)	报告期实际投资额 (万元)	占地面积	总建筑面积	规划计容 建筑面积	2016 新开 工面积	2016 在建 面积	2016 竣工 面积	待开发面 积	可售面积	2016 签约 面积	累计签约面 积	平均售 价 (元 /m <sup>2</sup> )	2016 结算 面积	累计结算 面积
南京湖北路项目	鼓楼区	商铺	在建	96.22%	75,622	1,980	5,967	66,303	34,910	-	66,303	-	-	-	-	-	-	-	-
南京香溢紫郡	浦口区	住宅	完工	96.22%	373,504	12,775	239,116	672,658	550,997	-	-	-	-	539,999	8,595	533,430	9,791	10,301	533,353
南京珑湾花园	江宁区	住宅	完工	96.22%	368,130	13,145	95,819	387,571	287,457	-	-	227,847	-	283,847	23,334	282,032	20,523	168,597	281,089
南京香悦澜山	栖霞区	住宅	在建	96.22%	524,537	6,877	147,521	496,349	368,802	86,274	306,334	190,016	-	368,410	138,051	294,681	23,782	149,130	149,130
南京花漾紫郡	浦口区	住宅	在建	96.22%	201,027	12,896	131,114	389,754	288,452	204,196	389,754	-	-	288,359	218,977	277,532	15,225	-	-
南京璞樾钟山	栖霞区	住宅	在建	67.50%	333,806	107,194	70,321	166,590	105,482	166,590	166,590	-	-	110,671	-	-	-	-	-
南京新城保利天地	江宁区	住宅	在建	29.83%	156,487	75,600	90,610	236,541	179,407	236,541	236,541	-	-	175,649	126,907	126,907	16,296	-	-
南京璞樾和山	栖霞区	住宅	在建	96.22%	178,280	120,539	56,890	121,832	65,423	121,832	121,832	-	-	86,210	-	-	-	-	-
句容市宝华镇宝华村地块	宝华镇	住宅	拟建	96.22%	69,944	10,680	129,189	162,968	139,441	-	-	-	162,968	112,380	-	-	-	-	-
南京江宁区麒麟科创园启迪大街以北地块-2016G59	江宁区	住宅	拟建	32.71%	479,312	412,026	67,810	243,932	178,340	-	-	-	243,932	176,565	-	-	-	-	-
南京江宁区地铁小镇青龙片区国二地块-2016G60	江宁区	住宅	拟建	32.71%	418,007	339,013	74,741	235,098	168,914	-	-	-	235,098	164,742	-	-	-	-	-
合肥长丰县双凤开发区阜阳北路以西地块-CF201608 号	长丰县	住宅	拟建	96.22%	114,567	69,781	58,147	182,516	127,923	-	-	-	182,516	121,476	-	-	-	-	-
合肥瑶海区新安江	瑶海区	住宅	拟建	100.00%	67,429	10,000	26,707	76,181	53,413	-	-	-	76,181	52,937	-	-	-	-	-

2016 年年度报告

路以北地块-E1612																			
常州新城香溢澜桥	武进区	住宅	完工	95.80%	263,261	8,193	169,035	537,507	405,684	-	-	-	-	408,502	8,390	408,502	8,610	10,294	408,502
常州新城香溢俊园	天宁区	住宅	完工	96.22%	124,256	5,079	45,420	222,984	181,680	-	-	-	-	177,124	927	176,162	7,362	2,267	176,162
常州新城香悦半岛	钟楼区	住宅	完工	96.22%	237,205	2,324	130,540	370,110	261,080	-	-	-	-	268,971	4,222	265,743	15,961	4,777	265,743
常州新城香溢紫郡	天宁区	住宅	完工	95.80%	236,504	8,935	185,080	574,952	462,700	-	-	-	-	446,833	1,408	442,787	6,794	992	442,167
常州悠活城	新北区	住宅	完工	99.16%	68,179	10,749	51,966	196,327	155,898	-	-	-	-	151,740	45,735	150,960	4,871	49,548	150,606
常州新城金郡	天宁区	住宅	在建	96.22%	182,162	4,149	77,820	247,961	217,896	-	34,125	-	-	199,486	32,139	196,083	13,774	278	164,222
常州新城帝景	武进区	住宅	在建	95.91%	338,159	41,650	212,299	580,977	424,599	-	81,115	125,692	-	372,981	99,027	347,520	13,195	101,566	283,268
常州新城公馆四期	武进区	住宅	在建	95.80%	172,134	10,959	106,977	314,353	260,160	48,482	95,834	-	218,519	245,971	-	71,941	-	-	-
常州新城长岛东区	武进区	住宅	拟建	95.80%	70,983	-	157,740	315,481	236,610	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-	-
常州金色新城剩余	钟楼区	住宅	拟建	95.80%	10,186	-	18,863	45,270	33,953	-	-	-	45,270	33,953	-	-	-	-	-
常州新城域	武进区	住宅	在建	95.80%	220,213	991	233,381	660,124	513,438	-	-	-	99,285	512,399	-	437,934	-	-	437,934
常州金坛万建城	金坛市	住宅	拟建	97.90%	12,100	-	31,841	31,841	31,841	-	-	-	31,841	23,881	-	-	-	-	-
常州春天里	武进区	住宅	完工	100.00%	167,365	13,625	106,784	343,531	259,934	-	-	-	-	250,650	20,996	249,991	6,770	29,332	249,227
常州人民路南地块	武进区	住宅	拟建	99.50%	130,250	655	78,886	271,335	197,128	-	-	-	271,335	194,192	-	-	-	-	-
常州古方路地块	武进区	住宅	拟建	99.50%	212,739	2	137,789	465,453	344,505	-	-	-	465,453	344,473	-	-	-	-	-
常州吾悦国际广场	钟楼区	综合体	完工	100.00%	276,574	786	30,110	294,499	210,420	-	-	-	-	126,994	421	126,317	1,397	622	126,115
常州武进吾悦广场	武进区	综合体	在建	100.00%	323,788	6,063	177,660	893,818	721,266	-	-	-	47,548	543,291	25,605	503,740	4,635	27,589	501,554
常州生活广场	武进区	商铺	完工	100.00%	47,946	78	15,535	83,422	64,656	-	-	-	-	63,705	-	63,705	-	83	63,705
常州御景湾	天宁区	住宅	完工	100.00%	75,866	1,254	55,585	142,280	112,427	-	-	-	-	108,921	-	108,921	-	134	108,921
常州新北区天目西路西侧地块	新北区	住宅	拟建	99.16%	82,513	39,777	24,716	94,420	74,148	-	-	-	94,420	71,099	-	-	-	-	-
无锡新城香溢紫峻	新区	住宅	完工	100.00%	126,471	5,850	71,566	250,706	200,384	-	-	-	-	174,124	605	174,124	6,500	1,452	174,124
无锡新城尚东雅苑	新区	住宅	完工	100.00%	235,398	6,665	143,513	405,556	358,784	-	-	76,682	-	307,529	15,822	302,289	13,353	46,995	302,289
无锡金峻苑	新区	住宅	在建	100.00%	38,041	9,819	36,628	83,518	62,267	-	83,518	-	-	61,366	61,027	61,027	8,958	-	-

2016 年年度报告

苏州新城香溢澜桥	吴中区	住宅	完工	100.00%	146,926	3,476	74,810	263,288	187,024	-	-	-	-	194,474	4,761	189,990	15,146	1,533	186,763
苏州新城公馆	吴中区	住宅	完工	100.00%	165,655	11,665	82,596	260,861	189,970	-	-	-	-	208,391	8,839	207,163	13,858	6,652	203,523
苏州新城红树湾	吴江区	住宅	在建	100.00%	229,522	22,841	122,464	413,081	325,946	-	-	132,687	18,008	323,850	30,961	306,107	14,405	102,569	305,848
昆山新城香溢紫郡	昆山市	住宅	在建	100.00%	185,433	1,636	140,085	366,621	301,663	-	-	-	90,500	253,223	1,393	222,877	12,207	1,393	222,877
昆山新城柏丽湾	昆山市	住宅	在建	100.00%	102,196	7,738	65,582	197,115	163,955	-	-	-	65,040	125,075	6,841	113,075	7,540	7,983	113,075
苏州新城郡未来	吴中区	住宅	在建	68.00%	198,561	32,649	73,960	355,201	267,369	198,219	198,219	156,982	-	276,915	91,204	183,541	16,524	128,179	128,179
昆山郡尚海	昆山市	住宅	在建	40.00%	132,696	21,338	79,748	248,307	199,370	123,369	248,307	-	-	191,720	108,677	142,454	17,074	-	-
常熟虞悦豪庭	常熟市	住宅	在建	65.00%	184,665	13,103	87,273	230,328	174,546	78,532	230,328	-	-	171,092	104,689	108,492	14,833	-	-
常熟香溢璟庭	常熟市	住宅	在建	100.00%	75,701	12,044	64,945	134,666	97,418	-	134,666	-	-	94,349	68,414	94,349	12,517	-	-
苏州湾上风华	吴江区	住宅	在建	50.00%	121,140	67,340	68,292	219,660	167,316	219,660	219,660	-	-	169,708	87,664	87,664	16,211	-	-
苏州香溪源	吴江区	住宅	在建	50.00%	238,826	78,253	118,162	435,442	330,853	198,344	198,344	-	237,098	326,778	143,294	143,294	14,374	-	-
苏州宏海广场	工业园区	商业	在建	30.00%	116,007	575	8,637	94,934	69,096	94,934	94,934	-	-	69,054	-	-	-	-	-
吴江经济技术开发区 兴中路以北地块	吴江区	商业	拟建	100.00%	36,863	-	40,028	40,802	40,470	-	-	-	40,802	31,247	-	-	-	-	-
吴江经济技术开发区 江陵东路、崧山 河交叉口西南侧地 块	吴江区	住宅	拟建	35.00%	203,854	235,494	66,667	223,776	166,667	-	-	-	223,776	168,396	-	-	-	-	-
吴江经济技术开发区 吉市西路、崧山 河交叉口西北侧地 块	吴江区	住宅	拟建	35.00%	203,090		66,417	222,937	166,042	-	-	-	222,937	167,765	-	-	-	-	-
苏州阳澄湖项目	相城区	住宅	在建	50.00%	185,153	19,423	191,819	470,911	424,190	274,546	274,546	-	196,365	370,088	-	-	-	-	-
张家港杨舍镇张地 2014-B40-A-D号地 块	张家港市	住宅	拟建	100.00%	287,298	18,900	219,991	711,268	505,979	-	-	-	711,268	508,957	-	-	-	-	-

2016 年年度报告

常熟公望花园	常熟市	住宅	在建	10.00%	184,834	28,330	82,469	255,431	197,925	64,190	197,925	-	57,505	191,346	101,377	101,377	15,274	-	-
苏州高铁新城南天成路南、澄阳路西地块-苏地2016-WG-62号	相城区	住宅、商业	拟建	62.34%	1,718,591	1,067,743	350,761	1,757,835	1,337,608	-	-	-	1,757,835	1,260,309	-	-	-	-	-
上海新城悠活城	嘉定区	住宅	完工	96.22%	149,188	570	78,369	230,125	178,682	-	-	-	-	165,414	-	165,414		471	165,414
上海新城金郡A	嘉定区	住宅	完工	96.22%	150,725	19,625	70,090	239,001	157,120	-	-	88,367	-	153,655	2,182	152,253	22,543	52,649	151,952
上海新城忆华里	青浦区	综合	完工	96.22%	301,308	8,128	137,046	324,799	201,503	-	-	-	-	152,118	697	152,025	27,539	606	151,934
上海新城碧翠	浦东新区	住宅	完工	100.00%	208,981	1,469	79,328	200,635	126,925	-	-	-	-	140,882	-	140,882		-	140,882
上海新城馥华里	嘉定区	住宅	完工	96.22%	99,739	5,708	38,366	113,649	81,765	-	-	-	-	78,714	1,351	78,714	20,072	3,494	78,714
上海新城香溢澜庭	嘉定区	住宅	完工	96.22%	108,306	2,111	41,895	94,377	67,033	-	-	-	-	68,962	3,663	66,513	14,629	3,173	64,112
上海新城香溢璟庭	嘉定区	住宅	完工	96.22%	134,113	6,372	48,569	123,172	97,138	-	-	-	-	81,963	2,990	80,609	22,660	6,061	79,988
上海新城香溢珑庭	嘉定区	住宅	在建	96.22%	93,315	13,363	32,186	88,161	64,372	-	23,390	64,771	-	52,373	-18	45,931	20,387	45,931	45,931
上海新城昱翠湾	宝山区	住宅	完工	96.22%	84,972	1,066	64,911	95,159	91,575	-	-	-	-	87,160	-	87,160		1,329	87,160
上海水云间	松江区	住宅	完工	96.22%	107,955	7,862	39,993	57,887	46,490	-	-	57,887	-	42,823	18,200	42,722	32,261	41,463	41,463
上海香溢荟苑	嘉定区	住宅	完工	96.22%	78,977	12,055	25,209	91,996	63,023	-	-	91,996	-	60,954	17,997	56,744	15,978	55,128	55,128
上海云间锦院	松江区	住宅	完工	16.00%	42,084	5,274	18,932	34,410	26,505	-	-	34,410	-	24,433	8,026	24,433	26,254	24,433	24,433
上海花屿湾	奉贤区	住宅	在建	96.22%	64,989	20,456	57,294	96,852	68,753	-	96,852	-	-	61,593	49,288	61,593	15,655	-	-
上海松江区洞泾镇06-01、07-01、08-06&08-08、33-02地块	松江区	综合	在建	48.11%	365,454	18,187	139,685	287,116	221,526	146,037	146,037	-	141,079	219,947	36,809	36,809	42,650	-	-
上海城中南路地块	青浦区	住宅	拟建	96.22%	77,772	54,160	26,654	67,127	30,517	-	-	-	67,127	23,390	-	-	-	-	-
上海盛誉雅苑	青浦区	住宅	在建	28.87%	96,307	73,298	20,894	50,323	37,609	50,323	50,323	-	-	35,954	-	-	-	-	-
上海新城盛世	青浦区	住宅	在建	13.47%	89,601	55,685	25,324	79,824	55,712	79,824	79,824	-	-	46,154	10,210	10,210	40,797	-	-
上海浦东新区周浦	浦东新区	住宅	拟建	49.07%	326,534	101,085	61,316	180,611	134,895	-	-	-	180,611	110,872	-	-	-	-	-

老镇区 7 号地块																			
上海虹口区凉城新村街道 073-06 号地块	虹口区	住宅	拟建	49.07%	403,718	372,997	19,960	82,877	54,889	-	-	-	82,877	37,674	-	-	-	-	-
上海万科金色领域	嘉定区	住宅	完工	48.11%	233,509	11,667	90,013	231,363	180,892	-	-	-	-	180,892	-	180,892	-	-	180,892
上海新城旭辉府	金山区	住宅	完工	48.11%	208,251	12,165	18,393	199,319	187,293	-	-	-	-	187,235	67,042	183,980	12,988	105,090	180,692
上海永丰街道 40-05 地块(龙湖锦城公馆)	松江区	住宅	在建	26.94%	80,000	9,109	26,983	47,485	37,776	-	-	47,485	-	37,696	6,645	37,696	21,007	37,696	37,696
上海新城上坤樾山	松江区	住宅	在建	48.11%	443,480	15,153	194,032	254,885	180,222	-	-	-	-	180,222	25,194	25,194	54,979	-	-
南通香溢紫郡	通州大道	住宅	在建	76.98%	288,020	31,779	185,576	735,201	556,728	193,539	218,154	178,032	339,015	528,875	142,586	243,003	6,464	160,237	160,237
杭州山语院	余杭区	住宅	完工	100.00%	79,886	3,460	54,033	165,386	124,276	-	-	-	-	122,054	3,640	122,054	7,971	19,532	120,476
杭州西溪逸境	余杭区	住宅	完工	100.00%	79,474	14,745	32,226	74,915	51,562	-	-	74,915	-	50,601	1,338	50,601	17,598	50,601	50,601
杭州金玺钰府	拱墅区	住宅	完工	100.00%	47,339	8,250	11,018	35,627	22,036	-	-	35,627	-	21,557	6,198	21,263	21,097	20,960	20,960
杭州峯璟	余杭区	住宅	在建	100.00%	71,925	10,668	33,598	78,691	50,397		78,691	-	-	49,728	40,782	44,445	21,510	-	-
萧山香悦半岛	萧山区	住宅	在建	60.00%	136,087	13,782	44,000	177,494	123,200		177,494	-	-	120,837	40,623	43,447	14,252	-	-
萧山奥府	萧山区	住宅	在建	100.00%	178,564	126,886	51,255	187,589	143,514	187,589	187,589	-	-	138,089	61,889	61,889	21,480	-	-
萧山香悦公馆	萧山区	住宅	在建	100.00%	172,385	96,522	77,096	265,814	189,656	187,851	187,851	-	77,963	185,231	-	-	-	-	-
杭州余政储出(2015)54 号地块	余杭区	住宅	在建	34.00%	180,000	76,286	68,771	154,248	103,157	103,157	103,157			101,789				-	-
杭州红郡	江干区	住宅	在建	65.00%	175,149	7,699	75,756	255,171	174,239	255,171	255,171	-	-	169,589	42,996	71,560	14,387	-	-
杭州湾上风华	江干区	住宅	在建	35.00%	83,211	45,995	39,578	127,631	87,072	127,631	127,631	-	-	85,396	-	-	-	-	-
嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道北地块	嘉善县	住宅	拟建	100.00%	157,306	109,139	59,584	189,474	131,084	-	-	-	189,474	128,626	-	-	-	-	-
杭州萧山区萧政储	萧山区	住宅	在建	25.00%	51,647	30,488	19,012	70,726	47,530	70,726	70,726			46,390	-	-	-	-	-

出(2016)8号地块																			
武汉璟悦城	汉阳区	住宅	在建	100.00%	365,772	42,489	193,800	671,659	542,640	167,970	322,648	-	349,011	531,539	150,326	199,597	9,358	-	-
武汉兴隆国际	东西湖区	住宅	在建	100.00%	76,201	4,274	58,172	142,341	142,341	142,341	142,341	-	-	138,971	92,548	92,548	9,228	-	-
武汉春天里	汉阳区	住宅	完工	100.00%	103,100	321	61,689	182,263	182,263	-	-	-	-	152,053	-	152,053	-	-	152,053
武汉洪山区建和村A包地块 P(2016)024号	洪山区	住宅	拟建	90.00%	416,445	199,529	102,366	474,166	346,400	-	-	-	474,166	339,450	-	-	-	-	-
青岛香溢紫郡二期	李沧区	住宅	在建	50.00%	141,065	570	56,373	220,437	169,118	-	220,437	-	-	166,452	88,459	88,459	11,965	-	-
青岛香溢紫郡一期	李沧区	住宅	在建	50.00%	44,060	18,604	30,074	64,590	51,125	-	64,590	-	-	50,006	20,739	48,997	11,580	-	-
青岛胶州市23地块	胶州市	住宅、商业	拟建	100.00%	646,002	157,113	809,200	1,367,951	1,093,446	-	-	-	1,367,951	1,078,029	-	-	-	-	-
青岛市红岛经济区羊毛滩项目	红岛经济区	住宅、商业	拟建	100.00%	792,271	4,184,500	747,593	1,648,646	1,238,506	-	-	-	1,648,646	288,606	-	-	-	-	-
卓越皇后道二期 (青岛李沧C-1地块)	李沧区	住宅	在建	50.00%	144,480	19,909	52,418	198,557	171,103	171,103	171,103	-	-	156,079	10,708	10,708	13,403	-	-
卓越皇后道一期 (青岛李沧I地块)	李沧区	住宅	在建	50.00%	177,931	23,249	63,717	249,812	201,114	-	201,114	-	-	182,490	77,382	105,850	11,435	-	-
济南香溢紫郡	历城区	住宅	在建	100.00%	130,419	40,250	84,362	307,381	236,214	-	307,381	-	-	256,659	174,978	212,731	7,697	-	-
济南香溢澜庭	历城区	住宅	在建	100.00%	169,115	26,091	98,294	363,848	294,882	363,848	363,848	-	-	319,597	15,987	15,987	9,705	-	-
济南B2-2地块	历城区	住宅	拟建	100.00%	181,591	11,646	106,551	397,535	319,653	-	-	-	397,535	310,147	-	-	-	-	-
长沙新城国际花都	望城区	住宅	在建	100.00%	410,618	16,120	344,291	1,213,017	1,027,154	163,317	163,317	110,766	283,679	991,270	103,707	609,177	4,495	94,985	575,252
天津市宝坻新城15-13单元01-32、33、34地块	宝坻区	住宅	拟建	50.00%	621,675	390,428	271,197	723,481	499,798	-	-	-	723,481	484,119	-	-	-	-	-

2016 年年度报告

佛山市南海区狮山镇华涌村地块	佛山市	住宅	拟建	100.00%	596,383	258,661	144,563	576,020	433,690	-	-	-	576,020	404,980	-	-	-	-	-
晋江吾悦广场	陈埭镇	综合体	在建	100.00%	230,000	44,825	104,744	319,610	270,273	319,610	319,610	-	-	159,633	38,097	38,097	7,395	-	-
义乌吾悦广场	江东街道	综合体	在建	51.00%	403,754	15,690	73,833	432,117	317,450	277,780	277,780	-	154,337	224,899	63,596	63,596	17,672	-	-
宁波万博 A 地块	镇海区	综合体	在建	100.00%	164,777	21,371	88,577	275,959	212,584	181,042	181,042	-	94,917	208,606	-	-	-	-	-
宁波万博 B 地块	镇海区	综合体	在建	100.00%	94,926	24,779	52,990	165,762	126,991	-	165,762	-	-	100,727	73,089	73,089	10,376	-	-
宁波凯拓项目	镇海区	综合体	在建	99.00%	176,954	31,545	76,967	280,207	197,282	280,207	280,207	-	-	124,218	121,819	121,819	9,166	-	-
张家港吾悦广场	金港大道 西侧南二 环南侧	综合体	在建	99.00%	346,117	38,000	131,394	626,777	509,300	-	24,482	174,268	-	378,606	135,568	374,632	8,142	216,751	367,595
南昌一期	高新区	综合体	竣工	52.22%	105,359	32,290	43,487	233,061	187,979	-	-	233,061	-	185,436	61,757	175,195	9,693	166,089	166,089
南昌二期	高新区	综合体	在建	52.22%	193,311	54,819	59,355	331,681	248,566	-	128,609	203,072	-	158,511	21,388	28,355	15,388	11,463	11,463
无锡锡沪家艺中心	崇安区	商铺	竣工	100.00%	108,923	562	34,257	150,494	96,185	-	-	-	-	106,121	649	67,060	3,932	1,700	67,001
安庆一期	迎江区	综合体	在建	100.00%	230,132	73,132	102,092	516,486	395,797	-	108,146	408,339	-	279,453	87,675	177,989	6,639	153,619	153,619
安庆二期	迎江区	住宅	在建	100.00%	121,045	14,576	89,044	368,878	273,179	285,449	285,449	-	83,428	269,653	96,675	96,675	6,275	-	-
成都吾悦广场	龙泉驿区	综合体	在建	11.11%	356,262	85,783	120,702	689,056	481,929	-	609,289	79,767	-	421,046	204,598	248,326	7,003	-	-
镇江丹徒新城尚上城	丹徒新区	住宅	竣工	99.00%	112,322	26,236	90,143	258,462	208,638	-	-	67,404	-	206,759	75,047	192,279	4,603	72,007	172,212
丹阳吾悦	丹阳经济 开发区	综合体	在建	99.00%	449,547	99,704	231,463	863,999	661,498	218,528	220,425	139,878	-	542,326	115,087	390,925	8,384	102,059	335,772
海口一期	龙华区	综合体	竣工	100.00%	264,216	101,240	107,108	367,294	246,684	-	-	367,294	-	160,953	67,179	143,388	15,393	139,318	139,318
海口二期	龙华区	综合体	在建	100.00%	91,614	21,622	38,409	143,986	117,025	143,986	143,986	-	-	116,921	76,109	76,109	8,712	-	-
金坛吾悦广场	金坛区	综合体	在建	100.00%	222,801	81,213	125,156	427,135	389,400	-	9,854	417,281	-	233,889	39,389	230,845	14,936	221,052	221,052
衢州吾悦广场	柯城区	综合体	在建	100.00%	213,354	48,173	85,350	349,407	256,050	349,407	349,407	-	-	164,169	126,478	126,478	12,785	-	-
嵊州住宅地块	嵊州市	综合体	在建	100.00%	161,591	31,849	61,691	341,428	231,461	222,855	279,082	-	-	226,865	105,703	94,657	9,166	-	-

2016 年年度报告

嵊州商业地块	嵊州市	综合体	在建	100.00%	185,399	36,144	67,830	283,934	194,095	283,934	283,934	-	-	120,587	15,207	26,380	20,545	-	-
嵊州西住宅地块	嵊州市	综合体	在建	100.00%	191,499	51,965	102,482	332,128	262,576	64,757	64,757	-	267,371	254,889	3,153	3,153	9,749	-	-
台州 C 地块	黄岩区	综合体	在建	100.00%	304,559	55,920	53,047	420,123	279,847	420,123	420,123	-	-	202,977	13,192	13,192	16,033	-	-
台州 B 地块	黄岩区	综合体	在建	100.00%	42,548	10,535	20,085	60,064	46,185	-	60,064	-	-	45,286	7,877	44,284	14,081	-	-
台州 A 地块	黄岩区	综合体	在建	100.00%	44,618	15,766	21,352	64,232	49,076	-	64,232	-	-	47,456	37,400	44,927	13,748	-	-
桐乡吾悦广场	嘉兴市	综合体	在建	99.00%	27,919	61,544	121,856	458,806	327,559	302,456	458,806	-	-	250,365	194,287	205,372	9,454	-	-
苏州凯拓项目	吴江区	综合体	竣工	99.00%	230,058	5,825	79,256	451,437	448,171	-	-	-	-	226,977	50,236	223,479	-	51,885	210,849
苏州博盛项目	吴江区	综合体	在建	75.00%	157,085	13,790	75,057	285,511	272,400	-	33,453	-	-	213,185	5,497	185,036	-	2,603	174,721
长春吾悦广场	绿园区	综合体	在建	99.00%	382,713	78,133	108,933	570,812	396,303	-	340,840	229,972	-	311,560	136,547	215,631	8,634	150,511	150,511
镇江吾悦广场	新区丁卯	综合体	在建	100.00%	258,277	94,505	101,914	517,737	399,220	458,551	458,551	-	59,186	294,990	181,618	181,618	7,367	-	-
如皋吾悦广场	如皋市	综合体	在建	100.00%	95,473	16,013	78,330	144,521	127,302	144,563	144,563	-	-	33,876	12,987	12,987	17,800	-	-
天津吾悦广场	津南区	综合体	在建	70.00%	397,000	85,342	167,225	500,938	352,319	-	-	-	503,666	269,050	-	-	-	-	-
扬州吾悦广场	邗江区	综合体	在建	80.00%	268,601	80,790	161,918	460,979	301,808	20,814	20,814	-	440,165	229,018	-	-	-	-	-
瑞安吾悦广场	安阳新区	综合体	在建	100.00%	148,893	37,787	45,925	201,335	137,879	-	201,804	-	-	57,166	10,690	10,690	25,699	-	-
昆明 1-3 号地块	五华区	综合体	拟建	100.00%	259,461	60,052	101,861	480,524	332,426	-	-	-	490,062	254,153	-	-	-	-	-
临沂吾悦广场	河东区	综合体	拟建	100.00%	121,812	17,378	91,943	342,967	251,697	-	-	-	342,967	157,990	-	-	-	-	-
平湖 1#商业地块	嘉兴市	综合体	拟建	100.00%	13,220	13,220	58,753	172,417	129,253	-	-	-	172,417	35,832	-	-	-	-	-
平湖 2#住宅地块	嘉兴市	综合体	拟建	100.00%	30,503	30,503	67,784	252,066	189,796	-	-	-	252,066	186,528	-	-	-	-	-
泰兴吾悦广场	泰兴市	综合体	拟建	100.00%	275,784	28,500	172,616	516,755	387,635	-	-	-	516,755	293,775	-	-	-	-	-
其他完工项目														145,233	-	-	29,159	-	-
车位														510,719			365,628		
合计					29,879,782	11,450,796	14,244,926	46,026,632	35,113,757	8,500,198	13,073,615	4,014,499	16,386,953	30,493,517	5,750,011	15,213,117		3,259,949	10,714,548

注：项目的可售面积、累计签约面积及累计结算面积均未包含车位及自持物业面积。



2016 年项目销售和结算情况

项目名称	权益比例	销售面积 (平方米)	销售金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
上海新城公馆	96.22%	191	405	191	386
上海新城馥华里	96.22%	1,351	2,712	3,494	5,810
上海新城香溢荟苑	96.22%	17,997	28,754	55,128	99,197
南通新城香溢紫郡	76.98%	142,586	92,167	160,237	83,583
上海新城水云间	96.22%	18,200	58,716	41,463	133,470
上海新城香溢澜庭	96.22%	3,663	5,359	3,173	5,982
上海香溢璟庭	96.22%	2,990	6,776	6,061	10,835
上海金郡 A	96.22%	2,182	4,918	52,649	80,159
上海尚上城	96.22%	4,369	3,220	3,457	2,525
上海忆华里	96.22%	697	1,919	606	1,599
上海香溢珑庭	96.22%	-	-	45,931	93,839
上海云间锦苑	16.00%	8,026	21,073	24,433	63,209
上海花屿湾	96.22%	49,288	77,162	-	-
南京新城保利天地	29.83%	126,907	206,806	-	-
南京珑湾花园	96.22%	23,334	47,890	168,597	307,362
南京花漾紫郡	96.22%	218,977	333,383	-	-
南京香溢紫郡	96.22%	8,595	8,415	10,301	10,354
南京香悦澜山	96.22%	138,051	328,316	149,130	246,262
苏州新城郡未来	68.00%	91,204	150,709	128,179	143,011
昆山新城柏丽湾	100.00%	6,841	5,158	7,983	5,985
苏州新城公馆	100.00%	8,839	12,249	6,652	8,477
苏州香溢澜桥	100.00%	4,761	7,210	1,533	1,477
苏州新城红树湾	100.00%	30,961	44,599	102,569	108,472
昆山香溢紫郡	100.00%	1,393	1,700	1,393	1,678
昆山君尚海	40.00%	108,677	185,559	-	-
常熟香溢璟庭	100.00%	68,414	85,637	-	-
常熟虞悦豪庭	65.00%	104,689	155,283	-	-
苏州湾上风华	50.00%	87,664	142,115	-	-
苏州香溪源	50.00%	143,294	205,973	-	-
武汉璟悦城	100.00%	150,326	140,676	-	-
常州新城帝景	95.91%	99,027	130,668	101,566	115,096
常州首府	95.80%	6,271	7,792	11,736	13,196
常州悠活城	99.16%	45,735	22,275	49,548	23,392
常州香溢澜桥	95.80%	8,390	7,224	10,294	8,484
常州香溢紫郡	95.80%	1,408	956	992	619
常州新城公馆	95.80%	49,508	60,261	88	41
常州香溢俊园	96.22%	927	683	2,267	1,343

常州香悦半岛	96.22%	4,222	6,738	4,777	7,029
常州新城金郡	96.22%	32,139	44,270	278	435
常州吾悦国际广场	100.00%	421	59	622	189
常州武进吾悦广场	100.00%	25,605	11,868	27,589	12,753
常州吾悦生活广场	100.00%	-	-	83	244
常州御景湾	100.00%	-	-	134	80
常州春天里	100.00%	20,996	14,213	29,332	19,638
无锡尚东雅园	100.00%	15,822	21,127	46,995	48,055
无锡香溢紫峻	100.00%	605	393	1,452	886
无锡金峻苑	100.00%	61,027	54,670	-	-
杭州金玺钰府	100.00%	6,198	13,076	20,960	42,704
杭州山语院	100.00%	3,640	2,901	19,532	12,836
杭州西溪逸境	100.00%	1,338	2,355	50,601	79,838
杭州峯璟	100.00%	40,782	87,721	-	-
萧山香悦半岛	60.00%	40,623	57,896	-	-
萧山奥府	100.00%	61,889	132,938	-	-
杭州红郡	65.00%	42,996	61,860	-	-
青岛香溢紫郡	50.00%	109,198	129,859	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	174,978	134,687	-	-
济南香溢澜庭	100.00%	15,987	15,515	-	-
长沙国际花都	100.00%	103,707	46,620	94,985	36,930
武汉璟汇	100.00%	92,548	86,549	1,006	1,129
上海新城上坤樾山	48.11%	36,809	156,989	-	-
上海新城旭辉府	48.11%	67,042	87,073	105,090	122,002
龙湖锦城公馆	26.94%	6,645	15,998	37,696	78,407
上海新城上坤樾山(洞泾镇06-08、07-05、08-01、27-02地块)	48.11%	25,194	138,514	-	-
上海新城盛世	13.47%	10,210	41,655	-	-
杭州万科溪望	34.00%	22,863	78,319	-	-
卓越皇后道二期(青岛李沧C-1地块)	50.00%	10,708	17,822	-	-
卓越皇后道一期(青岛李沧I地块)	50.00%	77,382	83,165	-	-
常熟公望花园	10.00%	101,377	154,842	-	-
无锡华东家艺中心	100.00%	649	255	1,700	665
晋江吾悦广场	100.00%	38,097	28,174	-	-
镇江丹徒尚上城	99.00%	75,047	34,546	72,007	31,135
苏州吴江吾悦广场(一期)	99.00%	50,236	45,632	51,885	45,557
苏州吴江吾悦广场(二期)	75.00%	5,497	11,630	2,603	1,294
张家港吾悦广场	99.00%	135,568	110,379	216,751	172,630

镇江丹阳吾悦广场	99.00%	115,087	96,496	102,059	77,237
南昌吾悦广场	52.22%	83,145	92,772	177,552	162,499
安庆吾悦广场	100.00%	184,350	119,266	153,619	88,163
长春吾悦广场	99.00%	136,547	117,894	150,511	129,762
金坛吾悦广场	100.00%	39,389	58,832	221,052	185,964
海口吾悦广场	100.00%	143,288	169,713	139,318	163,323
成都吾悦广场	11.11%	204,598	143,290	-	-
台州吾悦广场	40.00%	58,469	83,659	-	-
桐乡吾悦广场	100.00%	194,287	183,671	-	-
嵊州吾悦广场	100.00%	124,064	131,201	-	-
衢州吾悦广场	100.00%	126,478	161,698	-	-
镇江丁卯吾悦广场	100.00%	181,618	133,805	-	-
宁波吾悦广场	100.00%	194,908	187,494	-	-
义乌吾悦广场	51.00%	63,596	112,385	-	-
如皋吾悦广场	100.00%	12,987	23,117	-	-
瑞安吾悦广场	100.00%	10,690	27,471	-	-
其他		62,013	6,622	14,483	11,723
车位		510,719	131,162	365,628	101,848
合计		5,750,011	6,506,028	3,259,951	3,210,798

注：因股权转让，公司于 2016 年 7 月 22 日在南京香悦澜山项目的权益比例由 70%变更为 100%。

## 2016 年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价(万 元)	项目进 度
济南历城区田园新城 片区 B2-2 地块	历城区	100.00%	106,551	397,535	387,479	42,287	拟建
苏州工业园区星桂街 西地块	工业园区	30.00%	8,637	94,934	86,336	10,000	在建
杭州江干区长睦地区 R21-02 地块	江干区	65.00%	75,756	253,201	251,045	53,500	在建
上海周浦老镇区 7 号 地块	浦东新区	49.07%	61,316	180,440	141,006	133,961	拟建
苏州吴江经济技术开 发区兴中路以北地块 WJ-J-2016-002	吴江区	100.00%	40,028	40,802	31,247	18,973	拟建
杭州江干区长睦单元 R21-01B 地块-杭政储 出[2016]8 号	江干区	35.00%	39,578	127,631	120,304	44,600	在建
苏州吴江经济技术开 发区江陵东路、淞山河 交叉口西南侧地块	吴江区	35.00%	66,667	223,776	208,258	146,000	拟建

苏州吴江经济技术开发区吉市西路、淞山河交叉口西北侧地块	吴江区	35.00%	66,417	222,937	207,477	145,453	拟建
上海虹口区凉城新村街道 073-06 号地块	虹口区	49.07%	19,960	82,877	68,578	370,000	拟建
苏州相城区阳澄湖环湖北路南、思贤路西侧地块	相城区	50.00%	191,819	470,911	436,709	101,571	在建
句容市宝华镇宝华村地块	宝华镇	96.22%	129,189	162,968	122,905	18,410	拟建
嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道北地块	嘉善县	100.00%	59,584	189,474	181,736	105,523	拟建
武汉洪山区建和村 A 包地块 P(2016)024 号	洪山区	90.00%	102,366	474,166	430,233	249,408	拟建
天津市宝坻新城 15-13 单元 01-32、33、34 地块	宝坻区	50.00%	271,197	723,481	587,170	374,000	拟建
南京江宁区麒麟科技园启迪大街以北地块 -2016G59	江宁区	32.71%	67,810	243,932	216,500	400,000	拟建
南京江宁区地铁小镇青龙片区国二地块 -2016G60	江宁区	32.71%	74,741	235,098	203,243	339,000	拟建
苏州相城区高铁新城南天成路南、澄阳路西地块-苏地 2016-WG-62 号	相城区	62.34%	350,761	1,757,835	1,628,270	1,062,786	拟建
青岛胶州市 23 块地块	胶州市	100.00%	809,200	1,367,951	1,300,591	157,113	拟建
合肥长丰县双凤开发区阜阳北路以西地块 -CF201608 号	长丰县	96.22%	58,147	182,516	147,891	69,776	拟建
常州新北区天目西路西侧地块	新北区	99.16%	24,716	94,420	87,581	40,800	拟建
张家港杨舍镇张地 2014-B40-A-D 号地块	张家港市	100.00%	219,991	711,268	632,020	95,366	拟建
青岛市红岛经济区羊毛滩项目	红岛经济区	100.00%	747,593	1,648,646	1,590,135	418,432	拟建
佛山市南海区狮山镇华涌村地块	佛山市	100.00%	144,563	576,020	511,315	427,350	拟建
合肥瑶海区新安江路以北地块-E1612	瑶海区	100.00%	26,707	76,181	64,903	48,080	拟建

杭州萧山区萧政储出(2016)8号地块	萧山区	25.00%	19,012	70,726	66,288	29,600	在建
南通市如皋市GJ2013_175#地块	南通市如皋市	100.00%	78,330	144,521	137,150	7,050	在建
天津津南(挂)2016-01号地块	天津市津南区	70.00%	167,225	500,938	423,558	83,157	在建
绍兴嵊州市城南新区R/B2016-19号出让地块	嵊州市	100.00%	102,482	341,438	321,272	64,650	在建
丹阳G1531号、G1602号、G1603号地块	丹阳市	99.00%	47,912	218,528	179,426	14,376	在建
扬州市GZ012号地块	邗江区	80.00%	161,918	460,979	380,939	82,335	在建
温州瑞安市安阳C区A-1地块	安阳新区	100.00%	45,925	201,335	181,500	25,007	在建
昆明市普吉街道办事处KCWH2016-1号、KCWH2012-8号、KCWH2012-27号地块	五华区	100.00%	101,861	480,524	415,446	58,096	拟建
临沂市河东区东兴路中段西侧2016-052号地块	河东区	100.00%	91,943	342,967	297,931	17,378	拟建
嘉兴平湖市1号、2号地块	平湖市	100.00%	126,537	424,483	374,729	43,723	拟建
泰州泰兴市TX2016-47号、TX2016-48号	泰兴市	100.00%	172,616	516,755	458,148	60,300	拟建
合计			4,879,055	14,242,194	12,879,319	5,358,061	

## (一)主营业务分析

## 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	27,969,282,458	23,568,793,145	18.67
营业成本	20,174,155,904	17,250,341,611	16.95
销售费用	1,032,466,358	787,267,069	31.15
管理费用	1,270,412,725	873,412,077	45.45
财务费用	272,029,710	130,904,025	107.81
经营活动产生的现金流量净额	8,097,204,594	-957,155,648	945.97
投资活动产生的现金流量净额	-8,707,305,605	-797,932,719	-991.23
筹资活动产生的现金流量净额	6,639,201,024	3,032,144,271	118.96

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	27,048,928,869	19,711,060,662	27.13	17.74	15.82	增加1.21个百分点
物业出租及管理	440,983,503	89,517,325	79.70	47.81	44.99	增加0.40个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	16,065,249,461	12,033,489,437	25.10	-3.18	-5.63	增加1.94个百分点
综合体销售	10,983,679,408	7,677,571,225	30.10	72.15	79.93	减少3.02个百分点
物业出租及管理	440,983,503	89,517,325	79.70	47.81	44.99	增加0.40个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
常州	4,448,433,068	2,957,884,084	33.51	-15.51	-30.03	增加13.80个百分点
南京	4,795,073,873	3,507,678,809	26.85	13.68	18.01	减少2.69个百分点
上海	5,456,423,552	3,998,282,904	26.72	110.06	112.02	减少0.68个百分点
苏州	3,641,804,727	2,523,581,518	30.71	-52.65	-51.01	减少2.32个百分点
无锡	518,909,985	399,817,170	22.95	93.88	35.73	增加33.01个百分点
杭州	1,418,872,229	1,292,406,008	8.91	108.33	108.56	减少0.10个百分点

镇江	1,140,521,202	1,053,185,164	7.66	-48.24	-34.44	减少 19.43 个 百分点
长沙	387,135,069	349,574,015	9.70	15.54	16.02	减少 0.37 个百分点
安庆	890,918,574	821,946,779	7.74	不适用	不适用	增加 7.74 个百分点
海口	1,672,700,268	910,870,649	45.54	不适用	不适用	增加 45.54 个 百分点
南昌	1,664,223,195	919,578,330	44.74	不适用	不适用	增加 44.74 个 百分点
长春	1,383,323,401	1,062,485,914	23.19	不适用	不适用	增加 23.19 个 百分点
其他	71,573,228	3,286,643	95.41	432.82	-85.02	增加 158.69 个 百分点
合计	27,489,912,372	19,800,577,987	27.97	18.12	15.92	增加 1.37 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售	房产及土地	19,711,060,662	99.55	17,018,915,228	99.64	15.82	结算项目增加
物业出租及管	管理服务	89,517,325	0.45	61,741,862	0.36	44.99	本期新增吾悦

理							广场
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅销售	房产及土地	12,033,489,437	60.78	12,751,851,973	74.66	-5.63	结算项目增加
综合体销售	房产及土地	7,677,571,225	38.77	4,267,063,255	24.98	79.93	结算项目增加
物业出租及管理	管理服务	89,517,325	0.45	61,741,862	0.36	44.99	本期新增吾悦广场

成本分析其他情况说明

适用 不适用

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 29,153.68 万元，占年度房地产销售总额 1.08%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 305,885.82 万元，占年度采购总额 35.36%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

前五大供应商	金额（元）	占比
江苏兴厦建设工程集团有限公司	1,197,098,357.97	13.84%
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	821,082,268.71	9.49%
常州市中大建设工程有限公司	383,198,846.63	4.43%
德持建设集团有限公司	347,958,294.26	4.02%
中建一局集团第五建筑有限公司	309,520,399.41	3.58%
合计	3,058,858,166.98	35.36%



**2. 费用**

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
销售费用	1,032,466,358	787,267,069	31.15	本年预售情况较好,故销售人员薪酬大幅增加
管理费用	1,270,412,725	873,412,077	45.45	本年公司扩张较快,人员增长较多,故职工薪酬大幅增加
财务费用	272,029,710	130,904,025	107.81	本年借款比上年有较大增长,故利息费用增长较多

**3. 研发投入****研发投入情况表**

□适用 √不适用

**情况说明**

□适用 √不适用

**4. 现金流**

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	8,097,204,594	-957,155,648	-945.97	本年预收房款大幅增加导致经营活动现金流入增加
投资活动使用的现金流量净额	-8,707,305,605	-797,932,719	991.23	本期合营企业大幅增加,在其初始阶段给予的资金往来增加导致现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	6,639,201,024	3,032,144,271	118.96	2016年新发行债券以及借款增加导致筹资活动现金流入增加

**(二)非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	13,401,404,905	12.99%	6,469,420,829	9.54%	107.15%	本期预收账款大幅增加
应收票据	5,000,000	0.00%	17,570,050	0.03%	-71.54%	本期收的票据较少
应收账款	25,912,671	0.03%	5,605,670	0.01%	362.26%	应收商铺管理费增加
其他应收款	17,173,425,203	16.65%	3,840,530,474	5.66%	347.16%	本年合联营企业增长较多,与其往来款项增加
其他流动资产	2,595,392,480	2.52%	1,499,561,103	2.21%	73.08%	本期预售款大幅增加,故预交税金增长
长期应收款	163,696,425	0.16%	119,792,898	0.18%	36.65%	支付给房屋管理局的房屋维修保证金增加
长期股权投资	4,549,880,125	4.41%	2,189,360,310	3.23%	107.82%	本期新增较多合联营企业
长期待摊费用	26,043,635	0.03%	41,833,209	0.06%	-37.74%	装修费的摊销
递延所得税资产	772,749,496	0.75%	552,712,567	0.82%	39.81%	本年预提费用及预提土增税增加
其他非流动资产	1,705,197,294	1.65%	367,247,647	0.54%	364.32%	主要为预付合作项目款
短期借款	778,615,000	0.75%	161,000,000	0.24%	383.61%	本期新增部分短期借款
应付票据	1,660,613,542	1.61%	451,523,230	0.67%	267.78%	公司使用票据进行工程款结算,本年开工项目大幅增加,导致应付票据结算金额上升

预收款项	29,828,457,266	28.91%	15,849,354,917	23.38%	88.20%	本年市场行情良好,预收账款大幅增加
应付职工薪酬	450,519,597	0.44%	140,943,765	0.21%	219.64%	因公司规模扩大,员工增加,员工工资大幅上涨
应交税费	1,784,923,840	1.73%	1,182,429,214	1.74%	50.95%	因本年税前利润上升,企业所得税大幅增加
应付利息	306,215,234	0.30%	140,220,696	0.21%	118.38%	借款增加导致应付利息增加
应付股利	-	0.00%	805,000	0.00%	-100.00%	本年底无应付股利余额
其他应付款	15,498,209,491	15.02%	11,276,363,594	16.63%	37.44%	合联营企业增加,合联营与本公司往来增加
一年内到期的非流动负债	6,533,149,335	6.33%	634,200,000	0.94%	930.14%	主要为应付债券与长期借款转一年内到期
其他流动负债	2,124,063,490	2.06%	704,323,327	1.04%	201.58%	本年新增公司债券
应付债券	9,786,398,365	9.49%	6,949,013,010	10.25%	40.83%	主要为本年新发债券与转至一年内到期应付债券的金额
递延所得税负债	1,050,544,984	1.02%	721,783,286	1.06%	45.55%	主要为公允价值变动损益造成

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

存货中的开发成本账面价值11,152,934,556元、投资性房地产账面价值2,532,711,960元、固定资产中的房屋及建筑物账面价值1,082,503,804元、其他非流动资产中的工业用地及房产账面价值280,000,000元均已用于借款抵押,以上资产待借款还清后即解除抵押。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

**1. 报告期内房地产储备情况**

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

**2. 报告期内房地产开发投资情况**

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

**3. 报告期内房地产销售情况**

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

**4. 报告期内房地产出租情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	苏州	吴江吾悦广场	商铺及购物中心	113,189	7,437,185	是	1.03
2	张家港	张家港吾悦广场	商铺及购物中心	126,615	22,004,363	是	2.28
3	镇江	丹阳吾悦广场	商铺及购物中心	136,590	21,452,378	是	2.37
4	常州	常州吾悦广场	商铺及购物中心	196,525	73,568,678	是	4.67
5	常州	常州国际广场	商铺及购物中心	142,556	60,484,942	是	3.39
6	海口	海口吾悦广场	商铺及购物中心	103,295	7,639,954	是	0.84
7	南昌	南昌吾悦广场	商铺及购物中心	87,330	4,155,918	是	0.47
8	金坛	金坛吾悦广场	商铺及购物中心	87,544	2,462,269	是	0.45
9	安庆	安庆吾悦广场	商铺及购物中心	109,818	835,108	是	0.12
10	上海	青浦吾悦广场	商铺及购物中心	127,399	24,235,777	否	不适用
11	上海	新城控股大厦 B 座	办公楼	33,297	15,903,069	是	1.52

注：1、上海青浦吾悦广场于 2016 年 6 月转让予“东证资管—青浦吾悦广场资产支持专项计划”。

2、成都吾悦广场于 2016 年 12 月 31 日开业。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
245.49	5.49	10.01

	本年末	上年末	变动比例(%)
期末融资总额(亿元)	245.49	156.39	56.97
其中：银行贷款	81.80	50.32	62.56
关联方借款	14.48	36.58	-60.42
基金融资	-	-	-
公司债券	149.21	69.49	114.72
债务融资加权平均成本	5.49%	7.18%	-1.69%
最高项目融资成本	9.00%	10.10%	-1.10%
利息资本化金额	10.01	10.26	-2.44
利息资本化率	4.98%	7.84%	减少 2.86 百分点

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

## (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
苏州银行股份有限公司 1% 股权	170,000,000	170,000,000	-
上海景盈投资管理合伙企业 5.82% 股权	5,186,605	1,766,605	-3,420,000
上海伍翎投资中心(有限合	50,000,000	50,000,000	-

伙) 5.26%股权			
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙) 2.4%股权	7,698,657	7,698,657	-
上海翼动-宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5%股权	-	10,000,000	10,000,000
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	-	52,500,000	52,500,000
青浦吾悦广场优先购买权		154,614,809	154,614,809

**(六) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
新城控股集团住宅开发有限公司	房地产开发	-	-	240,745,010	-368,700	-	-406,824	-368,700
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城首府 常州新城公馆	1,100,000,000	6,876,352,513	1,788,218,473	245,157,624	71,699,022	65,299,597
常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发	常州清水湾	20,000,000	488,798,476	176,707,135	229,820,253	27,807,775	27,332,724
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城帝景	20,000,000	4,168,526,298	364,394,759	1,369,454,783	325,914,090	244,682,662
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号三四期	10,000,000	120,171,193	94,750,865	19,172,619	44,357,969	33,089,771
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	常州新城金郡	1,297,780,000	1,896,121,274	1,393,924,110	125,139,277	89,926,183	66,999,340
常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城域	50,000,000	125,643,712	76,558,511	13,268,133	-17,525,340	-13,153,783
常州市恒福置业有限公司	房地产开发	常州香溢紫郡	20,000,000	193,870,292	114,418,469	23,757,391	58,211,625	38,189,519
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查、营销策划	调查、营销策划	5,000,000	178,143,595	5,286,805	5,633,250	1,776,946	1,332,710
常州新城宏业房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	780,000,000	959,610,487	853,987,693	144,531,765	-81,075,618	-74,750,776
常州新城万博置业有限公司	房地产开发	国际广场	10,000,000	101,521,194	35,627,076	1,887,871	-9,288,606	-16,497,278
常州汇盛房地产发展有限公司	房地产开发	常州春天里	180,801,625	487,906,538	179,921,212	-	-210,330	-158,520
常州新城万盛房地产有限公司	房地产开发	生活广场	10,000,000	39,142,127	32,893,741	2,444,368	8,818,420	4,040,665
常州悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	常州春天里	612,000,000	654,880,462	563,395,218	207,894,077	-10,440,244	-7,854,233
常州卓盛房地产发展有限公司	房地产开发	常州春天里	303,309,490	404,471,614	302,583,475	-	-26,057	-19,543
常州新城嘉睿置业有限公司	房地产开发	-	-	392,001,739	-5,217	-	-1,116	-837
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发	无锡盛世新城	420,500,000	504,414,555	467,713,227	2,618,048	34,960,226	26,189,300
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发	无锡尚东雅园	500,000,000	600,526,914	518,354,572	518,909,985	19,444,407	25,915,511

无锡新恒置业有限公司	房地产开发	无锡金峻苑	20,000,000	561,663,176	-1,451,249	-	-20,651,679	-15,053,754
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	上海新城悠活城	411,000,000	7,530,567,456	881,165,942	31,668,744	147,595,780	145,197,172
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	20,000,000	31,677,927,226	211,722,114	1,144,672,472	157,975,923	118,380,713
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发	上海碧翠园	10,000,000	699,756,112	329,928,318	29,882,876	11,954,994	8,159,329
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	20,000,000	648,900,730	351,396,440	837,086,201	291,878,425	219,348,133
上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发	上海新城忆华里	20,000,000	186,809,342	103,210,749	27,742,438	-49,693,083	-46,714,009
上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发	上海嘉定 A11-4 地块	20,000,000	108,250,033	82,693,545	87,816,773	-113,494,234	-86,095,170
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	上海水云间	470,000,000	701,929,741	597,827,305	1,360,392,504	197,348,475	147,430,935
南通新城创置房地产有限公司	房地产开发	南通香溢紫郡	850,000,000	1,573,668,305	845,672,569	844,528,459	17,698,076	13,275,574
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	上海香溢荟苑	20,000,000	551,428,613	198,306,989	1,016,513,791	262,928,181	197,608,723
上海新城创贤房地产有限公司	房地产开发	上海奉城镇项目	20,000,000	1,333,832,077	-12,134,188	-	-31,870,863	-23,754,816
上海创泽房地产开发有限公司	房地产开发	-	10,000,000	541,784,846	10,000,846	-	-1,506	-1,129
上海龙卿房地产开发有限公司	房地产开发	-	10,000,000	994,020,228	-812,648	-	-10,810,537	-10,810,589
上海拓裕房地产开发有限公司	房地产开发	上海城中南路项目	10,000,000	739,542,669	5,844,439	-	-5,535,900	-4,155,561
上海嘉牧投资管理有限公司	租赁服务	投资管理、资产管理、物业管理、商务信息咨询	586,000,000	1,070,356,523	667,069,854	17,080,166	-14,095,264	-10,570,600
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发	南京湖北路项目	120,000,000	562,334,481	149,607,752	6,338,349	-1,249,244	-847,371
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	南京新城金郡	311,000,000	4,181,416,507	851,133,746	16,526,012	572,259,262	569,283,844
南京新城允升房地产有限公司	房地产开发	南京香溢紫郡	860,000,000	1,167,263,037	1,030,970,960	136,176,778	138,991,972	104,778,331
南京新城创隆房地产有限公司	房地产开发	南京珑湾花园	20,000,000	930,371,341	453,249,159	3,108,164,139	535,025,986	404,918,248
南京新城万顺房地产有限公司	房地产开发	南京花漾紫郡	30,000,000	9,998,020,017	-29,162,503	-	-61,689,061	-46,067,110
南京新城创汇房地产有限公司	房地产开发	南京经天路地块	30,000,000	1,265,545,225	27,688,523	-	-3,081,969	-2,311,477
南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发	南京香悦澜山	700,000,000	6,096,418,824	886,588,525	1,550,467,560	245,538,338	184,188,176
江苏兰华投资开发有限公司	房地产开发	句容宝华项目	30,000,000	114,703,386	27,715,742	-	-117,467	-114,581
合肥新城创宏房地产有限公司	房地产开发	合肥长丰 8 号	10,000,000	698,322,576	9,611,549	-	-517,832	-388,451



苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	苏州新城金郡	20,200,000	5,774,087,522	696,046,162	56,439,068	403,345,544	386,846,982
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	苏州香溢紫郡	160,000,000	260,924,360	189,232,485	18,157,009	69,804,525	64,146,656
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发	昆山柏丽湾	100,000,000	212,362,031	88,629,842	62,347,239	-14,848,050	-11,116,238
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	苏州新城公馆	20,000,000	274,447,776	131,168,131	97,599,440	32,503,111	24,785,686
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	苏州红树湾	21,000,000	536,969,744	329,130,535	1,100,615,185	325,014,896	244,508,865
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发	-	10,000,000	156,011,397	39,228,410	-	3,001,278	3,001,278
常熟新城创宏房地产有限公司	房地产开发	常熟香溢璟庭	200,000,000	1,511,747,867	174,202,716	-	-30,262,071	-22,591,673
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州山语苑	400,000,000	447,781,540	342,762,161	135,170,669	22,907,167	17,002,584
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州申花蓝孔雀地块	356,500,000	1,494,454,675	274,666,420	450,712,048	-71,991,408	-59,896,322
杭州新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发	杭州西溪逸境	100,000,000	3,344,949,075	29,901,332	832,989,512	-47,227,934	-35,261,940
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发	杭州香悦半岛	36,750,000	1,131,816,623	13,629,295	-	-24,601,380	-18,383,377
杭州松睿实业有限公司	房地产开发	-	380,000,000	379,859,573	379,859,573	-	-548	-411
杭州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	杭州萧山区18号地块	50,000,000	2,600,433,666	19,688,197	-	-40,719,982	-30,298,143
杭州新城德佳房地产开发有限公司	房地产开发	杭州香悦公馆项目, 墩里吴	-	1,189,593,556	-3,710,141	-	-4,946,854	-3,710,141
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发	嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道北地块	-	1,092,329,355	-419,570	-	-559,427	-419,570
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发	-	50,000,000	2,394,700,054	44,948,440	-	203,928	152,946
青岛市乐洲置业有限公司	房地产开发	青岛胶州项目	10,000,000	118,189,281	9,053,635	-	-160,493	-120,369
青岛市明洲置业有限公司	房地产开发	青岛胶州项目	10,000,000	159,245,698	8,724,473	-	-216,674	-162,505
青岛市安洲置业有限公司	房地产开发	青岛胶州项目	10,000,000	197,510,319	8,426,657	-	-268,278	-201,209
青岛市丽洲置业有限公司	房地产开发	青岛胶州项目	10,000,000	409,915,187	3,466,795	-	-599,186	-452,750
青岛达铭房地产开发有限公司	房地产开发	青岛红岛羊毛滩项目	110,000,000	2,965,258,078	109,438,595	-	-748,540	-561,405

济南天鸿永业房地产开发有限公司	房地产开发	济南香溢紫郡	520,000,000	2,246,086,218	440,075,893	-	-57,594,092	-43,168,709
济南天鸿永天房地产开发有限公司	房地产开发	济南历城区田园新城片区 B2-1 地块	100,000,000	935,827,322	84,838,957	-	-19,170,827	-14,378,066
济南天鸿永益房地产开发有限公司	房地产开发	济南 B2-2 地块	10,000,000	483,210,421	3,824,028	-	-8,056,670	-5,998,013
济南新城创置房地产开发有限公司	房地产开发	-	50,000,000	473,358,383	49,975,333	-	-32,890	-24,667
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	武汉新城璟悦城	10,000,000	5,366,901,848	-57,599,442	-	-46,891,234	-42,535,750
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	房地产开发	武汉东西湖区金银湖街地块	50,000,000	1,761,074,648	45,632,024	21,768,363	-1,144,093	-11,171,416
武汉新城宏盛置业有限公司	房地产开发	武汉春天里	400,000,000	435,105,433	423,559,251	4,648,886	18,510,576	13,913,693
武汉江南印象置业有限公司	房地产开发	武汉建和村地块	20,000,000	2,001,387,996	19,977,442	-	-30,078	-22,558
长沙新城万博置业有限公司	房地产开发	国际花都	420,000,000	937,683,259	401,499,842	387,172,893	2,673,293	2,166,467
广州鼎佳房地产有限公司	房地产开发	佛山市南海区狮山镇华涌村地块	10,000,000	2,587,724,783	9,022,433	-	-1,293,505	-977,567
江苏金东方颐养园置业有限公司	房地产开发	老年公寓	500,000,000	955,125,957	480,420,666	44,155	-12,318,848	-9,568,633
常州金东方医院有限公司	卫生、体育和社会福利业	内科、呼吸内科、心血管内科、神经内科、外科、泌尿外科、骨科、肿瘤科	30,000,000	336,498,459	-8,433,107	23,785,529	-50,946,321	-38,422,999
常州金东方护理院有限公司	卫生、体育和社会福利业	康复医学科、内科、临终关怀科、医学检验科	30,000,000	212,897,020	21,054,904	2,289,778	-11,911,110	-8,941,615
苏州凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	128,938,100	753,436,467	442,078,990	468,546,015	91,555,514	66,495,334
苏州隆盛吾悦房产经营资产管理有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	722,768,154	28,407,864	517,448	24,543,819	18,407,864
苏州博盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	460,015,400	1,140,634,704	656,995,937	21,892,484	-41,317,027	-31,085,081
张家港鼎盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	11,424,018	1,255,021,795	855,956,352	1,784,943,208	430,103,350	318,058,554

张家港万博经营管理有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	997,251,202	37,445,997	457,331	36,468,437	27,445,997
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	579,328,000	2,986,910,779	1,087,946,623	804,469,818	69,730,978	52,034,297
丹阳万博房地产经营管理有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	910,239,586	49,470,291	287,225	52,626,906	39,470,291
镇江凯盛房地产发展有限公司	房地产开发	尚上城	391,000,000	527,815,292	340,740,066	311,830,247	-42,973,702	-32,160,706
镇江悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	467,693,032	3,165,677,237	449,126,769	-	-22,602,596	-17,406,958
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	1,164,128,900	4,288,671,643	1,738,054,771	1,660,780,783	641,052,640	479,714,644
长春新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	232,197,840	2,444,274,849	382,981,636	1,382,953,116	176,737,731	136,223,195
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	1,978,161,221	133,584,306	889,510,124	-34,085,045	-26,117,135
海口新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	3,166,607,372	557,551,739	1,668,283,119	568,920,007	426,444,461
金坛新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	335,000,000	2,169,724,037	864,059,769	1,913,813,209	639,157,468	479,233,968
桐乡卓盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	420,576,015	3,683,176,555	377,933,217	-	-73,525,706	-55,179,980
宁波新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	280,000,000	2,377,742,292	243,642,265	-	-41,242,864	-30,594,733
宁波凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	280,000,000	1,145,873,470	275,951,565	-	-5,738,402	-4,047,287
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	780,000,000	3,718,857,410	728,027,269	-	-64,156,782	-48,371,273
衢州新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	50,000,000	3,546,239,455	16,112,425	-	-75,347,040	-56,830,452
晋江新城吾悦发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	1,530,506,548	68,815,691	-	-36,496,272	-31,184,309
无锡新城万博置业有限公司	房地产开发	吾悦广场	10,000,000	425,003,356	-85,643,853	7,016,476	-11,908,615	-13,060,524
如皋吾悦房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	1,031,471,124	11,803,178	-	-10,871,883	-8,196,822
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	890,666,522	19,653,016	-	-343,868	-346,984
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	645,450,180	48,360,952	-	37,866,633	28,360,952
临沂新城吾悦置业有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	179,089,541	19,817,088	-	-228,628	-182,912
平湖新城吾悦商业开发有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	449,999,353	99,999,353	-	-647	-647
新城控股集团房地产开发有限公司	房地产开发	投资	-	956,534,664	400,998	-	534,664	400,998
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资	1,260,000,000	11,232,695,400	1,372,415,920	-	-1,282,975	19,752,715
上海吾悦投资管理有限公司	投资公司	投资公司	10,000,000	3,224,367,788	8,379,588	-	-2,176,776	-1,632,582
香港吾悦发展有限公司	投资公司	投资公司	7,931,000	3,472,137,549	3,544,629	-	-4,359,382	-4,359,382

香港创隆发展有限公司	投资公司	投资公司	79	139,040,854	-85,173,420	-	-6,645,026	-6,645,026
香港恒轩发展有限公司	投资公司	投资公司	1,036,710,881	1,237,647,588	944,350,811	-	-22,092,388	-22,092,388
香港卓盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	1,274,851,803	-223,421,350	-	-63,899,546	-63,899,546
香港益盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	667,571,121	-133,129,409	-	-28,758,804	-28,758,804
香港鼎盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	1,103,938,579	-184,758,367	-	12,151,162	12,151,162
香港恒宇发展有限公司	投资公司	投资公司	1	999,720,469	-119,579,719	-	-27,781,703	-27,781,703
香港禧盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	799,804,435	-57,290,719	-	-31,596,151	-31,596,151
香港瑞盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	600,636,655	-26,151,602	-	-18,768,497	-18,768,497
香港泽盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	772,341,512	496,505	-	507,478	507,478
香港创嵘发展有限公司	投资公司	投资公司	-	278,757,719	-1,330,831	-	-1,330,831	-1,330,831
香港鼎泓发展有限公司	投资公司	投资公司	-	160,067,119	-21,431	-	-21,431	-21,431
新城商业管理集团有限公司	商业管理	商业管理	50,000,000	1,243,903,875	-20,867,663	47,635,748	-40,525,267	-29,532,046
常州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	54,238,510	-9,829,379	70,126,425	18,770,415	15,914,850
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	21,350,151	-4,801,245	31,042,345	32,609	381,346
上海青浦吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	78,029,111	-1,032,869	22,355,428	-7,004,700	-4,502,385
苏州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	6,336,223	-4,717,046	10,678,541	-11,321,448	-8,405,557
张家港新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	18,977,331	4,375,089	20,472,103	-836,044	-317,092
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	19,530,615	3,934,654	23,933,913	-326,086	-197,659

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2017 年，预计房地产市场整体需求将保持平稳，但随着领先房企的扩张加速，行业集中度将不断提升，竞争将越发激烈。能否在新的历史时期保持健康增长、建立自身竞争优势、稳固区域布局、开拓新的商业模式，将直接决定企业能否在愈加分化的格局中占据一席之地。

2016 年的中央经济工作会议指出，“房子是用来住的、不是用来炒的”，这与 2015 年去库存的房地产政策思路存在很大差异。除了采取“宏观上管住货币”、“严格限制信贷流向投资投机性购房”等抑制需求的政策外，还采取“增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市限制和抵消用地”等政策，给楼市降温。同时，目前区域市场分化严重，地方政府因城施策的调控思路将根据市场情况灵活调整。分类调控政策的推出将有效引导合理需求，有利于市场恢复理性，推动行业健康发展。

2017 年将是商业地产充满挑战的一年。2016 年，新开购物中心约 600 家，累计开业约 3000 家，而 2017 年还将新开 900 余家，届时累计达到 3900 余家。同时，传统购物中心及百货公司也在调整、转型。相对如此庞大的购物中心数量，品牌商家的开店数量却有限。虽然商业地产行业竞争日趋激烈，但是机遇与挑战并存。在购物中心虽总量不断攀升的大背景下，能称为标杆的仍屈指可数，经营不善的却在增加。这对于具备强大商业管理能力的公司而言是一次机遇，优秀的商业地产开发及运营商将有希望在竞争中脱颖而出。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

2017 年公司将围绕“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”的发展战略，根据市场变化状况，顺势而为，实现有质量的规模增长、有张力的产品提升、有深度的人才发展。做好精准投资、产品升级、品质提升、利润实现等重点工作，并通过落实“共创、共担、共享”的激励计划，推动公司经营业绩再上一个新的台阶，力争 2017 年合同销售金额达到 850 亿元。为此，公司将着力做好以下四个方面的工作。

1、加大核心城市的投资力度，持续打造更多的百亿销售规模的城市公司。创新拓展方式，加强项目并购业务能力建设，把握合作开发的机会。

2、持续打造“新城吾悦广场”特色的产品标签，将集团人文理念融入每个新城吾悦广场，一方面为消费者提供舒适的消费体验，激发其消费意愿，并能给消费者留下深刻印象或记忆，另一方面为进驻商家的经营提供有力的支撑，增强其盈利能力。树立商业管理即资产管理的观念，继续加强商业招商及运营能力建设，提升新城吾悦广场的资产质量，并推动其全国化布局，最终大幅提高新城吾悦广场的资产总值。

3、树立公司产品文化，加快提升产品理念、形象和标准。持续升级标准化产品系统，完善符合客户需求、质量可控、规模开发、快速复制的产品体系。

4、完善项目信息战略集采，缩短项目周期。建立战略协同、区域联发的战略供应商体系。优化产品质量、第三方实测实量等质量管理体系，提升产品交付环节满意度，加强品质监控管理及工程项目过程管理，从而完善精致建造标准，树立品质标杆项目。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2017 年是公司实现千亿目标的关键年，也是进入国内商业地产第一梯队的冲刺年，公司将以“优管控、强激励”为主题，做好组织管控和人才梯队建设，探索公司下属各城市公司的差异化定位，优化管控体系，提高组织效能，重点落实“共创、共担、共享”的激励计划。布局人才梯队，做好关键岗位招聘、培养体系，强化公司骆驼精神文化宣贯，加强团队文化建设，提升团队战斗力和执行力。

2017 年，公司计划新开工项目 36 个，新开工建筑面积 643.03 万平方米，其中，住宅项目 471.45 万平方米，商业综合体项目 171.58 万平方米。公司计划竣工项目 40 个，建筑面积约 607.67 万平方米，其中，住宅项目 282.42 万平方米，商业综合体项目 325.25 万平方米。

2017 年，公司计划新开业吾悦广场 11 个，租金及商业管理费收入超过 10 亿元。

2017 年公司计划开工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积(平方米)	当年开工总建筑面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州公馆四期 C 区	武进区	95.80%	46,455.84	130,552.00	2017 年 3 月	2019 年 6 月
常州郡未来一期	武进区	99.50%	42,300.00	144,320.97	2017 年 2 月	2018 年 12 月

常州郡未来二期	武进区	99.50%	36,551.20	130,472.29	2017年8月	2019年6月
常州新城樾府	新北区	99.16%	24,716.10	98,787.00	2017年3月	2018年12月
南京 G59 麒麟地块	江宁区	32.71%	67,810.88	252,575.79	2017年6月	2019年12月
南京 G60 青龙小镇	江宁区	32.71%	74,740.88	234,378.93	2017年7月	2020年3月
句容宝华项目	宝华镇	96.22%	129,188.00	185,433.94	2017年4月	2019年6月
合肥 2016G08 长丰地块	双凤开发 区	96.22%	58,147.00	177,565.82	2017年4月	2019年5月
合肥瑶海 E1612 地块	瑶海区	100.00%	26,707.67	73,053.00	2017年5月	2018年12月
上海璞樾门第	青浦区	96.22%	26,654.00	67,127.00	2017年1月	2018年6月
上海周浦 7 号地块项目	浦东新区	49.07%	61,316.00	128,237.97	2017年3月	2019年11月
上海虹口广粤路项目	虹口区	49.07%	19,959.50	56,486.66	2017年4月	2020年10月
南通香溢紫郡二期 B 区	港闸区	76.98%	46,703.00	141,957.00	2017年4月	待定
上海樾山三期	松江区	48.11%	16,263.70	16,052.00	2017年7月	待定
上海樾山四期商办地块	松江区	48.11%	44,895.80	128,743.80	2017年9月	待定
苏州运东路一期	吴江区	35.00%	62,023.00	177,758.38	2017年1月	2019年6月
苏州香溪源二期	吴江区	50.00%	40,949.53	144,451.51	2017年2月	2018年12月
苏州香溪源三期	吴江区	50.00%	40,949.53	92,646.49	2017年8月	2019年6月
张家港农联村一期	农联村	100.00%	53,773.20	173,858.00	2017年6月	2019年6月
嘉兴嘉善海上风华	嘉善县	100.00%	59,584.00	172,412.00	2017年3月	2019年6月
武汉四新项目 B 地块	汉阳区	100.00%	96,894.65	327,154.00	2017年3月	2019年12月
武汉建和村一期	洪山区	90.00%	54,819.00	186,611.93	2017年6月	2019年4月
青岛胶州项目 341-4 地 块	胶州市	100.00%	44,094.00	64,977.00	2017年4月	2018年8月
青岛胶州项目 749-6 地 块	胶州市	100.00%	62,707.00	93,679.00	2017年10月	2019年2月
青岛胶州项目 749-9 地 块	胶州市	100.00%	28,915.00	41,126.00	2017年7月	2018年10月
青岛红岛羊毛滩项目 P7 地块	红岛区	100.00%	148,377.60	490,360.40	2017年6月	2019年6月
长沙新城国际花都 F 组 团 B 区	望城区	100.00%	11,269.26	35,421.00	2017年5月	2018年9月
长沙新城国际花都 F 组 团 C 区	望城区	100.00%	26,905.80	79,115.00	2017年10月	2019年9月
苏州高铁新城项目一期	相城区	62.34%	107,495.00	347,648.00	2017年6月	2020年3月
佛山狮山华涌项目一期	南海区	100.00%	49,000.00	147,778.00	2017年6月	2019年6月
天津宝坻项目一期	宝坻区	50.00%	96,516.05	173,728.89	2017年5月	2019年6月
山东临沂项目	河东区	100.00%	91,943.00	342,967.00	2017年3月	2019年6月
泰州泰兴吾悦广场	泰兴市	100.00%	172,615.55	516,755.28	2017年3月	2019年6月
嵊州西住宅地块	嵊州市	100.00%	102,482.00	120,284.96	2017年8月	2019年6月
平湖吾悦广场	嘉兴市	100.00%	126,537.00	424,483.00	2017年4月	2018年12月
昆明吾悦广场	五华区	100.00%	79,261.00	311,302.00	2017年1月	2018年12月
合计			2,279,520.74	6,430,262.01		

2017 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州新城帝景三期(33、35、36#)	武进区	95.91%	22,394.00	81,114.91	2014年5月	2017年11月
常州公馆四期A区	武进区	95.80%	27,632.06	47,352.14	2015年4月	2017年6月
常州新城金郡三期	天宁区	96.22%	11,417.00	34,124.97	2015年12月	2017年12月
无锡金峻苑	无锡新区	100.00%	36,627.70	83,518.10	2015年9月	2017年4月
南京香悦澜山二期	栖霞区	96.22%	63,801.79	220,059.60	2015年8月	2017年10月
南京湖北路项目	鼓楼区	96.22%	11,629.15	66,302.60	2015年12月	2017年10月
南京花漾紫郡一期(1-5、8-9住宅)	浦口高新区	96.22%	33,033.92	74,730.46	2015年8月	2017年1月
南京花漾紫郡一期(6-7、10-13住宅,商业)	浦口高新区	96.22%	32,261.08	110,827.41	2015年8月	2017年6月
上海香溢璟庭二期(商业)	嘉定区	96.22%	8,355.60	23,389.63	2014年11月	2017年12月
南通香溢紫郡一期A区(S1商业)	通州大道西	76.98%	1,076.54	3,815.74	2014年9月	2017年12月
南通香溢紫郡一期B区(商业)	通州大道西	76.98%	1,526.41	20,798.70	2015年4月	2017年6月
上海花屿湾	奉贤区	96.22%	57,293.90	96,852.29	2015年10月	2017年5月
苏州珺未来花苑三期	吴中开发区	68.00%	23,726.50	87,994.72	2016年3月	2017年11月
昆山郡尚海一期	昆山花桥开发区	40.00%	44,186.00	124,937.70	2015年8月	2017年6月
常熟虞悦豪庭一期	虞山镇	65.00%	61,867.79	151,796.39	2015年9月	2017年8月
常熟香溢璟庭	虞山镇	100.00%	64,945.00	134,665.67	2015年11月	2017年6月
杭州峯璟	余杭区	100.00%	33,598.20	78,690.50	2015年7月	2017年5月
萧山香悦半岛	萧山区	60.00%	44,000.00	177,494.32	2015年11月	2017年12月
杭州红郡一期	江干区	65.00%	46,582.00	114,341.00	2015年1月	2017年6月
杭州红郡二期	江干区	65.00%	29,174.00	140,830.00	2015年1月	2017年12月
武汉璟悦城一期	汉阳区	100.00%	49,770.00	154,677.97	2015年6月	2017年5月
武汉璟悦城二期	汉阳区	100.00%	47,070.59	167,970.40	2016年2月	2017年12月
济南香溢紫郡	历城区	100.00%	84,362.00	307,380.57	2015年8月	2017年10月
青岛香溢紫郡二期	李沧区	50.00%	56,372.60	220,436.79	2015年12月	2017年12月
青岛香溢紫郡一期	李沧区	50.00%	30,073.70	64,589.69	2015年8月	2017年6月
长沙新城国际花都F组团A区	望城区	100.00%	9,724.00	35,531.00	2016年7月	2017年10月



金坛吾悦广场	金坛区	100.00%	125,156.00	9,854.01	2015年7月	2017年4月
丹阳吾悦广场	丹阳经济开发区	99.00%	47,912.00	202,301.00	2016年7月	2017年12月
镇江吾悦广场	新区丁卯	100.00%	101,914.00	364,781.50	2015年12月	2017年10月
长春吾悦广场	绿园区	99.00%	108,933.00	137,426.12	2015年3月	2017年7月
安庆吾悦广场	迎江区	100.00%	191,136.00	398,110.07	2015年3月	2017年5月
成都吾悦广场	龙泉驿区	11.11%	120,702.27	608,959.00	2015年7月	2017年4月
南昌吾悦广场	高新区	52.22%	59,355.00	127,407.91	2014年12月	2017年3月
衢州吾悦广场	柯城区	100.00%	85,350.00	238,471.34	2015年10月	2017年9月
桐乡吾悦华府	桐乡市	99.00%	121,855.72	307,221.58	2015年8月	2017年6月
海口吾悦广场	龙华区	100.00%	38,409.00	133,248.69	2015年12月	2017年6月
吾悦华府A区	黄岩区	40.00%	41,437.00	124,295.91	2015年6月	2017年4月
嵊州吾悦华府	嵊州区	100.00%	129,521.00	210,124.64	2015年10月	2017年6月
宁波吾悦广场	镇海区	100.00%	52,990.00	165,762.38	2015年10月	2017年6月
晋江吾悦广场A	陈埭镇	100.00%	104,744.00	224,537.00	2016年4月	2017年12月
合计			2,261,916.52	6,076,724.42		

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1、政策调控风险

各大热点城市重启或更新限购限贷政策，各项宏观调控政策的趋紧，对购房者产生巨大的影响，对房地产企业在土地取得、项目开发、融资等方面产生相应的影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，公司将就此加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

##### 2、市场风险

随着国家一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化，公司住宅项目集中在上海、南京、苏州等长三角城市，项目所在地房市行情的变化，对公司经营收益波动影响较大风险。公司将加强市场监测，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

##### 3、财务风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。公司经营模式和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持高周转和快速回款策略，合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理，确保资金链安全。

**(五)其他**

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润 1,836,274,417 元，母公司报表净利润 466,435,572 元，按照《公司章程》规定，提取 10% 盈余公积 46,643,557 元，加年初未分配利润为 28,877,598 元，减去 2015 年度改制时净资产折股 28,877,598 元，本年度可供股东分配利润为 419,792,015 元。公司第一届董事会第十次会议决定：以 2015 年末总股本 1,708,064,758 股为基数，按每 10 股派发现金红利 1.08 元（含税），共计派发现金红利 184,470,993.86 元（含税）。同时以 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，本次转增股本后，公司的总股本为 2,220,484,186 股，资本公积金余额为人民币 2,413,498,572 元。该利润分配及资本公积金转增股本的方案已于 2016 年 4 月 21 日实施完毕。

同时，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2016 年度归属于上市公司股东的净利润 3,019,228,519 元，母公司报表净利润 210,055,892 元，按照《公司章程》规定提取 10% 法定盈余公积 21,005,589 元，加年初未分配利润为 419,792,015 元，减去 2016 年分配 2015 年股利的 184,470,994 元，加上因换股吸收合并江苏新城而并入的留存收益 3,855,823,887 元，本年度可供股东分配利润为 4,280,195,211 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第二十四次会议审议通过了 2016 年度利润分配方案：以 2016 年 12 月 31 日总股本 2,258,984,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 3.30 元（含税）。该议案尚需提交公司 2016 年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年	-	3.30	-	745,464,781.38	3,019,228,519	24.69
2015 年	-	1.08	3	184,470,993.86	1,836,274,417	10.05
2014 年	-	-	-	400,000,000.00	1,167,206,742	34.27

**(三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**适用 不适用**(四)报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	富域发展、常州德润	自新城控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本公司直接和间接持有的新城控股本次发行前已发行的股份，也不由新城控股回购该等股份。	2015 年 12 月 4 日至 2018 年 12 月 3 日	是	是		
	解决同业竞争	富域发展	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	是	是		
	解决同业竞争	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。2、本次换股吸收合并完成之日起，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与中华人民共和国境内房地产开发业务。凡本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	是	是		
	解决关	富域发展	1、自本承诺函签署之日起，本公司将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联	2015 年 5 月 26	是	是		

	关联交易		交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及新城控股其他股东的利益。3、本公司保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及新城控股其他股东的合法权益。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	日				
	解决关联交易	王振华	1、自本承诺函签署之日起，本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015年5月26日	是	是		
	分红	新城控股	自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。	2015年5月26日	是	是		
	分红	富域发展、常州德润	1、在公司 A 股股票于上海证券交易所上市后，向公司董事会提出利润分配议案：以本次换股吸收合并后的公司总股本 1,708,064,758 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派送红股 3 股（含税）或以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。2、促使公司董事会成员中由本承诺人提名的董事，在董事会审议上述利润分配议案时投赞成票。3、在公司股东大会审议上述利润分配议案时投赞成票，以推动该议案的通过和实施。	2015年5月26日	是	是		
与股权激励相关的承诺	其他	公司	不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2016年8月18日	是	是		

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

已达到  未达到  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	240
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	60
保荐人	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司	300

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

经公司第一届董事会第十次会议及 2015 年年度股东大会审议通过《关于续聘公司 2016 年度审计机构的议案》，公司决定聘任普华永道为公司 2016 年度财务审计机构和内部控制审计机构，分别支付普华永道 2016 年度财务审计及内部控制审计费用人民币 240 万元、人民币 60 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

**七、面临暂停上市风险的情况**

**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

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

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

事项概述	查询索引
<p>2016年8月18日，经公司第一届董事会第十八次会议及第一届监事会第十一次会议分别审议通过了《新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划（草案）及其摘要》及其他相关议案。2016年9月30日，公司第一届董事会第十九次会议审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》。2016年10月17日，公司2016年第四次临时股东大会审议通过了上述事项。2016年11月22日，公司第一届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》。2016年12月8日，公司公告了《公司股权激励计划限制性股票授予结果公告》，公司向符合授予条件的59名激励对象授予3,850万股限制性股票。</p>	<p>已于 www.sse.com.cn 上公告编号为 2016-081《公司第一届董事会第十八次会议决议公告》、2016-082《公司第一届监事会第十一次会议决议公告》、2016-083《公司限制性股票激励计划（草案）摘要公告》、2016-095《公司第一届董事会第十九次会议决议公告》、2016-105《公司2016年第四次临时股东大会决议公告》及2016-130《公司股权激励计划限制性股票授予结果公告》。</p>

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用  不适用

### 十四、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用  不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用  不适用

公司于2016年7月29日召开第一届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司与关联方签订〈物业服务框架协议〉的议案》，并于2016年7月30日公告了公告编号为2016-071《公司关于签订〈物业服务框架协议〉暨日常关联交易公告》。公司2016年预计与其发生关联交易金额为



17,500 万元；截至报告期末，公司已与西藏新城物业服务服务有限公司及其子/分公司实际发生关联交易金额为 13,335 万元。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
本公司拟与公司控股股东或其下属子公司以现金方式在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间共同投资。公司的总投资金额不超过人民币 31 亿元，公司的股权比例不低于 51%，项目均由公司负责运营。	已于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上公告编号为 2015-010 《公司关于与关联方共同投资的关联交易公告》。

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2015年12月14日，公司第一届董事会第九次会议审议通过《关于向香港宏盛发展有限公司借款的议案》，公司拟于2016年1月1日与控股股东子公司香港宏盛发展有限公司（以下简称“香港宏盛”）签署借款协议，约定香港宏盛在总额不超过等额人民币50亿元的范围内向公司及公司控股子公司提供借款，借款期间自2016年1月1日起至2016年12月31日止，到期时可根据实际经营情况进行展期。借款年利率不超过香港宏盛的母公司新城发展于2013年至2015年期间先后4次在境外发行的优先票据加权平均利率，即不超过8%。公司于2015年12月15日公告了公告编号为2015-009《公司关联交易的公告》。截至报告期末，公司向香港宏盛借款余额为人民币14.48亿元。

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五)其他

适用 不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

适用 不适用

#### 2、承包情况

适用 不适用

#### 3、租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	412,750	2016-10-21	2016-10-21	2022-1-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	127,356	2016-7-7	2016-7-7	2019-7-5	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海嘉禹置业有限公司	121,941	2016-9-22	2016-9-22	2019-9-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	83,850	2016-12-30	2016-12-30	2017-6-29	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城创锦房地产有限公司	73,500	2016-3-25	2016-3-25	2018-3-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新保弘房地产有限公司	66,062	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城创锦房地产有	63,000	2016-8-22	2016-8-22	2018-8-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

		限公司											
新城控股	公司本部	苏州嘉众房地产开发有限公司	49,500	2016-8-29	2016-8-29	2020-1-1	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛卓越东郡置业有限公司	45,000	2016-5-31	2016-5-31	2019-5-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山村俱乐部有限公司	44,500	2015-9-7	2015-9-7	2020-8-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山村俱乐部有限公司	44,500	2015-9-7	2015-9-7	2020-8-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佳朋房地产开发有限公司	40,800	2016-9-6	2016-9-6	2018-9-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	杭州嘉浩房产开发有限公司	30,225	2014-1-22	2014-1-22	2019-1-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城万博	全资子公司	义乌吾悦房地产发展有限公司	25,000	2016-1-8	2016-1-8	2018-1-7	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州金世纪房地产开发有限公司	20,000	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	台州新城万博房地产发	18,000	2016-3-31	2016-3-31	2019-1-11	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

		展有限公司											
新城控股	公司本部	苏州新城万瑞房地产有限公司	16,286	2016-4-23	2016-4-23	2018-6-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛新城东郡房地产开发有限公司	14,000	2016-3-18	2016-3-18	2019-3-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山村俱乐部有限公司	14,000	2016-9-13	2016-9-13	2019-9-13	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海睿涛房地产开发有限公司	13,500	2016-7-8	2016-7-8	2019-7-7	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山村俱乐部有限公司	13,000	2016-8-24	2016-8-24	2019-8-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常熟中置房地产有限公司	13,000	2015-11-9	2015-11-9	2017-4-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山村俱乐部有限公司	12,000	2016-9-16	2016-9-16	2019-9-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	义乌吾悦房地产发展有限公司	10,000	2016-10-20	2016-10-20	2020-4-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	杭州嘉浩房地产开发有限公司	6,500	2014-1-22	2014-1-22	2019-1-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

		限公司											
新城控股	公司本部	苏州百翔置业有限公司	5,430	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州城弘房地产开发有限公司	5,000	2016-7-31	2016-7-31	2018-3-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	杭州滨通房地产开发有限公司	5,000		2016-12-2	2017-5-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										1,610,957			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										1,393,700			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										1,528,154			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										766,355			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										2,160,055			
担保总额占公司净资产的比例（%）										131.97			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										2,077,955			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										48,600			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										2,126,555			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无			
担保情况说明										无			

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

适用 不适用

#### 2、委托贷款情况

适用 不适用

#### 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

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

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

#### 1. 精准扶贫规划

2013 年，新城控股创办的大型公益品牌“七色光计划”正式成立，致力于抚育、培养和教育贫困地区青少年，引起更多人士对贫困青少年群体的特别关怀，填补他们在生活及教育上的缺失，最终实现以一份爱心影响一群孩子，以一群孩子带动一个区域的未来发展。

“光彩图书馆”是七色光计划推出的首个核心项目，项目宗旨是消除城市和乡村之间的知识鸿沟，为乡村儿童提供良性的阅读环境，培养他们对阅读、对知识的兴趣。目标是为全国各地的贫困乡村小学建设 100 所光彩图书馆，以帮助更多贫困地区校园的孩子们获得丰富的阅读机会。

## 2. 年度精准扶贫概要

2016 年，公司“七色光计划”大型系列社会公益活动相继进入安徽、江西、河北、贵州 4 个省份，开展了 4 站“光彩图书馆”的活动，为这些省份贫困地区的乡村小学共捐赠 12 所光彩图书馆、并由志愿者进行阅读支教，使孩子们在成长的道路上感受到更多的温暖与希望。截至 2016 年 12 月，已捐赠超过 33000 余册图书、1200 套文具组合、76 套钢制桌椅、50 个平板电脑、电脑、打印机、投影仪、体育用品等基础教育设施。

基于核心项目“光彩图书馆”3 年多的铺垫，2016 年 8 月“七色光计划”推出全新公益项目——“幸福手牵手”。邀请获赠“光彩图书馆”的贫困地区学校共 11 位小朋友来到上海，由志愿者陪同游览景点，并与新城员工爱心家庭进行一对一幸福手牵手，加入到“新家”度过愉快的周末。“幸福手牵手”活动希望帮助贫困地区儿童拓展眼界、开阔视野，旨在鼓励他们能够从意识上更加勤奋好学，积极进取，努力实现自己的梦想。

## 3. 上市公司 2016 年精准扶贫工作情况统计表

单位：元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	
2.物资折款	440,470.75
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	
1.3 产业扶贫项目投入金额	
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	
2.转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	
2.2 职业技能培训人数（人/次）	
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	
3.易地搬迁脱贫	
其中：3.1 帮助搬迁户就业人数（人）	
4.教育脱贫	



其中：4.1 资助贫困学生投入金额	
4.2 资助贫困学生人数（人）	1,400（捐赠的图书馆覆盖人群）
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	440,470.75
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	
6.生态保护扶贫	
其中：6.1 项目名称	<input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input type="checkbox"/> 其他
6.2 投入金额	
7.兜底保障	
其中：7.1 帮助“三留守”人员投入金额	
7.2 帮助“三留守”人员数（人）	
7.3 帮助贫困残疾人投入金额	
7.4 帮助贫困残疾人数（人）	
8.社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	
8.2 定点扶贫工作投入金额	
8.3 扶贫公益基金	
9.其他项目	
其中：9.1.项目个数（个）	
9.2.投入金额	
9.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	
9.4.其他项目说明	
三、所获奖项（内容、级别）	

#### 4. 后续精准扶贫计划

未来公司“七色光计划”核心项目“光彩图书馆”会以乡村小学捐赠 100 所光彩图书馆为目标，致力于改善贫困山区孩子们学习条件。

#### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

#### （三）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送 股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	1,176,479,744	68.88	38,500,000		352,943,923	-13,623,667	377,820,256	1,554,300,000	68.80
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,176,479,744	68.88	38,500,000		352,943,923	-13,623,667	377,820,256	1,554,300,000	68.80
其中：境内非国有法人持股	1,176,479,744	68.88			352,943,923	-13,623,667	339,320,256	1,515,800,000	67.10
境内自然人持股	0	0	38,500,000				38,500,000	38,500,000	1.70
4、外资持股									
二、无限售条件流通股份	531,585,014	31.12			159,475,505	13,623,667	173,099,172	704,684,186	31.19
1、人民币普通股	531,585,014	31.12			159,475,505	13,623,667	173,099,172	704,684,186	31.19
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,708,064,758	100	38,500,000		512,419,428		550,919,428	2,258,984,186	100

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2016年4月21日，公司实施2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以公司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，本次转增股本后，公司的总股本为2,220,484,186股。

2016年11月22日，公司实施第一期限限制性股票激励计划限制性股票的授予工作，向符合条件的59名激励对象授予38,500,000股限制性股票，公司总股本从2,220,484,186股变更为2,258,984,186股。

2016年12月5日，公司股东常州市华顺建筑工程有限公司、常州市武进湖塘邱墅铸造厂、常州市宜煜铸造有限公司和江苏万盛铸造有限公司共计持有13,623,667股因限售期届满，解禁上市。

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

√适用 □不适用

本公司于2016年度以资本公积向全体股东每10股转增3股。2015年度的基本每股收益和稀释每股收益已按增发后的股权重新计算并列报，详见本报告第二节“公司简介和主要财务指标”。

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(二) 限售股份变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
富域发展集团有限公司	1,060,000,000	0	318,000,000	1,378,000,000	承诺发行上市后36个月内不出售	2018年12月4日
常州德润咨询管理有限公司	106,000,000	0	31,800,000	137,800,000	承诺发行上市后36个月内不出售	2018年12月4日
常州市	4,191,898	5,449,467	1,257,569	0	承诺发行	2016年

华顺建筑工程有限公司					上市后12个月内不出售	12月4日
常州市宜煜铸造有限公司	2,619,936	3,405,917	785,981	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月4日
常州市武进湖塘邱墅铸造厂	2,619,936	3,405,917	785,981	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月4日
江苏万盛铸造有限公司	1,047,974	1,362,366	314,392	0	承诺发行上市后12个月内不出售	2016年12月4日
激励对象	0	0	38,500,000	38,500,000	限制性股票锁定期	根据《新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划》规定执行
合计	1,176,479,744	13,623,667	391,443,923	1,554,300,000	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
限制性股票	2016年11月22日	6.90	38,500,000	限制性股票解锁日期	38,500,000	
公司债类						
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品	2016年3月29日	5.44%	1,850,000,000	2016年4月29日	1,850,000,000	

种一)						
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期) (品种二)	2016 年 3 月 29 日	4.76%	1,150,000,000	2016 年 4 月 29 日	1,150,000,000	
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	2016 年 8 月 15 日	4.48%	2,000,000,000	2016 年 9 月 7 日	2,000,000,000	
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第三期)	2016 年 9 月 12 日	4.80%	500,000,000	2016 年 10 月 10 日	500,000,000	
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第四期)	2016 年 10 月 17 日	4.41%	2,500,000,000	2016 年 10 月 31 日	2,500,000,000	

截至报告期内证券发行情况的说明 (存续期内利率不同的债券, 请分别说明):

适用  不适用

经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准,公司于2016年3月29日非公开发行公司债券,债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)。本期债券分为两个品种,品种一简称“16新城01”,债券代码“135093”,实际发行规模为人民币18.5亿元,票面利率为5.44%,为3年期固定利率债券,附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;品种二简称“16新城02”,债券代码“135350”实际发行规模为人民币11.5亿元,票面利率为4.76%,为3年期固定利率债券,附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

经上海证券交易所上证函[2016]1490号核准,公司分别于2016年8月15日、2016年9月12日及2016年10月17日非公开发行公司债券,债券名称分别为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)、非公开发行2016年公司债券(第三期)及非公开发行2016年公司债券(第四期)。其中,新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)

简称“16 新城 03”，债券代码“135736”，实际发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 4.48%，本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)简称“16 新城 04”，债券代码“135838”，实际发行规模为人民币 5 亿元，最终票面利率为 4.80%，本期债券为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)简称“16 新城 05”，债券代码“145043”，实际发行规模为 25 亿元，票面利率为 4.41%，本期债券为 5 年期固定利率债券，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。

**(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

√适用 □不适用

报告期内，公司实施了资本公积金转增股本方案及第一期限限制性股票激励计划限制性股票的授予，公司二次发行前后公司实际控制人未发生变化，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”之“普通股股本变动情况表”。

二次发行前后公司资产和负债结构影响不重大，股本总数变动情况如下：

	普通股股份总数（股）
发行前	1,708,064,758
资本公积转增后	2,220,484,186
股权激励后	2,258,984,186

**(三) 现存的内部职工股情况**

□适用 √不适用

**三、 股东和实际控制人情况****(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	74,671
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	68,635

**(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表**

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
富域发展集团有限公司	318,000,000	1,378,000,000	61.00	1,378,000,000	无		境内非国有 法人
常州德润咨询管理有限 公司	31,800,000	137,800,000	6.10	137,800,000	无		境内非国有 法人
中国证券金融股份有限 公司	10,180,776	10,180,776	0.45		未知		国有法人
金濠(合肥)建设发展有 限公司	2,217,900	9,610,900	0.43		未知		境外法人
全国社保基金四零三组 合	8,741,090	8,741,090	0.39		未知		其他
全国社保基金六零二组 合	8,468,717	8,468,717	0.37		未知		其他



中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	7,611,162	7,611,162	0.34		未知	其他
全国社保基金四一二组合	7,265,388	7,265,388	0.32		未知	其他
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	6,607,321	6,607,321	0.29		未知	其他
JIASHAN SHEN	1,366,441	5,921,246	0.26		未知	境外自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
中国证券金融股份有限公司		10,180,776	人民币普通股	10,180,776		
金濠(合肥)建设发展有限公司		9,610,900	人民币普通股	9,610,900		
全国社保基金四零三组合		8,741,090	人民币普通股	8,741,090		
全国社保基金六零二组合		8,468,717	人民币普通股	8,468,717		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪		7,611,162	人民币普通股	7,611,162		
全国社保基金四一二组合		7,265,388	人民币普通股	7,265,388		
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金		6,607,321	人民币普通股	6,607,321		
JIASHAN SHEN		5,921,246	人民币普通股	5,921,246		
汤贤创		5,463,796	人民币普通股	5,463,796		
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH		4,294,674	人民币普通股	4,294,674		
上述股东关联关系或一致行动的说明	除富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业，未知前十名股东之间或前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。					

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	富域发展集团有限公司	1,378,000,000	2018年12月4日	0	承诺发行上市后36个月内不出售
2	常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	2018年12月4日	0	承诺发行上市后36个月内不出售

3	激励对象	38,500,000	根据《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》规定执行	0	根据《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》规定执行
上述股东关联关系或一致行动的说明		富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。 公司本次股权激励计划的激励对象为公司董事（不包含独立董事）、高级管理人员、中层管理人员及核心骨干共 59 名。公司持股 5% 以上的主要股东或实际控制人及其配偶与直系近亲属未参与本激励计划。			

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	富域发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	2002 年 4 月 27 日
主要经营业务	投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

### 2 自然人

适用  不适用

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

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

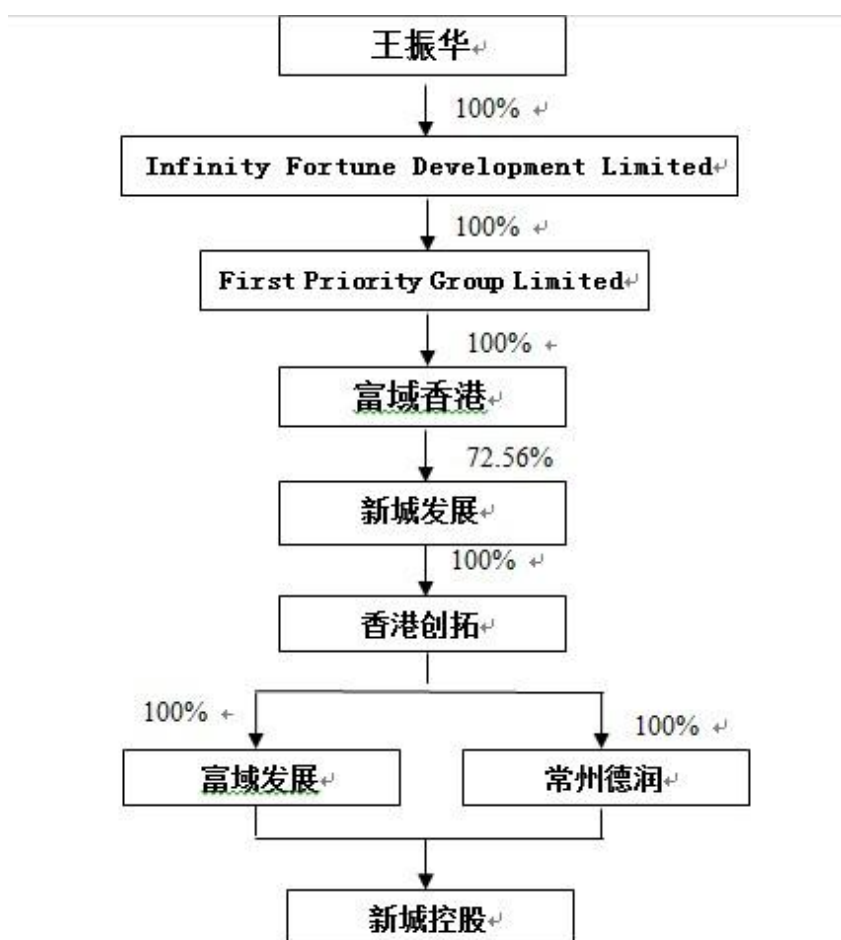
适用  不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用  不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

王振华先生通过其控制的富域发展和常州德润控制新城控股，对公司达到实际控制。即王振华先生持有新城发展 72.56% 的股权，新城发展通过香港创拓持有富域发展和常州德润 100% 的股权，富域发展持有公司 61.00% 股权，常州德润持有公司 6.10% 的股权，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润合计持有公司 67.10% 的股权。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王振华	董事长/总裁	男	55	2015.3	2018.3	0	0	0		500	否
章晟曼	董事	男	60	2016.8	2018.3	0	0	0			是
吕小平	董事	男	56	2015.3	2018.3	0	0	0			是
王晓松	董事	男	30	2015.3	2018.3	0	0	0		270	否
梁志诚	董事/副总裁	男	48	2015.3	2018.3	0	150	150	股权激励	450	否
陈德力	董事/副总裁	男	43	2016.8	2018.3	0	150	150	股权激励	471	否
曹建新	独立董事	男	64	2015.3	2018.3	0	0	0		30	否
Aimin Yan	独立董事	男	61	2016.5	2018.3	0	0	0		20	否
陈文化	独立董事	男	51	2015.3	2018.3	0	0	0		30	否
管建新	监事会主席	男	59	2015.12	2018.3	0	0	0		165	否
陆忠明	监事	男	45	2015.12	2018.3	0	0	0			是
陈伟健	监事	男	36	2015.12	2018.3	0	0	0			是
严政	副总裁	男	40	2015.12	2018.3	0	120	120	股权激励	250	否
郭楠楠	副总裁	女	39	2015.12	2018.3	0	120	120	股权激励	250	否
倪连忠	副总裁	男	52	2015.3	2018.3	0	120	120	股权激励	250	否
周科杰	副总裁	男	42	2015.12	2018.3	0	100	100	股权激励	250	否
唐云龙	副总裁	男	53	2015.12	2018.3	0	80	80	股权激励	165	否
欧阳捷	副总裁	男	56	2016.3	2018.3	0	60	60	股权激励	165	否
张振	副总裁(离任)	男	44	2015.3	2016.7	0	0	0		183	否
管有冬	财务负责人	男	34	2015.12	2018.3	0	100	100	股权激励	200	否

陈鹏	董事会秘书	男	43	2016.3	2018.3	0	80	80	股权激励	150	否
杨超	董事会秘书（离任）	男	27	2015.3	2016.2	0	0	0		2	否
合计	/	/	/	/	/	0	1,080	1,080	/	3,801	/

姓名	主要工作经历
王振华	曾任江苏新城董事长。现任公司董事长兼总裁、新城发展董事长兼执行董事。
章晟曼	曾任香港证券及期货事务监察委员会非执行董事、香港银行公会委员，中国财政部副处长、处长、副司长，世界银行中国副执董、中国执董（正司级）、副厅长兼秘书长、高级副行长、常务副行长，历任花旗集团全球公共部门银行业务主席、全球银行业务副主席兼亚太区首席运营官、亚太区总裁、亚太区主席。现任公司董事、新城发展资本（香港）有限公司董事长、复星国际有限公司独立非执行董事。
吕小平	曾任上海海军 37621 部队副机电长、常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长、江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事、新城发展执行董事兼行政总裁。
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师，上海公司工程部助理经理，江苏新城总裁助理、董事兼总裁、公司董事兼总裁。现任公司董事、新城发展非执行董事。
梁志诚	曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任，江苏新城行政管理部主管、副经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城助理总裁、副总裁，公司联席总裁，新城发展执行董事兼联席总裁。现任公司董事兼副总裁。
陈德力	曾任新加坡谊来集团武汉公司总经理，四川华立集团舜苑商业地产公司总经理，新加坡嘉德置地凯德商用中国区域总经理，大连万达商业地产股份有限公司商业管理营运中心常务副总经理、万达商业管理副总裁兼招商中心总经理、万达商业管理常务副总裁兼营运中心总经理、万达商业地产副总裁兼商管公司常务副总裁、综合管理中心总经理等职务。现任公司董事兼副总裁。
曹建新	曾任黑牡丹（集团）股份有限公司总经理（法人代表）、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术产业开发区发展（集团）总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州阳光机车有限公司董事长。现任公司独立董事、江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。
Aimin Yan	曾任上海机械学院系统工程学院讲师、院长助理，美国宾西法尼亚州州立大学商学院讲师、谈判与冲突研究所研究员，美国波士顿大学助理教授、副教授、教授（终身职）、国际 MBA 学术主任、组织行为学博士项目主任、人力资源政策研究所研究所所长，长江商学院管理学客座教授、管理学教授。现任公司独立董事，长江商学院副院长、管理学教授。
陈文化	曾任常州会计师事务所（现江苏公证天业会计师事务所常州分所）审计员、常州市注册会计师协会监管部主任。现任公司独立董事、常州腾龙汽车零部件股份有限公司（603158）独立董事、无锡双象超纤材料股份有限公司（002395）独立董事、常州神力电机股份有限公司（603819）独立董事、江苏武进不锈股份有限公司（603878）独立董事、江苏理工学院兼职教授。
管建新	曾任武进日报广告部主任、编委，江苏新城监事会主席。现任公司监事会主席兼职工监事。
陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股集团有限公司助理总裁、副总裁。现任公司监事、新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人。

陈伟健	曾任德勤会计师事务所主任、毕马威会计师事务所经理、金轮天地控股有限公司执行董事、时代地产控股有限公司财务总监。现任公司监事、新城发展执行董事兼副总裁兼公司联席秘书兼授权代表。
严政	曾任江苏新城市场营销部研究员、副经理、总经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城总裁助理兼苏州公司总经理、江苏新城副总裁。现任公司副总裁。
郭楠楠	曾任江苏良基伟业房地产投资顾问公司专案、销售经理，江苏永基物业管理有限公司运营部经理助理，江苏新城市场营销部销售经理、助理总经理、南京公司助理总经理、副总经理、总经理、市场营销中心总经理、江苏新城助理总裁。现任公司副总裁。
倪连忠	曾任武进第三建筑公司技术科长、项目经理，江苏新城工程师、工程部经理，常州富域发展有限公司总经理，公司项目总经理、项目管理中心总经理。现任公司副总裁。
周科杰	曾任江苏新城成本管理部总经理、工程管理部总经理、助理总裁、副总裁。现任公司副总裁。
唐云龙	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司董事会秘书兼企业发展部部长、江苏新城董事兼董事会秘书。现任公司副总裁。
欧阳捷	曾任武进市建设委员会（现常州市武进区建设局）历任秘书、副主任职务，武进市政府办公室副主任，武进区政府办公室副主任、武进区行政审批服务中心主任、党委书记，江苏新城副总经理、副总裁，公司副总裁、监事会主席。现任公司副总裁。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员，中原证券研究所财务顾问部副总监，新城控股董事会办公室副主任、主任，新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
梁志诚	董事、副总裁	0	1,500,000	6.90	0	1,500,000	1,500,000	17,625,000
陈德力	董事、副总裁	0	1,500,000	6.90	0	1,500,000	1,500,000	17,625,000
严政	副总裁	0	1,200,000	6.90	0	1,200,000	1,200,000	14,100,000
郭楠楠	副总裁	0	1,200,000	6.90	0	1,200,000	1,200,000	14,100,000



倪连忠	副总裁	0	1,200,000	6.90	0	1,200,000	1,200,000	14,100,000
周科杰	副总裁	0	1,000,000	6.90	0	1,000,000	1,000,000	11,750,000
唐云龙	副总裁	0	800,000	6.90	0	800,000	800,000	9,400,000
欧阳捷	副总裁	0	600,000	6.90	0	600,000	600,000	7,050,000
管有冬	财务负责人	0	1,000,000	6.90	0	1,000,000	1,000,000	11,750,000
陈鹏	董事会秘书	0	800,000	6.90	0	800,000	800,000	9,400,000
合计	/	0	10,800,000	/	0	10,800,000	10,800,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2010年4月	2016年11月
	富域发展集团有限公司	执行董事兼总经理	2014年9月	2017年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	2013年8月	2016年8月
章晟曼	新城发展资本(香港)有限公司	董事长	2016年5月	2019年5月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016年1月	2019年1月
陆忠明	新城发展控股有限公司	非执行董事	2013年10月	2016年10月
	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼财务负责人	2016年1月	2019年1月
	富域发展集团有限公司	监事	2014年9月	2017年9月
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2013年8月	2016年8月
陈伟健	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼公司联席秘书兼授权代表	2015年3月	2018年3月
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009年8月	
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009年12月	

	江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	2013 年 3 月	
章晟曼	复星国际有限公司	独立非执行董事	2006 年 12 月	
王晓松	常州新城万博投资有限公司	监事	2009 年 8 月	
	江苏新城实业集团有限公司	监事	2009 年 12 月	
曹建新	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013 年 4 月	
Aimin Yan	长江商学院	副院长、管理学教授	2016 年 3 月	
陈文化	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 1 月	
	常州腾龙汽车零部件股份有限公司	独立董事	2011 年 3 月	
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	
	常州神力电机股份有限公司	独立董事	2012 年 8 月	
	江苏武进不锈钢股份有限公司 (603878)	独立董事	2016 年 1 月	
	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 5 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计人民币 3,801 万元（税前）
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 3,616 万元（税前）。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
章晟曼	董事	选举	股东大会选举
梁志诚	董事	选举	股东大会选举
陈德力	董事	选举	股东大会选举

Aimin Yan	独立董事	选举	股东大会选举
王振华	总裁	聘任	董事会聘任
陈德力	副总裁	聘任	董事会聘任
欧阳捷	副总裁	聘任	董事会聘任
陈鹏	董事会秘书	聘任	董事会聘任
王晓松	总裁	离任	个人原因
张振	副总裁	离任	个人原因
杨超	董事会秘书	离任	岗位调动

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	270
主要子公司在职员工的数量	5,871
在职员工的数量合计	6,141
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	2,182
技术人员	2,056
财务人员	367
行政人员	1,536
合计	6,141
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	513
本科	2,855
大专	1,925
高中/中专	650
初中及以下	198
合计	6,141

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为保证公司薪酬水平，公司建立了完善的薪酬管理制度与体系。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

2016年，公司与全球知名的人力资源咨询公司韬睿惠悦及翰威特进行合作，全面对标市场薪酬水平，开展薪酬对标，分析外部竞争力、内部公平性等，提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力。在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。在社会保险、住房公积金、带薪休假、劳动保护等法定福利外，公司还建立了股权激励计划等长效机制，以激励和保留核心人才。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

2016年公司培训工作紧密结合公司的战略目标，加大项目管理人才培养、继续推行项目管理岗位“持证上岗”，提升新人带教融入，强化专业知识结构化沉淀与宣导，以“重点培训班”为依托，设置覆盖全员的培训体系，多举措共同促进公司人才培养的可持续性发展。其中，公司尤其注重后备人才培养，重点打造人才梯队，形成了“新城之星”、“新城之光”、“项目总培训班”等各级人才培养产品。

公司每年开展人才盘点，通过引入外部人才测评供应商，识别潜质人才，结合绩效，给予优秀人才更大发挥空间。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

报告期内，公司通过召开第一届董事会第十次会议审议修订了《总裁工作细则》、第一届董事会第十六次会议审议制定了《公司信息披露暂缓及豁免管理制度》、《公司投资者投诉处理工作制度》、第一届董事会第二十二次会议审议通过了《关于新城控股债务融资工具信息披露事务管理制度》，公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

适用 不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年度股东大会	2016 年 3 月 24 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-032 《公司 2015 年年度股东大会决议公告》	2016 年 3 月 25 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 3 月 25 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-033 《公司 2016 年第一次临时股东大会决议公告》	2016 年 3 月 26 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 5 月 13 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-050 《公司 2016 年第二次临时股东大会决议公告》	2016 年 5 月 14 日
2016 年第三次临时股东大会	2016 年 8 月 22 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-085 《公司 2016 年第三次临	2016 年 8 月 23 日

		时股东大会决议公告》	
2016 年第四次临时股东大会	2016 年 10 月 17 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-105 《公司 2016 年第四次临时股东大会决议公告》	2016 年 10 月 18 日
2016 年第五次临时股东大会	2016 年 11 月 14 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2016-120 《公司 2016 年第五次临时股东大会决议公告》	2016 年 11 月 15 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王振华	否	14	14	13	0	0	否	5
章晟曼	否	5	5	5	0	0	否	1
吕小平	否	14	14	11	0	0	否	4
王晓松	否	14	14	12	0	0	否	2
梁志诚	否	10	10	9	0	0	否	3
陈德力	否	5	5	5	0	0	否	1
曹建新	是	14	14	11	0	0	否	5
Aimin Yan	是	10	10	9	0	0	否	0
陈文化	是	14	14	11	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第一届董事会第二十四会议审议通过了《公司 2016 年度内部控制评价报告》，全文于 2017 年 2 月 25 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2016 年 2 月 25 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券	13 苏新城	122310	2014年7月23日	2019年7月23日	20	8.9%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)	15 新城 01	136021	2015年11月3日	2020年11月3日	30	4.5%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)	15 新城 02	125741	2015年11月10日	2018年11月10日	20	6.0%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一)	16 新城 01	135093	2016年3月29日	2019年3月29日	18.5	5.44%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)	16 新城 02	135350	2016年3月29日	2019年3月29日	11.5	4.76%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二	16 新城 03	135736	2016年8月15日	2021年8月15日	20.0	4.48%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起	上海证券交易所



期)							支付	
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	16 新城 04	135838	2016 年 9 月 12 日	2023 年 9 月 12 日	5.0	4.80%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)	16 新城 05	145043	2016 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日	25.0	4.41%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司作为江苏新城地产股份有限公司发行的“江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券”的债券承继人于2016年7月25日(债券付息日为每年的7月23日, 因2016年7月23日为非交易日, 则顺延至下一交易日即2016年7月25日付息, 顺延期间不另计利息)支付了自2015年7月23日至2016年7月22日期间的债券利息。

公司于2016年11月3日支付了“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)”自2015年11月3日至2016年11月2日期间的债券利息。

公司于2016年11月10日支付了“新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)”自2015年11月10日至2016年11月9日期间的债券利息。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	王翔驹
	联系电话	010-60838080
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

其他说明:

适用 不适用

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

13 苏新城募集资金已使用完毕, 募集资金的实际使用用途为用于偿还公司债务及补充公司流动资金, 与《江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》约定的募集资金

使用用途一致，与江苏新城股东大会核准的用途一致，但具体使用情况与《江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》约定的募集资金初步运用计划不完全一致。导致前述不一致的情况的原因为，募集资金到账后，江苏新城根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行了调整。

15 新城 01 募集资金已使用完毕，募集资金中的 20.89 亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，将原用于偿还杭州新城鼎宏房地产开发有限公司 5,000 万元的款项用于偿还子公司杭州新城创宏房地产开发有限公司 5,000 万元。除上述情况外，15 新城 01 募集资金的实际使用计划与《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》约定的募集资金使用计划一致。

15 新城 02 募集资金已使用完毕，其中 5 亿元用于偿还发行人向平安银行的借款，该笔款项的使用符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定。除前述款项外，发行人 15 新城 02 的债券募集资金均用于补充流动资金。

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

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

16 新城 04 募集资金已使用 4.8 亿，均用于偿还银行借款，余 0.2 亿拟用于偿还银行借款，尚未使用，募集资金已使用部分与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）发行结果公告》约定的一致。

16 新城 05 募集资金已使用 24 亿，其中 10.2475 亿元用于偿还银行借款，补充流动资金 13.7525 亿元，余 1 亿拟用于偿还银行借款，尚未使用，募集资金已使用部分与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）发行结果公告》约定的一致。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

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

报告期内，中诚信证评据此于 2016 年 3 月 22 日出具了《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 003 号）、《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 004 号）及《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 005 号）的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告，中诚信证评认为公司积极应对市场变化，加大项目销售力度和开发节奏，实现合同销售和结算金额的较快增长，土地储备资源充足，为公司未来经营业绩的保持提供保障，故维持公司 AA+的主体信用评级，评级展望为稳定。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券在报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营良好，稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了有利的保障。

公司发行的公司债券“15 新城 01”在江南农村商业银行常州分行设立专项偿债账户，已于 2016 年 11 月 3 日支付了自 2015 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 2 日期间的债券利息；公司发行的公司债券“15 新城 02”在中国银行上海市卢湾支行设立了专项偿债账户，已于 2016 年 11 月 10 日支付了自 2015 年 11 月 10 日至 2016 年 11 月 9 日期间的债券利息；公司发行的公司债券“16 新城 01”在中信银行股份有限公司上海静安支行设立了专项偿债账户，目前该期债券尚未到付息日；公司发行的公司债券“16 新城 02”在中信银行股份有限公司上海静安支行设立了专项偿债

户，目前该期债券尚未到付息日；公司发行的公司债券“16 新城 03”在平安银行股份有限公司上海九江路支行设立了专项偿债账户，目前该期债券尚未到付息日；公司发行的公司债券“16 新城 04”在招商银行股份有限公司上海徐家汇支行设立了专项偿债账户，目前该期债券尚未到付息日；公司发行的公司债券“16 新城 05”在中信银行股份有限公司上海静安支行设立了专项偿债账户，目前该期债券尚未到付息日。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

“13 苏新城”、“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”、“16 新城 05”债券受托管理人皆为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。

《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》于 2016 年 3 月 11 日披露；《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》于 2016 年 6 月 30 日披露。

根据发行人 2016 年 1 月 23 日《关于公司股票复牌的提示性公告》及与发行人沟通情况，受托管理人于 2016 年 1 月 28 日就发行人实际控制人接受调查事宜出具并披露了临时受托管理人报告。

根据发行人《新城控股集团股份有限公司关于当年累计新增借款情况的公告》，受托管理人分别于 2016 年 7 月 23 日、2016 年 10 月 31 日、2016 年 11 月 14 日、2016 年 12 月 14 日就发行人本年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	5,050,198,093	3,586,801,969	40.80	收入上升导致利润上升
流动比率	1.1281	1.2240	-7.84	应付合联营款项上升导致比例下降
速动比率	0.4306	0.2459	75.13	货币资金及其他应收款增加(主要为关联方往来款增加)
资产负债率	84.14%	79.54%	5.78	预收款上升
EBITDA 全部债务比	5.82%	6.65%	-12.52	债务上升导致该比例下降
利息保障倍数	3.57	2.90	23.24	利润增加,导致利息保障倍数增加
现金利息保障倍数	7.28	0.80	815.39	经营性活动现金增加,导致现金利息保障倍数上升
EBITDA 利息保障倍数	3.69	2.98	23.92	利润增加,导致利息保障倍数增加
贷款偿还率	100%	100%	0	
利息偿付率	100%	100%	0	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

□适用 √不适用

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,间接债务融资能力较强,公司间接控股股东新城发展获得了较高的授信额度。截至 2016 年 12 月 31 日,新城发展合并口径获得中信银行等各大银行给予的集团授信总额度合计为 498 亿元,其中已使用授信额度 37.36 亿元,公司可以在上述集团授信总额度内开展融资,以支持业务的发展。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

普华永道中天审字(2017)第 10055 号  
(第一页, 共二页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

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

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2017)第 10055 号  
(第二页, 共二页)

### 三、 审计意见

我们认为, 上述新城控股集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了新城控股集团股份有限公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所  
(特殊普通合伙)

注册会计师  
秦洁

中国·上海市  
2017 年 2 月 23 日

注册会计师  
王礼欣

## 财务报表

合并资产负债表  
2016 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)(2)	13,401,404,905	6,469,420,829
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	四(3)	5,000,000	17,570,050
应收账款	四(4)	25,912,671	5,605,670
预付款项	四(6)	7,480,655,852	6,874,853,721
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四(5)	17,173,425,203	3,840,530,474
买入返售金融资产			
存货	四(7)	39,492,552,785	32,727,726,899
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(8)	2,595,392,480	1,499,561,103
流动资产合计		80,174,343,896	51,435,268,746
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	四(9)	293,065,262	233,985,262
持有至到期投资			
长期应收款	四(10)	163,696,425	119,792,898
长期股权投资	四(11)	4,549,880,125	2,189,360,310
投资性房地产	四(12)	13,506,825,892	10,854,000,000
固定资产	四(13)	1,885,864,133	1,928,734,816
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	四(14)	92,941,334	79,180,141
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(15)	26,043,635	41,833,209
递延所得税资产	四(16)	772,749,496	552,712,567



其他非流动资产	四(17)	1,705,197,294	367,247,647
非流动资产合计		22,996,263,596	16,366,846,850
资产总计		103,170,607,492	67,802,115,596
<b>流动负债:</b>			
短期借款	四(19)	778,615,000	161,000,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	四(20)	1,660,613,542	451,523,230
应付账款	四(21)	12,107,570,013	11,481,458,627
预收款项	四(22)	29,828,457,266	15,849,354,917
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	四(23)	450,519,597	140,943,765
应交税费	四(24)	1,784,923,840	1,182,429,214
应付利息	四(25)	306,215,234	140,220,696
应付股利	四(26)		805,000
其他应付款	四(27)	15,498,209,491	11,276,363,594
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	四(28)	6,533,149,335	634,200,000
其他流动负债	四(29)	2,124,063,490	704,323,327
流动负债合计		71,072,336,808	42,022,622,370
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	四(30)	4,856,702,790	4,237,167,500
应付债券	四(31)	9,786,398,365	6,949,013,010
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		36,670,220	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	四(16)	1,050,544,984	721,783,286
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,730,316,359	11,907,963,796
负债合计		86,802,653,167	53,930,586,166
<b>所有者权益</b>			
股本	一、四(32)(a)	2,258,984,186	1,708,064,758
其他权益工具			
其中: 优先股			

永续债			
资本公积	四 (32) (b)	2,570,495,191	2,925,918,000
减：库存股	四 (32) (c)	265,650,000	
其他综合收益	四(33)	2,079,781	44,158,522
专项储备			
盈余公积	四(34)	67,649,146	46,643,557
一般风险准备			
未分配利润	四(35)	10,220,185,809	7,406,433,876
归属于母公司所有者权益合计		14,853,744,113	12,131,218,713
少数股东权益		1,514,210,212	1,740,310,717
所有者权益合计		16,367,954,325	13,871,529,430
负债和所有者权益总计		103,170,607,492	67,802,115,596

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

### 母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,816,651,588	310,703,549
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		36,725,466	495,637
应收利息			
应收股利	十五(6)		500,000,000
其他应收款	十五(1)	35,751,707,424	8,457,946,179
存货		20,064,217	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		25,208	
流动资产合计		40,625,173,903	9,269,145,365
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五(2)	5,795,998,812	6,472,735,794
投资性房地产			
固定资产		7,210,884	2,149,381
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		19,357,771	2,333,375
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		66,292	172,281
递延所得税资产		30,430,316	36,998,840
其他非流动资产		327,714,809	
非流动资产合计		6,180,778,884	6,514,389,671
资产总计		46,805,952,787	15,783,535,036
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,878,245	46,235
预收款项		268,342	
应付职工薪酬		54,995,426	16,579,338
应交税费		25,468,168	6,366,466
应付利息		295,950,934	39,166,667
应付股利			805,000
其他应付款	十五(6)	24,574,592,052	3,793,926,331
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	十五(3)	3,987,577,125	
其他流动负债	十五(4)	1,147,389,064	
流动负债合计		30,095,119,356	3,856,890,037
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	十五(5)	9,786,398,365	4,960,602,839
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		36,670,218	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		5,660,000	
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,828,728,583	4,960,602,839
负债合计		39,923,847,939	8,817,492,876
<b>所有者权益：</b>			
股本	一、四(32)	2,258,984,186	1,708,064,758
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		540,926,305	4,791,541,830

减：库存股	四(32)	265,650,000	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		67,649,146	46,643,557
未分配利润		4,280,195,211	419,792,015
所有者权益合计		6,882,104,848	6,966,042,160
负债和所有者权益总计		46,805,952,787	15,783,535,036

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

### 合并利润表

#### 2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		27,969,282,458	23,568,793,145
其中：营业收入	四(36)	27,969,282,458	23,568,793,145
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		24,491,119,969	21,230,316,175
其中：营业成本	四(36)	20,174,155,904	17,250,341,611
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(37)	1,742,055,272	1,945,896,821
销售费用	四(38)	1,032,466,358	787,267,069
管理费用	四(39)	1,270,412,725	873,412,077
财务费用	四(40)	272,029,710	130,904,025
资产减值损失	四(42)		242,494,572
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	四(43)	593,989,634	815,106,132
投资收益（损失以“－”号填列）	四(44)	159,772,688	118,641,318
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		188,547,596	61,363,410
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,231,924,811	3,272,224,420
加：营业外收入	四(45)	94,898,636	26,493,037
其中：非流动资产处置利得		230,465	21,261
减：营业外支出	四(46)	36,859,851	7,863,602
其中：非流动资产处置损失		1,814,238	414,627
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,289,963,596	3,290,853,855
减：所得税费用	四(47)	1,134,025,287	891,249,202
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,155,938,309	2,399,604,653

归属于母公司所有者的净利润		3,019,228,519	1,836,274,417
少数股东损益		136,709,790	563,330,236
六、其他综合收益的税后净额	四(33)		-9,750,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-9,348,300
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			-9,348,300
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-9,348,300
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-401,700
七、综合收益总额		3,155,938,309	2,389,854,653
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,019,228,519	1,826,926,117
归属于少数股东的综合收益总额		136,709,790	562,928,536
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	四(48)	1.36	1.16
(二)稀释每股收益(元/股)	四(48)	1.36	1.16

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

### 母公司利润表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五(7)	746,234,439	120,523,085
减：营业成本	十五(7)	470,743,225	74,850,080
税金及附加		3,440,038	5,248,674
销售费用		764,848	
管理费用		149,372,417	152,105,447
财务费用		-61,456,130	22,685,342
资产减值损失			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		11,840,000	
投资收益(损失以“-”号填列)	十五(8)	24,766,550	565,640,960
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,483,450	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		219,976,591	431,274,502

加：营业外收入		7,916,690	2,488,168
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		13,872	1,634
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		227,879,409	433,761,036
减：所得税费用		17,823,517	-32,674,536
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		210,055,892	466,435,572
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		210,055,892	466,435,572
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

### 合并现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,236,859,615	26,330,095,267
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四	604,660,522	221,513,817

	(49) (a)		
经营活动现金流入小计		38,841,520,137	26,551,609,084
购买商品、接受劳务支付的现金		21,567,683,122	22,665,939,456
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,325,742,988	942,364,268
支付的各项税费		2,776,145,601	2,968,652,346
支付其他与经营活动有关的现金	四 (49) (b)	5,074,743,832	931,808,662
经营活动现金流出小计		30,744,315,543	27,508,764,732
经营活动产生的现金流量净额	四 (50) (a)	8,097,204,594	-957,155,648
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,120,000	13,743,651
取得投资收益收到的现金		9,312,177	6,255,524
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,362,805	721,225
取得子公司收到的现金净额	四 (50) (b)	493,660,952	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四 (50) (b)	1,572,790,730	
收到其他与投资活动有关的现金	四 (49) (c)	44,995,546,073	11,676,038,012
投资活动现金流入小计		47,077,792,737	11,696,758,412
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,951,370,684	3,202,140,075
投资支付的现金		3,028,648,492	1,220,625,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(1)		48,947,124
处置子公司支付的现金净额			87,146,984
支付其他与投资活动有关的现金	四 (49) (d)	49,805,079,166	7,935,831,948
投资活动现金流出小计		55,785,098,342	12,494,691,131
投资活动产生的现金流量净额		-8,707,305,605	-797,932,719
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		265,650,000	564,786,801
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			564,786,801
取得借款收到的现金		10,887,550,469	8,584,285,277
发行债券收到的现金		7,928,594,400	4,958,110,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四 (49) (e)	975,253,161	3,060,120,598
筹资活动现金流入小计		20,057,048,030	17,167,302,676
偿还债务支付的现金		8,981,027,969	10,418,057,109

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,141,966,553	1,035,624,774
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,344,457	275,577,456
支付其他与筹资活动有关的现金	四 (49) (f)	3,294,852,484	2,681,476,522
筹资活动现金流出小计		13,417,847,006	14,135,158,405
筹资活动产生的现金流量净额		6,639,201,024	3,032,144,271
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		712,882	-14,501,127
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四 (50) (a)	6,029,812,895	1,262,554,777
加：期初现金及现金等价物余额		5,520,507,221	4,257,952,444
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四 (50) (c)	11,550,320,116	5,520,507,221

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

**母公司现金流量表**  
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		765,950,571	120,523,085
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,983,869,307	3,329,914,238
经营活动现金流入小计		13,749,819,878	3,450,437,323
购买商品、接受劳务支付的现金		226,237,352	75,312,427
支付给职工以及为职工支付的现金		260,976,459	88,288,345
支付的各项税费		1,888,244	2,240,538
支付其他与经营活动有关的现金		121,626,601	81,228,974
经营活动现金流出小计		610,728,656	247,070,284
经营活动产生的现金流量净额		13,139,091,222	3,203,367,039
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
换股吸收合并		316,426,656	
取得投资收益收到的现金		537,250,000	65,640,960
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		326,457	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		854,003,113	65,640,960
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		182,730,697	823,182
投资支付的现金		793,250,000	88,100,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			



支付其他与投资活动有关的现金		16,001,448,481	7,825,897,360
投资活动现金流出小计		16,977,429,178	7,914,820,542
投资活动产生的现金流量净额		-16,123,426,065	-7,849,179,582
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		265,650,000	
取得借款收到的现金		2,300,000,000	
发行债券收到的现金		7,972,351,544	4,958,110,001
收到其他与筹资活动有关的现金		28,628,804	
筹资活动现金流入小计		10,566,630,348	4,958,110,001
偿还债务支付的现金		2,300,000,000	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		747,718,661	25,553,186
支付其他与筹资活动有关的现金			28,628,806
筹资活动现金流出小计		3,047,718,661	54,181,992
筹资活动产生的现金流量净额		7,518,911,687	4,903,928,009
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,534,576,844	258,115,466
加：期初现金及现金等价物余额		282,074,743	23,959,277
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,816,651,587	282,074,743

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	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	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	550,919,428				-355,422,809	265,650,000	-42,078,741		21,005,589		2,813,751,933	-226,100,505	2,496,424,895
（一）综合收益总额											3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
1. 净利润											3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
2. 其他综合收益													
（二）所有者投入和减少资本	38,500,000				156,996,619	265,650,000	-42,078,741					-362,270,837	-474,502,959
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					13,207,180								13,207,180
4. 其他													
7. 股权激励股东缴入资本	38,500,000				227,150,000	265,650,000							
8. 处置子公司导致权益转销					-29,410,795		-42,078,741					-2,808,464	-74,298,000
9. 与少数股东交易					-53,949,766							-359,462,373	-413,412,139
（三）利润分配									21,005,589		-205,476,586	-539,458	-185,010,455

2016 年年度报告

1. 提取盈余公积								21,005,589		-21,005,589		
3. 对所有者（或股东）的分配										-184,470,997	-539,458	-185,010,455
2. 提取一般风险准备												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转	512,419,428				-512,419,428							
1. 资本公积转增资本（或股本）	512,419,428				-512,419,428							
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,258,984,186				2,570,495,191	265,650,000	2,079,781	67,649,146		10,220,185,809	1,514,210,212	16,367,954,325

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	608,064,758				2,815,262,519		-9,348,300		-1,009,509		1,760,753,262	-3,552,293,382	1,621,429,348
（一）综合收益总额							-9,348,300				1,836,274,417	562,928,536	2,389,854,653

2016 年年度报告

1. 净利润										1,836,274,417	563,330,236	2,399,604,653	
2. 其他综合收益										-9,348,300	-401,700	-9,750,000	
(二)所有者投入和减少资本	608,064,758			2,815,262,519						-47,653,066	-28,877,598	-3,839,644,462	-492,847,849
1. 股东投入的普通股				-12,139,173								745,440,457	733,301,284
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额				8,104,056									8,104,056
4. 其他													
5. 股东减少资本				-73,576,059								-1,122,577,130	-1,196,153,189
6. 换股吸收合并	542,064,758			2,882,343,031								-3,462,507,789	-38,100,000
7. 股份制改制	66,000,000			10,530,664						-47,653,066	-28,877,598		
(三)利润分配										46,643,557	-46,643,557	-275,577,456	-275,577,456
1. 提取盈余公积										46,643,557	-46,643,557		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-275,577,456	-275,577,456
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	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	

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

**母公司所有者权益变动表**  
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,708,064,758				4,791,541,830				46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,708,064,758				4,791,541,830				46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	550,919,428				-4,250,615,525	265,650,000			21,005,589	3,860,403,196	-83,937,312
(一)综合收益总额										210,055,892	210,055,892
1.净利润										210,055,892	210,055,892
(二)所有者投入和减少资本	38,500,000				-3,738,196,097	265,650,000				3,855,823,887	-109,522,210
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
5.换股吸收合并					-3,965,346,097					3,855,823,887	-109,522,210
6.股权激励缴入资本	38,500,000				227,150,000	265,650,000					
(三)利润分配									21,005,589	-205,476,583	-184,470,994
1.提取盈余公积									21,005,589	-21,005,589	
2.对所有者(或股东)的分配										-184,470,994	-184,470,994
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	512,419,428				-512,419,428						
1.资本公积转增资本(或股本)	512,419,428				-512,419,428						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											

2016 年年度报告

4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,100,000,000							47,653,066	28,877,598	1,176,530,664	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,100,000,000							47,653,066	28,877,598	1,176,530,664	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	608,064,758				4,791,541,830			-1,009,509	390,914,417	5,789,511,496	
(一) 综合收益总额									466,435,572	466,435,572	
1. 净利润									466,435,572	466,435,572	
(二) 所有者投入和减少资本	608,064,758				4,791,541,830			-47,653,066	-28,877,598	5,323,075,924	
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
5. 股份制改制	66,000,000				10,530,664			-47,653,066	-28,877,598		
6. 换股吸收合并	542,064,758				4,781,011,166					5,323,075,924	
(三) 利润分配								46,643,557	-46,643,557		
1. 提取盈余公积								46,643,557	-46,643,557		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											

2016 年年度报告

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,708,064,758				4,791,541,830				46,643,557	419,792,015	6,966,042,160

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

√适用 □不适用

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

原公司设立时注册资本为人民币200万元,历经数次增资和股权变动后,截至2014年1月1日各股东出资额及股权比例如下:

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

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

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

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

于2015年3月27日,经股东会决议,原公司股东作为发起人,原公司整体变更设立为股份有限公司,并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币116,600万元,划分为每股人民币1元的普通股,共计116,600万股;变更前后各股东的持股比例不变,并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于2014年12月31日的净资产计1,176,530,664元作为出资,按1:0.9910的比例折为本公司的股本116,600万股,折股溢价10,530,664元计入资本公积(附注四(32))。

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

于2016年3月24日,经2015年度股东大会审议通过,本公司以2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增3股,合计转增的股数为



512,419,428 股，金额为人民币 512,419,428 元。此次转增股本后，本公司总股本变更为人民币 2,220,484,186 元。

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

于 2016 年 12 月 31 日，公司各股东出资额及股权比例如下：

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租。

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2017 年 2 月 23 日批准报出。

## (2) 合并财务报表范围

适用 不适用

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(12))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注二(10))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(15)(18))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、收入的确认时点(附注二(24))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(30)。

### (1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 营业周期

适用 不适用

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

### (5) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### (6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

### (7) 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

### (8) 现金及现金等价物的确定标准

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

### (9) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

适用 不适用

#### (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。

#### 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。

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。

#### (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。

适用  不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 3,000,000 元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

#### (b) 按信用风险特征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。

适用  不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
按组合计提坏账准备	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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

#### (c) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

适用  不适用

单项计提坏账准备的理由	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	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**

√适用 □不适用

**(a) 分类**

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

**(b) 存货的计价方法**

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

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

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

**(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

**(13) 长期股权投资**

√适用 □不适用

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

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

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

**(a) 投资成本确定**

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### (d) 长期股权投资减值

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

### (14) 投资性房地产

#### (a) 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投



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

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

## (15) 固定资产

### (a) 确认条件

适用  不适用

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

### (b) 折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30	0-4	3.2 至 3.3
房屋装修	年限平均法	10	0-4	10
运输工具	年限平均法	3-10	0-4	9.6 至 33.3
电子设备	年限平均法	3-10	0-4	9.6 至 33.3
其他设备	年限平均法	3-10	0-4	9.6 至 33.3

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

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

### (d) 固定资产的处置

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

### (e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

**(16) 在建工程**

√适用 □不适用

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

**(17) 借款费用**

√适用 □不适用

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

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

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

**(18) 无形资产****(a) 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权及外购软件，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))。

**(b) 内部研究开发支出会计政策**

□适用 √不适用

**(19) 长期待摊费用**

√适用 □不适用

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

**(20) 长期资产减值**

√适用 □不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**(21) 职工薪酬**

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

**(a) 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**(b) 离职后福利的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

**(c) 辞退福利的会计处理方法**

适用 不适用

**(d) 其他长期职工福利的会计处理方法**

适用 不适用

**(22) 股利分配**

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

**(23) 预计负债**

适用 不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

**(24) 收入**

适用 不适用

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

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

**(a) 销售商品**

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

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

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

#### (b) 提供劳务

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

#### (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/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

**(27) 股份支付**

适用  不适用

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

**(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。

**(a) 经营租赁的会计处理方法**

适用  不适用

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

**(b) 融资租赁的会计处理方法**

适用  不适用

**(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。

**(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。

### (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

#### (vi) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—70%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 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。

#### (vii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照附注二(7)及(13)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注二(7)及(13)所述的会计政策进行相关的会计处理。

### (31) 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### (32) 重要会计政策和会计估计的变更

#### (a) 重要会计政策变更

适用 不适用

#### (b) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (33) 其他

适用 不适用

## 三、 税项

### (1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税(b)	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/11%/17%
消费税		
营业税(c)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴纳的营业税及增值税	5%
土地增值税(d)	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%	1.20%
房产税	出租收入	12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### (2) 税收优惠

适用 不适用

其他



√适用 □不适用

(a) 企业所得税

本集团按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税， 所得税率为 25%。

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

(b) 增值税

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

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

本集团酒店内商品销售及管理服务等业务亦适用增值税，税率分别为 17%及 6%。本集团内的数家子公司为小规模纳税人，其业务适用增值税，税率为 3%。

(c) 营业税

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

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

(d) 土地增值税

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

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

## 四、合并财务报表项目附注

## (1) 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,936,583	4,365,064
银行存款	11,547,383,533	5,516,142,157
其他货币资金	1,851,084,789	948,913,608
合计	13,401,404,905	6,469,420,829
其中：存放在境外的款项总额	1,002,049,923	75,995,702

## (2) 其他货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

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

## (3) 应收票据

## 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,000,000	17,570,050
商业承兑票据		
合计	5,000,000	17,570,050

## (a) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (b) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

## (c) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (4) 应收账款

单位：元 币种：人民币

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

## (a) 应收账款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

## (b) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	25,912,671	100				5,605,670	100			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	25,912,671	/		/		5,605,670	/		/	

## (c) 期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

## (d) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

**(e) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(h) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

**(i) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(5) 其他应收款**

单位：元 币种：人民币

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

(i) 合作方往来款为本集团与合营、联营企业的其他股东间的往来款借方余额。

## (a) 其他应收款账龄分析如下:

单位: 元 币种: 人民币

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

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

## (b) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,173,425,203	100				3,840,530,474	100			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	17,173,425,203	/		/		3,840,530,474	/		/	

## (c) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

## (d) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(e) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(f) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
青岛产权交易所	股权转让保证金	2,929,027,100	一年以内	17	
苏州聿盛房地产开发有限公司	关联方往来款	2,562,860,000	一年以内	15	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	关联方往来款	1,894,434,852	一年以内	11	
南京汇隆房地产有限公司	关联方往来款	1,153,222,920	一年以内	7	
上海新钥投资有限公司	关联方往来款	933,720,000	一年以内	5	
合计	/	9,473,264,872	/	55	

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：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
苏州市吴江区财政局	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%	
		2,443,463,257		63%	

## (h) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (i) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

## (j) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (6) 预付款项

## (a) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,944,886,602	93	6,206,897,310	90
1 至 2 年	104,849,893	1	27,072,235	0
2 至 3 年	25,460,696	0	52,653,142	1
3 年以上	405,458,661	6	588,231,034	9
合计	7,480,655,852	100	6,874,853,721	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

## (b) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

适用 不适用

## (7) 存货

## (a) 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
拟开发土地(i)	4,287,165,976		4,287,165,976	856,947,880		856,947,880
开发成本(ii)	29,874,746,609		29,874,746,609	25,922,794,411	212,346,916	25,710,447,495
开发产品(iii)	5,623,082,858	292,442,658	5,330,640,200	6,572,264,809	411,933,285	6,160,331,524
合计	39,784,995,443	292,442,658	39,492,552,785	33,352,007,100	624,280,201	32,727,726,899

## (i) 拟开发土地

单位：元 币种：人民币

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	2016年12月31日	2015年12月31日
青岛胶州地块	2017年04月	2018年08月	646,002	1,091,630,962	-
嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道北地块	2017年03月	2019年06月	157,306	1,091,437,863	-
上海青浦区城中南路地块	2017年01月	2018年06月	77,772	533,779,922	-
济南历城区田园新城片区 B2-2 地块	待定	待定	181,591	480,689,981	-
常州武进区人民路南地块	2017年02月	2018年12月	130,250	465,115,051	-
昆明五华区普吉街道办事处地块	2017年01月	2018年12月	259,461	458,773,341	-
句容宝华镇宝华村地块	2017年04月	2019年06月	69,944	115,853,778	-



2016 年年度报告

常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078	49,885,078
武汉金银湖街马池中路地块	2016年02月	2017年12月	57,908	-	303,955,826
济南历城区田园新城片区 B2-1 地块	2016年07月	2019年06月	167,612	-	503,106,976
				4,287,165,976	856,947,880

(ii)开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2016年 12月31日	2015年 12月31日
南京香悦澜山*	2016年11月	2017年10月	524,537	2,926,008,683	-
武汉璟悦城	2015年06月	2017年05月	365,772	2,225,165,704	999,809,433
嵊州吾悦广场	2015年11月	2017年02月	538,489	1,959,998,567	787,288,547
南京花漾紫郡	2015年08月	2017年01月	201,027	1,661,640,541	1,178,872,214
南京璞樾和山	2016年10月	2018年12月	178,280	1,399,358,217	-
萧山奥府	2016年04月	2018年08月	178,564	1,341,554,043	-
宁波吾悦广场	2015年10月	2017年06月	436,656	1,227,916,859	301,688,866
萧山香悦半岛	2015年11月	2017年12月	136,087	1,047,738,361	829,552,908
萧山香悦公馆	2016年09月	2019年10月	172,385	1,030,262,865	-
桐乡吾悦广场	2015年11月	2017年06月	27,919	1,015,134,044	481,674,137
济南香溢紫郡	2015年08月	2017年10月	130,419	980,400,792	698,942,596
安庆吾悦广场*	2015年01月	2017年05月	351,178	917,319,647	953,157,737
镇江吾悦广场	2015年11月	2017年10月	258,277	843,577,950	258,727,217
济南香溢澜庭	2016年08月	2018年12月	169,115	822,256,478	-
湖北路项目	2015年09月	2017年12月	75,622	773,431,372	490,268,875
南昌吾悦广场*	2014年10月	2017年03月	298,670	754,691,892	1,519,069,861
南通香溢紫郡	2014年09月	2017年06月	288,020	730,956,822	1,114,227,598
长春吾悦广场*	2015年03月	2017年07月	382,713	708,926,389	1,443,773,131
衢州吾悦广场	2015年10月	2017年09月	213,354	679,733,005	198,834,484
杭州峯璟	2015年07月	2017年05月	71,925	579,464,921	470,310,636

上海花屿湾	2015年10月	2017年05月	64,989	549,920,219	287,661,960
常熟香溢璟庭	2015年11月	2017年06月	75,701	521,832,728	399,042,372
常州新城帝景*	2008年10月	2017年11月	338,159	509,081,801	946,861,947
新城国际花都*	2011年08月	2017年10月	410,618	504,476,359	651,349,084
海口吾悦广场*	2015年05月	2017年06月	355,830	473,810,600	811,605,037
常州新城公馆*	2006年09月	2017年06月	347,575	465,238,716	302,597,058
晋江吾悦广场	2016年04月	2017年12月	230,000	434,874,052	-
丹阳华府*	2014年02月	2017年12月	449,547	432,208,272	680,070,415
武汉兴隆国际*	2016年04月	2018年06月	76,201	388,111,759	-
无锡金峻苑	2015年09月	2017年04月	38,041	327,933,385	244,449,819
常州新城金郡*	2010年04月	2017年12月	182,162	249,285,124	155,368,495
上海香溢璟庭*	2014年04月	2017年12月	227,428	214,511,841	820,202,308
苏州红树湾	2013年09月	待定	229,522	188,141,747	679,256,010
瑞安吾悦广场	2016年09月	2019年04月	148,893	151,625,940	-
吴江吾悦广场*	2016年08月	2017年12月	157,085	135,363,850	95,125,890
昆山香溢紫郡	2012年03月	待定	185,433	130,574,923	130,574,923
昆山柏丽湾	2014年08月	待定	102,196	116,175,809	99,624,812
常州吾悦广场*	2010年08月	待定	323,788	100,893,117	96,128,351
如皋吾悦广场	2016年07月	2018年03月	95,473	96,681,244	-
常州新城域*	2010年04月	待定	220,213	72,163,226	72,001,329
常州新城长岛	2006年12月	待定	226,900	66,847,165	65,900,723
常州金色新城	2001年12月	待定	170,540	37,952,713	26,494,204
金坛吾悦广场*	2015年09月	2017年02月	222,801	30,205,246	481,214,636
南京珑湾花园	2013年11月	2016年11月	379,755	-	2,149,487,220
张家港吾悦广场	2014年03月	2016年06月	367,614	-	1,007,439,241
上海水云间	2015年01月	2016年06月	109,933	-	978,470,955
上海香溢荟苑	2014年12月	2016年06月	77,428	-	736,714,139
杭州西溪逸境	2014年06月	2016年06月	78,387	-	671,737,751
无锡尚东雅园	2010年12月	2016年05月	238,970	-	570,814,501
上海金郡A四期	2014年10月	2016年06月	56,573	-	441,649,786
杭州金玺钰府	2014年12月	2016年09月	47,740	-	396,935,978

其他项目				51,299,621	197,817,227
				29,874,746,609	25,922,794,411

\* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

(iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	2015年12月31日	本年增加及调整	本年减少	2016年12月31日
丹阳华府	2016年06月	262,976,604	868,028,208	736,678,592	394,326,220
新城国际花都	2016年11月	390,941,102	357,166,336	355,947,543	392,159,895
无锡华东家艺中心	2012年11月	392,325,873	-2,151,842	14,977,753	375,196,278
南昌吾悦广场	2016年08月	-	1,240,875,973	918,206,651	322,669,322
上海新城金郡	2013年08月	129,771,943	629,017,189	505,218,193	253,570,939
长春吾悦广场	2016年10月	-	1,298,415,077	1,062,485,914	235,929,163
上海悠活城	2013年11月	230,813,932	5,153	7,095,291	223,723,794
丹徒尚上城	2016年09月	317,804,991	258,296,638	364,517,929	211,583,700
上海香溢璟庭	2015年12月	303,209,052	684,549,644	782,326,960	205,431,736
上海香溢荟苑	2016年06月	-	887,758,208	706,175,274	181,582,934
常州新城首府	2013年12月	284,993,187	2,419,686	109,197,550	178,215,323
张家港吾悦广场	2016年06月	156,966,783	1,319,876,454	1,311,435,899	165,407,338
吴江吾悦广场	2015年11月	419,748,418	117,552,192	377,001,062	160,299,548
无锡香溢紫峻	2014年12月	153,342,914	-1,696,850	11,739,933	139,906,131
海口吾悦广场	2016年12月	-	1,048,986,903	909,452,453	139,534,450
常州新城帝景	2016年11月	315,572,020	562,610,809	742,691,576	135,491,253
安庆吾悦广场	2016年11月	-	933,088,051	821,309,048	111,779,003
常州香溢紫郡	2015年08月	130,607,626	-9,813,229	18,666,046	102,128,351
常州春天里	2015年06月	291,994,813	14,107,636	214,462,712	91,639,737
南京珑湾花园	2016年11月	68,593,336	2,324,841,471	2,305,532,422	87,902,385
上海香溢澜庭	2014年11月	137,804,121	-10,918,549	43,155,505	83,730,067
常州吾悦广场	2015年12月	241,214,078	-2,564,213	155,727,830	82,922,035
常州香悦半岛	2014年06月	166,851,277	732,557	83,921,084	83,662,750

2016 年年度报告

苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	99,980,631	-3,026,475	17,375,176	79,578,980
无锡尚东雅园	2016 年 05 月	16,800,905	584,871,536	526,577,604	75,094,837
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	65,486,355	25,485	3,951,148	61,560,692
南京香溢紫郡	2015 年 06 月	145,519,635	-17,420,551	67,238,187	60,860,897
上海尚上城	2013 年 06 月	107,491,593	-5,152	49,648,588	57,837,853
昆山新城域	2011 年 12 月	61,746,157	-5,973,607	258,486	55,514,064
常州新城域	2013 年 08 月	81,937,219	60,001	28,944,499	53,052,721
苏州新城公馆	2015 年 12 月	102,620,420	-7,668,388	47,695,936	47,256,096
南京香悦澜山	2016 年 07 月	-	1,180,964,045	1,134,908,200	46,055,845
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	157,457,380	3,058,013	120,006,259	40,509,134
上海水云间	2016 年 11 月	-	1,078,834,974	1,039,862,082	38,972,892
上海新城金郡 A3 期	2013 年 11 月	79,455,808	4,955,091	46,316,758	38,094,141
常州清水湾	2012 年 05 月	49,570,973	-10,840,456	1,455,436	37,275,081
上海碧翠园	2014 年 09 月	54,306,601	-2,787,229	17,451,821	34,067,551
常州新城金郡	2013 年 11 月	53,184,439	574,014	21,835,776	31,922,677
武汉兴隆国际	2014 年 11 月	34,859,585	539,409	3,963,388	31,435,606
上海新城公馆	2012 年 11 月	38,933,553	-281,221	11,529,500	27,122,832
杭州山语院	2015 年 12 月	162,775,804	-34,056,059	101,695,758	27,023,987
苏州新城金郡	2013 年 12 月	42,585,695	1,727,822	19,188,939	25,124,578
常州悠活城	2015 年 12 月	250,858,472	-18,187,613	208,189,573	24,481,286
常州新城公馆	2012 年 09 月	23,569,162	536,847	608,076	23,497,933
常州香溢俊园	2015 年 07 月	45,580,343	-6,844,857	15,252,497	23,482,989
金坛吾悦广场	2016 年 12 月	-	1,109,836,905	1,089,380,555	20,456,350
常州新城南都	2014 年 12 月	54,328,178	-7,097,137	35,683,928	11,547,113
昆山柏丽湾	2015 年 12 月	60,089,648	17,608,266	70,516,962	7,180,952
上海馥华里	2015 年 06 月	50,449,780	-	50,449,780	-
其他项目		337,144,403	2,703,129,089	2,754,990,073	285,283,419
		6,572,264,809	19,093,716,254	20,042,898,205	5,623,082,858

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

## (b) 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	212,346,916				212,346,916	
开发产品	411,933,285		212,346,916	331,837,543		292,442,658
合计	624,280,201		212,346,916	331,837,543	212,346,916	292,442,658

## (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

期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、11,152,934,556 元及 0 元(2015 年 12 月 31 日：0 元、6,956,416,627 元及 228,100,750 元)(附注四(19)(28)(30))。

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

(f) 于 2016 年 12 月 31 日账面余额为 11,659,191,383 元(2015 年 12 月 31 日 10,657,299,103 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

**(8) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交土地增值税	707,156,881	386,666,645
预交企业所得税	669,885,266	235,708,520
预交增值税	607,140,695	
预交营业税	407,025,736	785,643,129
待抵扣进项税额	71,675,189	
预交的其他税金	132,508,713	91,542,809
合计	2,595,392,480	1,499,561,103

**(9) 可供出售金融资产****(a) 可供出售金融资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的			293,065,262			233,985,262
按成本计量的						
合计			293,065,262			233,985,262

**(b) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	279,065,262		279,065,262
公允价值	293,065,262		293,065,262
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	10,500,000		10,500,000
已计提减值金额			

2015 年 12 月 31 日

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	219,985,262		219,985,262
公允价值	233,985,262		233,985,262
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	10,500,000		10,500,000
已计提减值金额			

**(c) 期末按成本计量的可供出售金融资产**

适用 不适用

**(d) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况**

适用 不适用

**(e) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

本集团可供出售金融资产主要包括：

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

(ii) 本集团以 5,186,605 元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙 5.82%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 85,860,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2016 年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业有限合伙返还投资款 3,420,000 元(2015 年度：无)。于 2016 年 12 月 31 日止，本集团累计共收到返还投资款 3,420,000 元。2016 年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利为 244,869 元(2015 年度：255,524 元)(附注四(44))。于 2016 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015 年 12 月 31 日：无)。

(iii) 本集团以 50,000,000 元的成本持有上海伍翎投资中心有限合伙 5.26%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 950,000,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于 2016 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015 年 12 月 31 日：无)。

(iv) 本集团以 25,000,000 元的成本持有昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)2.40%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 1,040,000,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2016 年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款 0 元(2015 年度：13,743,651 元)。于 2016 年 12 月 31 日止，本集团累计共收到返还投资款 17,301,343 元。2016 年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心分配的现金股利为 6,067,308 元(2015 年度：无)(附注四(44))。于 2016 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2015 年 12 月 31 日：无)。

(v) 本集团于 2016 年 7 月以 10,000,000 元的成本持有宁波澎湃宝和股权投资合伙企业(有限合伙)5%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其计划募集资本总额为 200,000,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于 2016 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

(vi) 本集团以 52,500,000 元的成本购买由东方资管发起设立的东证资管-青浦吾悦广场资产支持专项计划次级资产支持证券 525,000 份。占全部发行次级资产支持证券的 17.5%。于 2016 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

## (10) 长期应收款

## (a) 长期应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中: 未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
住宅物业保修金			163,696,425			119,792,898	
合计			163,696,425			119,792,898	/

## (b) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (c) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

## 其他说明

√适用 □不适用

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



## (11) 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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

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

√ 适用 □ 不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
南京新城创锦房地产有限公司		470,000		-9,415						460,585	
苏州晟铭房地产开发有限公司		455,000		-27,567						427,433	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司		420,000		4,287						424,287	
苏州新城万瑞房地产有限公司	182,782			211,669						394,451	
扬州新城悦盛房地产发展有限公司		400,000		-5,600						394,400	
苏州聿盛房地产开发有限公司		390,000		-643						389,357	
台州新城万博房地产发展有限公司	394,845	-		-22,920						371,925	
常熟中置房地产有限	290,674			-17,880						272,794	

公司											
杭州嘉浩房地产开发 有限公司		195,000		-23,277						171,723	
上海新城旭地房地 产有限公司	78,718			74,238						152,956	
昆山德睿房地产开 发有限公司	146,550			-11,948						134,602	
上海恒固房地产开 发有限公司	91,054			26,154						117,208	
上海睿涛房地产开 发有限公司		90,000		-181						89,819	
杭州新城松郡房地 产开发有限公司		87,500		-181						87,319	
永清银泰新城建设 开发有限公司		70,000		-182						69,818	
成都新城万博房地 产开发有限公司	94,960			-27,659						67,301	
上海佳朋房地产开 发有限公司		62,450		-10,811						51,639	
武汉清能欣荣置业 有限公司		50,148								50,148	
天津新城宝郡房地 产开发有限公司		50,000		-254						49,746	
杭州万照置业有限 公司		34,000		-2,865						31,135	
苏州百翔置业有限 公司		30,000		-459						29,541	
上海松铭房地产开 发有限公司	38,400			-12,229						26,171	
上海嘉禹置业有限 公司		22,950		-84						22,866	

杭州滨通房地产开发 有限公司		12,500		-32						12,468	
苏州城弘房地产开发 有限公司	20,000			-10,357						9,643	
上海玺越房地产开发 有限公司		10,000		-1,062						8,938	
常熟万中城房地产有 限公司	10,000			-2,818						7,182	
南京汇隆房地产有限 公司		6,800		-434						6,366	
南京新保弘房地产有 限公司		6,800		-546						6,254	
南京明弘新房地产开 发有限公司		6,000		-64						5,936	
苏州嘉众房地产开发 有限公司		7,000		-2,699						4,301	
南京新城万隆房地产 有限公司	656,892		-733,476	76,584							
青岛卓越新城置业有 限公司											
南京新城广闵房地产 有限公司	6,900		-700	-6,200							
上海权坤投资有限公 司	3,000			-3,000							
上海新钥投资有限公 司	5,000			-5,000							
义乌吾悦房地产发展 有限公司		10,000		-10,000							
小计	2,019,775	2,886,148	-734,176	176,565						4,348,312	
二、联营企业											
上海万之城房地产开	159,585			11,983						171,568	

发有限公司											
上海狮风文化发展有 限公司		14,000								14,000	
上海蓝天创业房地产 有限公司	10,000									10,000	
上海丽魔网络科技有 限公司		4,000								4,000	
上海任素数码科技有 限公司		2,000								2,000	
苏州金世纪房地产开 发有限公司		0								0	
小计	169,585	20,000		11,983						201,568	
合计	2,189,360	2,906,148	-734,176	188,548						4,549,880	

## 其他说明

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

**(12) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	已完工投资性房地 产	在建投资性房地 产	房屋、建 筑物	土地使 用权	在建 工程	合计
一、期初余额	6,769,000,000	4,085,000,000				10,854,000,000
二、本期变动	3,259,825,892	-607,000,000				2,652,825,892
加：外购	2,019,332	3,318,899,222				3,320,918,554
存货\固 定资产\在建工程 转入						
企业合并 增加						
减：处置	1,191,000,000					1,191,000,000
其他转出						
公允价值变动	395,891,496	186,258,138				582,149,634
本年预估成 本变动	-59,242,296					-59,242,296
本年完工	4,112,157,360	-4,112,157,360				
三、期末余额	10,028,825,892	3,478,000,000				13,506,825,892

**(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
已完工投资性房地产	3,029,000,000	尚在办理过程中

其他说明

√适用 □不适用

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

2016 年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 582,149,634 元(2015 年度：815,106,132 元)，相应的递延所得税为 145,537,409 元(2015 年度：203,776,533 元)。

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 3,029,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中(2015 年 12 月 31 日：1,602,000,000 元)。

### (13) 固定资产

#### (a) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	1,469,400,074	326,226,751	52,629,142	49,047,314	144,072,266	2,041,375,547
2. 本期增加金额	36,301,604		11,785,415	11,892,084	7,432,817	67,411,920
(1) 购置	36,301,604		11,785,415	11,731,951	7,432,817	67,251,787
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加				160,133		160,133
本年成本调整	14,346,184					14,346,184
3. 本期减少金额			11,738,363	2,840,211	597,908	15,176,482
(1) 处置或报废			11,738,363	2,840,211	597,908	15,176,482
4. 期末余额	1,520,047,862	326,226,751	52,676,194	58,099,187	150,907,175	2,107,957,169
二、累计折旧						
1. 期初余额	30,920,101	14,110,219	17,484,894	22,389,307	27,736,210	112,640,731
2. 本期增加金额	54,547,868	32,342,549	6,206,823	8,260,428	19,324,541	120,682,209
(1) 计提	54,547,868	32,342,549	6,206,823	8,260,428	19,324,541	120,682,209
3. 本期减少金额			8,188,704	2,547,439	493,761	11,229,904
(1) 处置或报废			8,188,704	2,547,439	493,761	11,229,904
4. 期末余额	85,467,969	46,452,768	15,503,013	28,102,296	46,566,990	222,093,036
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						

3. 本期减少 金额						
(1) 处置 或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面 价值	1,434,579,893	279,773,983	37,173,181	29,996,891	104,340,185	1,885,864,133
2. 期初账面 价值	1,438,479,973	312,116,532	35,144,248	26,658,007	116,336,056	1,928,734,816

**(b) 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(c) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(d) 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(e) 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

2016年度固定资产计提的折旧金额为120,682,209元(2015年度：60,250,160元)，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为42,212,153元、4,529,708元及73,940,348元(2015年度：37,447,064元、2,981,809元及19,821,287元)。

**(14) 无形资产****(a) 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	65,496,060			31,544,841	97,040,901
2. 本期增加金额				25,321,548	25,321,548
(1) 购置				25,321,548	25,321,548
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	65,496,060			56,866,389	122,362,449
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,154,861			16,705,899	17,860,760
2. 本期增加金额	1,553,529			10,006,826	11,560,355
(1) 计提	1,553,529			10,006,826	11,560,355
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,708,390			26,712,725	29,421,115
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	62,787,670			30,153,664	92,941,334
2. 期初账面价值	64,341,199			14,838,942	79,180,141

**(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况：**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

**(15) 长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入办公楼装修费	7,357,290	1,860,774	6,844,252		2,373,812
临时设施	10,821,109		10,821,109		
为取得租户承担的装修费	20,585,227	4,990,925	9,276,221		16,299,931
其他	3,069,583	5,507,803	1,207,494		7,369,892
合计	41,833,209	12,359,502	28,149,076		26,043,635



## (16) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

## (a) 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	292,442,658	73,110,665	624,280,201	156,070,050
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,694,670,913	423,667,728	1,417,638,543	354,409,636
预提土地增值税(附注四(29))	976,674,426	244,168,607	704,323,327	176,080,832
预提费用	455,575,533	113,893,883	120,410,519	30,102,630
合计	3,419,363,530	854,840,883	2,866,652,590	716,663,148

其中：

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

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	2,922,176,568	730,544,142	2,463,971,261	615,992,815
存货成本核算中会计与税法的差异	1,169,772,003	292,443,001	820,591,752	205,147,938
投资性房地产抵税折旧	410,693,820	102,673,455	226,885,801	56,721,450
抵消内部未实现亏损	24,550,666	6,137,667	24,550,666	6,137,667
企业合并	3,352,424	838,106	6,935,986	1,733,997
合计	4,530,545,481	1,132,636,371	3,542,935,466	885,733,867

其中：

项目	期末余额	期初余额
	递延所得税负债	递延所得税负债
预计于1年内(含1年)转回的金额	6,975,752	10,571,663
预计于1年后转回的金额	1,125,660,619	875,162,204
	1,132,636,371	885,733,867

## (c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-82,091,387	772,749,496	-163,950,581	552,712,567
递延所得税负债	82,091,387	-1,050,544,984	163,950,581	-721,783,286

## (d) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	21,509,505	162,590,145
合计	21,509,505	162,590,145

## (e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016		67,446,565	
2017	17,745,326	91,379,401	
2018	2,388,407	2,388,407	
2019	1,375,772	1,375,772	
2020			
2021		不适用	
合计	21,509,505	162,590,145	/

其他说明：

□适用 √不适用

## (17) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付合作项目投资款(i)	1,010,234,838	
工业用地及房产(ii)	367,247,647	367,247,647
购买固定资产预付款	173,100,000	
股权优先购买权	154,614,809	
合计	1,705,197,294	367,247,647

其他说明：

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

(ii) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司于2007年9月20日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权，获得常新路110号、138号(原常州客车厂)地块的土地使用权，面积241,529.30平方米，相关权证于2007年3月16日办理，即常国用(2007)第0203450号和203353号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路138号部分的土地使用权，面积60,661.70平方米，拍卖金额80,100,000.00元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质均为工业用地，暂不能直接用于开发建设。于2016年12月31日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于2016年12月31日，0203450号和203353号地块已用于长期借款的抵押(附注四(30))。

## (18) 资产减值准备

单位：元 币种：人民币

	2015年 12月31日	本年增加 (附注四(42))	本年减少		2016年 12月31日
			转回	转销	

存货跌价准备 (附注四(7))	624,280,201			-331,837,543	292,442,658
--------------------	-------------	--	--	--------------	-------------

**(19) 短期借款****(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	6,250,000	
保证借款	426,000,000	
信用借款		
委托借款(i)	120,000,000	100,000,000
抵押加保证借款(iv)	176,365,000	61,000,000
抵押加质押加保证借款(v)	50,000,000	
合计	778,615,000	161,000,000

短期借款分类的说明：

(i) 于 2016 年，本集团通过招商银行股份有限公司广州盈隆广场支行取得委托借款 120,000,000 元(附注四(30)) (2015 年 12 月 31 日：郾城包商村镇银行有限责任公司 100,000,000 元)。

(ii) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 6,250,000 元(2015 年 12 月 31 日：0 元) 由本集团存货中的固定资产作抵押(附注四(13))，利息每季度支付一次。

(iii) 于 2016 年 12 月 31 日，银行保证借款 426,000,000 元由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。

(iv) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 176,365,000 元(2015 年 12 月 31 日：61,000,000 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产(2015 年 12 月 31 日：存货中的开发成本)进行抵押(附注四(7)(12))，同时 5,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证，91,365,000 元由本公司提供保证(2015 年 12 月 31 日：40,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证，21,000,000 元由原子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证)，利息每月或每季度支付一次。

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

**(b) 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

## (20) 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	910,074,600	14,570,000
银行承兑汇票	750,538,942	436,953,230
合计	1,660,613,542	451,523,230

## (21) 应付账款

### (a) 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	12,107,570,013	11,481,458,627
合计	12,107,570,013	11,481,458,627

### (b) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
尚未支付的工程款	1,110,508,661	
合计	1,110,508,661	/

其他说明

√适用 □不适用

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

## (22) 预收款项

### (a) 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	29,724,208,307	15,791,488,792
预收租金款	62,916,283	33,555,759
预收物业管理费	37,903,749	19,943,171
其他预收款	3,428,927	4,367,195

合计	29,828,457,266	15,849,354,917
----	----------------	----------------

## (b) 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款	1,008,689,176	
合计	1,008,689,176	/

## (i) 物业销售预收款

单位：元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2016 年 12 月 31 日预售比例
南京花漾紫郡	3,763,613,301	361,253,630	2017 年 1 月	85%
南京香悦澜山	3,154,780,558		2017 年 10 月	71%
桐乡吾悦广场	1,744,179,763	39,777,846	2017 年 6 月	80%
武汉璟悦城	1,708,246,280	314,555,898	2017 年 5 月	69%
衢州吾悦广场	1,565,938,970		2017 年 9 月	82%
济南香溢紫郡	1,481,296,379	106,268,253	2017 年 10 月	78%
宁波吾悦广场	1,419,652,583	4,339,038	2017 年 6 月	62%
萧山奥府	1,256,510,545		2018 年 8 月	42%
镇江吾悦广场	1,237,025,053		2017 年 10 月	74%
常熟香溢璟庭	1,149,263,105	174,713,535	2017 年 6 月	97%
嵊州吾悦广场	1,066,936,964	91,082,030	2017 年 6 月	47%
常州新城公馆	1,003,185,978	287,783,529	2017 年 6 月	95%
常州新城帝景	954,992,037	817,706,793	2017 年 11 月	90%
杭州峯璟	942,903,585		2017 年 5 月	85%
上海花屿湾	886,290,288	50,836,594	2017 年 5 月	85%
武汉璟汇	764,344,472		2018 年 6 月	69%
海口吾悦广场	637,465,860	498,218,002	2017 年 6 月	90%
无锡金峻苑	553,384,359		2017 年 4 月	98%
萧山香悦半岛	517,438,818	15,614,864	2017 年 12 月	34%
安庆吾悦华府	521,500,750	438,439,954	2017 年 5 月	65%
南通香溢紫郡	516,362,107	462,596,103	2017 年 6 月	92%
长春吾悦广场	453,037,699	695,379,474	2017 年 7 月	64%
常州新城金郡	434,456,947		2017 年 12 月	97%
丹阳华府	398,457,712	289,540,455	2017 年 12 月	75%
金坛吾悦广场	234,485,072	1,429,683,111	2017 年 2 月	98%
如皋吾悦广场	200,300,233		2018 年 3 月	38%
南昌吾悦广场	185,973,280	922,006,472	2017 年 3 月	50%
瑞安吾悦广场	153,034,877		2019 年 4 月	19%

新城国际花都	145,755,849	83,367,470	2017年10月	80%
晋江吾悦广场	128,606,096		2017年12月	15%
吴江吾悦广场	127,753,044	55,793,876	2017年12月	26%
济南香溢澜庭	90,838,986		2018年12月	10%
丹徒尚上城	61,897,117	53,324,480	已全部竣工	94%
苏州新城金郡	56,610,294		已全部竣工	97%
苏州新城公馆	55,000,000	16,635,131	已全部竣工	98%
上海香溢璟庭	22,334,191	970,288,900	2017年12月	76%
上海水云间	19,895,275	696,528,609	已全部竣工	97%
杭州山语院	16,206,392	74,789,216	已全部竣工	95%
常州国际广场	12,023,023		待定	99%
张家港吾悦广场	10,960,172	690,877,842	已全部竣工	98%
杭州金玺钰府	9,435,417	253,110,740	已全部竣工	96%
上海香溢荟苑	8,481,172	698,959,496	已全部竣工	82%
上海尚上城	8,251,496		已全部竣工	90%
南京珑湾花园	6,539,193	2,488,146,106	已全部竣工	92%
常州春天里	6,173,193	46,459,413	已全部竣工	86%
上海馥华里	2,787,550		已全部竣工	100%
上海新城金郡A4期	2,091,295	729,226,976	已全部竣工	89%
常州香溢紫郡	1,784,532		已全部竣工	92%
苏州红树湾	1,629,657	624,755,369	待定	98%
上海忆华里	1,371,429		已全部竣工	99%
杭州西溪逸境		790,017,179	已全部竣工	95%
武汉春天里		200,000	已全部竣工	98%
无锡尚东雅园		275,091,458	已全部竣工	95%
常州新城首府		23,946,354	已全部竣工	94%
常州金色新城		135,847,081	待定	100%
上海新城金郡A3期		17,351,918	已全部竣工	91%
南京香溢紫郡		9,982,203	已全部竣工	97%
上海昱翠湾		9,337,195	已全部竣工	100%
常州悠活城		8,751,800	已全部竣工	93%
常州香溢澜桥		5,832,552	已全部竣工	95%
常州新城南都		5,114,280	已全部竣工	100%
昆山柏丽湾		4,325,082	待定	96%
其他	22,725,359	23,632,485		
	29,724,208,307	15,791,488,792		

## (c) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,008,689,176 元（2015 年 12 月 31 日：1,357,465,597 元），主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

### (23) 应付职工薪酬

#### 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	140,454,397	1,549,465,588	1,239,786,781	450,133,204
二、离职后福利-设定提存计划	489,368	85,853,232	85,956,207	386,393
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	140,943,765	1,635,318,820	1,325,742,988	450,519,597

#### (a) 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	135,303,269	1,406,329,957	1,093,499,489	448,133,737
二、职工福利费	4,482,902	57,329,464	60,388,171	1,424,195
三、社会保险费	244,370	39,609,641	39,687,255	166,756
其中：医疗保险费	222,282	34,382,653	34,464,578	140,357
工伤保险费	11,738	3,323,653	3,324,478	10,913
生育保险费	10,350	1,903,335	1,898,199	15,486
四、住房公积金	158,654	38,493,853	38,593,206	59,301
五、工会经费和职工教育经费	265,202	7,702,673	7,618,660	349,215
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	140,454,397	1,549,465,588	1,239,786,781	450,133,204

#### (b) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	447,571	81,561,644	81,642,081	367,134
2、失业保险费	41,797	4,291,588	4,314,126	19,259
3、企业年金缴费				
合计	489,368	85,853,232	85,956,207	386,393



其他说明：

适用 不适用

#### (24) 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	231,816,719	
消费税		
营业税		186,126,210
企业所得税	1,345,056,658	804,782,109
个人所得税		
城市维护建设税	11,412,293	11,934,574
应交土地增值税	146,046,636	145,900,175
应交教育费附加	8,881,034	9,346,568
应交印花税	6,033,136	3,609,355
应交土地使用税	8,535,986	4,060,297
应交房产税	14,575,309	8,868,437
其他	12,566,069	7,801,489
合计	1,784,923,840	1,182,429,214

#### (25) 应付利息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,902,454	21,702,497
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,235,512	348,793
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
分期付息到期还本的应付债券利息	292,077,268	118,169,406
合计	306,215,234	140,220,696

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (26) 应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付王晓松		805,000
合计		805,000

## (27) 其他应付款

## (a) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (b) 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项	264,894,905	
合计	264,894,905	/

## 其他说明

√适用 □不适用

合作方往来款为本集团与合营、联营企业的其他股东间的往来款贷方金额

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

**(28) 1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,545,572,210	634,200,000
1 年内到期的应付债券	3,987,577,125	
1 年内到期的长期应付款		
合计	6,533,149,335	634,200,000

**(29) 其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
2016 年公司债券 (第一期)(品种二)(附注四(31)(iv))	1,147,389,064	
土地增值税拨备(i)	976,674,426	704,323,327
合计	2,124,063,490	704,323,327

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

**(30) 长期借款****(a) 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	405,000,000	1,180,000,000
保证借款	198,000,000	141,000,000
信用借款		
委托借款(i)	1,186,090,000	582,500,000
抵押加保证借款(iv)	5,413,185,000	2,967,867,500
抵押加保证加质押借款(v)	200,000,000	
减：一年内到期的长期借款		

- 委托借款(i)	-106,090,000	-174,200,000
- 抵押借款(ii)	-58,750,000	-240,000,000
- 保证借款(iii)	-198,000,000	
- 抵押加保证借款(iv)	-2,182,732,210	-220,000,000
合计	4,856,702,790	4,237,167,500

长期借款分类的说明:

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

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

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

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

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

(ii) 于 2016 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 405,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 1,180,000,000 元) 由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押(附注四(7)(13)), 利息每季度支付一次。其中, 58,750,000 元为于一年内到期的长期借款。

(iii) 于 2016 年 12 月 31 日, 保证借款 198,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 141,000,000 元) 由本公司提供保证, 利息每季度支付一次。其中, 198,000,000 元为于一年内到期的长期借款。

(iv) 于 2016 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 5,413,185,000 元(2015 年 12 月 31 日: 2,967,867,500 元) 由本集团存货中的开发成本和开发产品、固定资产、其他非流动资产及投资性房地产作抵押(附注四(7)(12)(13)), 同时 480,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证, 4,663,185,000 元由本公司提供保证, 利息每月或每季度支付一次。其中, 2,182,732,210 元为于一年内到期的长期借款。

(v) 于 2016 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证加质押借款 200,000,000 元(2015 年 12 月 31 日: 0 元) 由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(7)), 同时由本公司提供保证, 子公司南京新城创汇房地产有限公司 100%股权作质押, 利息每月支付一次。

其他说明, 包括利率区间:

√适用 □不适用

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

### (31) 应付债券

#### (a) 应付债券

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
2013 年公司债券(i)		1,988,410,171
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(ii)	2,985,827,202	2,978,474,330
2015 年公司债券(第一期)(非公开发行)(iii)		1,982,128,509
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(iv)	1,837,435,370	
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行)(v)	1,977,116,662	
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行)(vi)	498,448,854	
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行)(vii)	2,487,570,277	
合计	9,786,398,365	6,949,013,010

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	减：一年内到期的应付债券	本期偿还	期末余额
2013 年公司债券 (i)	100	2014 年 7 月 23 日	3+2 年	2,000,000,000	1,988,410,171			7,462,476	-1,995,872,647		
2015 年公司债券 (第一期) (公开发行) (ii)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000	2,978,474,330			7,352,872			2,985,827,202
2015 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (iii)	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000	1,982,128,509			9,575,969	-1,991,704,478		
2016 年公司债券 (第一期) (品种一) (iv)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000		1,830,836,000		6,599,370			1,837,435,370
2016 年公司债券 (第一期) (品种二) (iv) (附注四(29))	100	2016 年 3 月 30 日	1+1+1 年	1,150,000,000							
2016 年公司债券 (第二期) (非公开发行) (v)	100	2016 年 8 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000		1,974,022,400		3,094,262			1,977,116,662
2016 年公司债券 (第三期) (非公开发行) (vi)	100	2016 年 9 月 13 日	5+2 年	500,000,000		498,210,000		238,854			498,448,854
2016 年公司债券 (第四期) (非公开发行) (vii)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000		2,486,700,000		870,277			2,487,570,277
合计	/	/	/	15,000,000,000	6,949,013,010	6,789,768,400		35,194,080	-3,987,577,125		9,786,398,365

**(c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：**

适用 不适用

**(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明：**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589号核准，本公司之子公司江苏新城于2014年7月23日发行公司债券，债券名称为江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券，简称“13苏新城”，发行总额20亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为8.9%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如江苏新城行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调基点，在债券存续期后2年固定不变。如附注一所述，江苏新城注销后的全部资产和负债已由本公司承继和承接。

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

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

(iv) 经上海证券交易所上证函[2015]1778号核准，本公司于2016年3月30日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)，简称“16新城01”；本期债券分为两个品种，品种一发行总额18.5亿元，债券期限为3年，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.44%，在债券存续期内前2年固定不变；在债券存续期的第2年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加上调整基点，在债券存续期后1年固定不变。品种二发行总额11.5亿元，债券期限为3年，附第1年末及第2年末发行人调

整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.76%，在债券存续期内前 1 年固定不变；在债券存续期的第 1 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调整基点，在债券存续期第 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期最后 1 年固定不变。

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

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

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



## (32) 股本、资本公积及库存股

## (a) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	531,585,014			159,475,505	13,623,667	173,099,172	704,684,186
境内上市有限售条件人民币普通股(ii)	1,176,479,744			352,943,923	24,876,333	377,820,256	1,554,300,000
股份总数	1,708,064,758			512,419,428	38,500,000	550,919,428	2,258,984,186

其他说明：

其中“本年增减变动-其他”明细为：

	本年增减变动	
	发行限制性股票	限制股上市流通(i)
	(附注一)	
境内上市无限售条件 人民币普通股		13,623,667
境内上市有限售条件 人民币普通股(ii)	38,500,000	-13,623,667
	38,500,000	

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

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

## (b) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
- 换股吸收合并	2,882,343,031			2,882,343,031
- 与少数股东交易(v)	-83,250,425		53,949,766	-137,200,191
- 股本溢价	10,530,664			10,530,664
- 本公司限制性股票激励计划(iv)		227,150,000		227,150,000
其他资本公积				
股份支付				
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划(iii)	116,294,730	3,471,579		119,766,309
- 本公司限制性股票激励计划(iv)		9,735,601		9,735,601
- 处置子公司导致权益转销			29,410,795	-29,410,795
资本公积转增股(附注一)			512,419,428	-512,419,428
合计	2,925,918,000	240,357,180	595,779,989	2,570,495,191

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- (i) 如附注一所述，本公司于 2015 年度以换股方式吸收合并江苏新城。吸收合并前，本公司持有江苏新城 58.86%的股权。交易结束后，本公司持有江苏新城 100%的权益。于吸收合并日，江苏新城的少数股东权益为 3,462,507,789 元。本集团在确认股本 542,064,758 元，并扣除交易费用 38,100,000 元之后，将差额 2,882,343,031 元作为资本公积计入本集团的合并财务报表。
- (ii) 于 2015 年 3 月，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注一)。
- (iii) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，于 2012 年修订延期后，等待期分别为截至 2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日，2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日。2016 年

度，本集团确认该股份支付相关费用 3,471,579 元(2015 年度: 8,104,056 元)，并确认相应的资本公积。

(iv) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司第一期限制性股票激励计划首次授予以案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。于 2016 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 9,735,601 元，并相应调增资本公积。

(v) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司富域发展集团有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100%(附注八(5)(1))。减资前，富域发展集团有限公司持有的该两家公司的权益账面价值为 44,654,934 元，减资金额与减少的少数股东权益账面价值之间的差额 4,654,934 元调增资本公积。

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

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

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

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

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

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

## (c) 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股及其他应付款余额				265,650,000
合计				265,650,000

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据附注一所提及的《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划》，本公司于2016年11月22日在获得所有必须的审批后，向59名激励对象定向发行38,500,000股限制性人民币普通股A股，每股面值为人民币1元，发行价格为每股人民币6.9元。激励对象获授限制性股票之日起12个月内为本次发行股份的锁定期，在锁定期内，激励对象根据激励计划获授的限制性股票予以锁定，不得转让或用于偿还债务。本激励计划首次授予的限制性股票自授予日起满12个月后，激励对象在未来36个月内按40%、30%、30%比例解锁，解锁前需满足本激励计划规定的限制性股票解锁条件。对于未满足解锁条件的限制性股票，由本公司按照激励计划规定回购并注销相应激励对象持有的相应数量的限制性股票。在满足解锁条件前，本公司就该回购义务确认库存股，收到的激励对象股本缴款作其他应付款计入本集团的合并财务报表。截至2016年12月31日，库存股及其他应付款余额均为265,650,000元。

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

## (33) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	44,158,522		42,078,741				2,079,781
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781						2,079,781
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货转换为投资性房地产时产生的收益	42,078,741		42,078,741				
其他综合收益合计	44,158,522		42,078,741				2,079,781

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			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	1,428,081	-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	2,078,741		2,078,741					
	3,506,822	-9,348,300	4,158,522	-13,000,000		3,250,000	-9,348,300	-401,700

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

**(34) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	46,643,557	21,005,589		67,649,146
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	46,643,557	21,005,589		67,649,146

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2016 年度，按净利润的 10%提取，共 21,005,589 元(2015 年度：按净利润弥补亏损后金额的 10%提取，共 46,643,557 元)。

于 2015 年 3 月，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，故将法定盈余公积 47,653,066 元，未分配利润 28,877,598 元全部转出(附注一)。

单位：元 币种：人民币

	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

**(35) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,406,433,876	5,645,680,614
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	7,406,433,876	5,645,680,614
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,019,228,519	1,836,274,417
减：提取法定盈余公积	21,005,589	46,643,557
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	184,470,997	
转作股本的普通股股利		
减：股份制改制(附注四(34))		28,877,598
减：购买少数股东股权(附注四(32))		
期末未分配利润	10,220,185,809	7,406,433,876

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

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

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

### (36) 营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,489,912,372	19,800,577,987	23,272,411,574	17,080,657,090
其他业务	479,370,086	373,577,917	296,381,571	169,684,521
合计	27,969,282,458	20,174,155,904	23,568,793,145	17,250,341,611

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

单位：元 币种：人民币

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

(i) 物业销售

单位：元 币种：人民币

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京珑湾花园	3,108,164,139	2,305,532,422	1,845,128,570	1,286,850,848
金坛吾悦广场	1,911,350,940	1,089,380,555		
张家港吾悦广场	1,760,760,630	1,311,435,899	1,525,868,795	814,269,937
海口吾悦广场	1,660,643,165	909,452,453		
南昌吾悦广场	1,656,624,865	918,206,651		
南京香悦澜山	1,550,467,560	1,134,908,200		
长春吾悦广场	1,383,323,401	1,062,485,914		
上海水云间	1,360,392,504	1,039,862,082		
常州新城帝景	1,255,585,206	742,691,576	842,709,952	522,631,313
苏州红树湾	1,100,615,185	651,369,055	1,428,798,407	1,002,551,585
上海香溢璟庭	1,065,338,119	782,326,960	791,991,651	590,089,251
上海香溢荟苑	1,016,513,791	706,175,274		
安庆吾悦广场	888,675,016	821,309,048		
南通香溢紫郡	844,526,174	749,210,306		
杭州西溪逸境	832,989,512	790,235,322		
上海新城金郡	821,809,561	505,218,193	37,707,215	32,302,533
丹阳华府	783,304,664	736,678,592	1,731,514,591	1,150,693,585
无锡尚东雅园	491,463,013	526,577,604	26,668,739	25,636,790
吴江吾悦广场	482,634,714	377,001,062	1,732,420,090	1,086,844,263
杭州金玺钰府	450,712,048	466,609,842		
新城国际花都	387,135,069	355,947,543	330,569,264	317,778,873



丹徒尚上城	311,830,247	364,517,929	468,749,196	455,228,265
常州悠活城	237,365,401	208,189,573	491,561,090	449,120,622
常州春天里	207,894,077	214,462,712	920,325,875	916,709,374
常州吾悦广场	144,531,765	155,727,830	593,732,308	446,786,714
南京香溢紫郡	135,934,214	67,238,187	2,369,250,974	1,668,667,625
杭州山语院	135,170,669	101,695,758	681,082,320	670,140,694
常州新城首府	133,405,098	109,197,550	53,033,038	39,446,263
常州香溢澜桥	109,231,263	120,006,259	410,342,025	412,074,474
苏州新城公馆	97,419,459	47,695,936	1,662,038,802	1,162,184,657
常州香悦半岛	75,697,776	83,921,084	90,911,549	97,303,152
上海馥华里	67,743,350	36,395,633	885,755,438	662,739,785
上海香溢澜庭	66,938,249	43,155,505	237,576,773	177,528,234
昆山柏丽湾	62,347,239	70,516,962	731,817,848	666,745,413
常州新城南都	57,250,847	35,683,928	74,410,120	32,743,487
上海尚上城	36,103,095	49,648,588	106,167,854	109,922,404
上海碧翠园	29,671,448	17,451,821	181,737,527	107,053,348
苏州香溢澜桥	24,908,112	17,375,176	152,264,648	74,333,746
常州香溢紫郡	23,519,388	18,666,046	680,294,261	561,882,727
常州香溢俊园	20,444,012	15,252,497	570,754,836	552,188,007
上海新城金郡 A3 期	20,073,423	46,316,758	41,463,229	28,692,296
昆山香溢紫郡	17,296,667	7,997,964	386,991,571	329,989,647
上海昱翠湾	15,131,562	17,185,870	99,813,840	47,556,680
无锡香溢紫郡	12,920,614	11,739,933	169,294,316	119,328,004
上海悠活城	8,592,362	7,095,291	77,204,818	88,892,080
吾悦国际广场	7,887,871	11,660,689	261,848,714	167,588,764
无锡华东家艺中心	6,646,190	14,977,753	61,045,197	137,412,707
常州四季新城			26,668,739	25,636,790
常州御景湾			17,750,416	5,149,932
结转存货跌价准备		-331,837,543		-206,273,392
其他	169,945,195	166,510,420	176,805,927	182,493,751
合计	27,048,928,869	19,711,060,662	22,974,070,523	17,018,915,228

(b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	2016 年度		2015 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合联营项目管理费	205,576,754	190,348,846		
住宅物业管理费			35,259,212	29,999,860
酒店运营收入	114,068,854	66,847,531	112,185,887	56,766,793
其他	159,724,478	116,381,540	148,936,472	82,917,868
合计	479,370,086	373,577,917	296,381,571	169,684,521

## (37) 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
消费税			
营业税	附注三	1,028,212,775	1,174,322,998
城市维护建设税	附注三	79,366,363	71,293,524

教育费附加	附注三	64,553,510	61,014,946
资源税			
房产税	附注三	41,904,388	
土地使用税			
车船使用税			
印花税			
土地增值税	附注三	479,130,680	634,559,414
其他		48,887,556	4,705,939
合计		1,742,055,272	1,945,896,821

**(38) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	393,539,129	346,005,447
职工薪酬	332,981,250	112,652,628
策划代理费	159,877,005	180,986,543
办公费用	62,272,580	59,183,743
其他费用	83,796,394	88,438,708
合计	1,032,466,358	787,267,069

**(39) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(40) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,369,116,712	1,204,944,003
减：已资本化的利息支出(附注四(7)(12))	-1,000,875,250	-1,025,716,668
减：利息收入	-144,769,078	-108,965,160
汇兑损失	11,242,129	31,494,624
手续费	37,315,197	29,147,226
合计	272,029,710	130,904,025

**(41) 费用按性质分类**

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

**(42) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失(附注四(18))		242,494,572
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		242,494,572

**(43) 公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产(附注四(12))	582,149,634	815,106,132
股权优先购买权公允价值变动收益(附注四(17))	11,840,000	
合计	593,989,634	815,106,132

**(44) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益(附注四(11))	188,547,596	61,363,410
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
可供出售金融资产在持有期间取得的现金股利(附注四(9))	9,312,177	6,255,524
处置子公司取得的投资(损失)/收益(附注四(50)(b)(ii))	-38,087,085	51,022,384
合计	159,772,688	118,641,318

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

**(45) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2015年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	230,465	230,465	21,261	21,261
其中：固定资产处置利得	230,465	230,465	21,261	21,261
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助(i)	15,017,560	15,017,560	12,412,800	12,412,800
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注五(1))	45,977,741	45,977,741		
违约金收入	14,151,258	14,151,258	10,217,695	10,217,695
其他	19,521,612	19,521,612	3,841,281	3,841,281
合计	94,898,636	94,898,636	26,493,037	26,493,037

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	6,300,000	7,775,400	与收益相关
职业培训补贴	47,060	200,000	与收益相关
先进奖励	2,271,100	3,237,000	与收益相关
税收奖励	6,399,400	1,200,400	与收益相关
合计	15,017,560	12,412,800	/

其他说明：

适用 不适用

#### (46) 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2015年度非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,814,238	1,814,238	414,627	414,627
其中：固定资产处置损失	1,814,238	1,814,238	414,627	414,627
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠	26,249,433	26,249,433	3,885,000	3,885,000
赔偿、罚款、违约金及其他	8,796,180	8,796,180	3,563,975	3,563,975
合计	36,859,851	36,859,851	7,863,602	7,863,602

#### (47) 所得税费用

##### (a) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	993,122,518	885,485,785
递延所得税费用	140,902,769	5,763,417
合计	1,134,025,287	891,249,202

**(b) 会计利润与所得税费用调整过程：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	4,289,963,596	3,290,853,855
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,072,490,899	822,713,464
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-61,214,528	-49,619,349
不可抵扣的成本、费用和损失的影响(i)	148,143,567	109,387,592
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,270,160	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
以前年度所得税汇算清缴差异	9,875,509	8,767,495
所得税费用	1,134,025,287	891,249,202

其他说明：

√适用 □不适用

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

**(48) 每股收益****(a) 基本每股收益**

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

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 稀释每股收益**

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

单位：元 币种：人民币

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

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

#### (49) 现金流量表项目

##### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

##### (b) 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

##### (c) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方资金往来	44,995,546,073	11,676,038,012
合计	44,995,546,073	11,676,038,012

## (d) 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	47,853,674,513	7,692,845,281
支付合营方款项	941,169,815	242,986,667
预付合作项目投资款	1,010,234,838	
合计	49,805,079,166	7,935,831,948

## (e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来		1,742,332,962
收到少数股东往来款		37,540,600
收回借款保证金	230,435,887	
收到合作方往来款	743,057,755	1,280,247,036
其他	1,759,519	
合计	975,253,161	3,060,120,598

## (f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (50) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	3,155,938,309	2,399,604,653
加：资产减值准备(附注四(42))		242,494,572
存货跌价准备转销(附注四(7))	-331,837,542	-206,273,392
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧(附注四	120,682,209	60,250,160



(13))		
无形资产摊销(附注四(14))	11,560,355	6,368,842
长期待摊费用摊销(附注四(15))	28,149,076	27,779,161
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	1,583,773	393,366
取得固定资产、无形资产和其他长期资产的净收益(附注五(1))	-45,977,741	
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)(附注四(43))	-593,989,634	-815,106,132
财务费用(收益以“—”号填列)	367,556,030	210,721,957
投资损失(收益以“—”号填列)(附注四(44))	-159,772,688	-118,641,318
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)(附注四(16))	-219,688,091	-74,747,174
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)(附注四(16))	335,725,726	69,871,212
存货的减少(增加以“—”号填列)	-1,816,620,927	-2,053,854,329
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-5,553,418,511	-4,730,371,536
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	12,784,107,070	4,016,250,254
股份支付(附注四(32))	13,207,180	8,104,056
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,097,204,594	-957,155,648
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
换股吸收合并江苏新城(附注四(32))		5,323,075,924
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	11,550,320,116	5,520,507,221
减: 现金的期初余额	5,520,507,221	4,257,952,444
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,029,812,895	1,262,554,777

**(b) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额	2015 年度金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
江苏金东方颐养园置业有限公司(“金东方”)及其子公司		392,000,000
南京新城万隆房地产有限公司(“南京万隆”)		
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物		
金东方及其子公司		343,052,876
南京万隆	493,660,952	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
取得子公司支付的现金净额	493,660,952	48,947,124

其他说明:

2016 年度取得子公司的价格  
 南京新城万隆房地产有限公司  
 取得子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2016 年度
流动资产	6,075,333,563
非流动资产	508,971
流动负债	-4,027,406,956
非流动负债	-1,268,982,053
合计	779,453,525

## (c) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

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
合计	61,000,000

处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	2016 年度	2015 年度
流动资产	2,131,884,238	247,209,269
非流动资产	1,191,399,546	2,896,061
流动负债	-2,097,117,617	-240,127,714

非流动负债	-33,946,081	
合计	1,192,220,086	9,977,616

## (d) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,550,320,116	5,520,507,221
其中：库存现金	2,936,583	4,365,064
可随时用于支付的银行存款	11,547,383,533	5,516,142,157
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	11,550,320,116	5,520,507,221
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

## (51) 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	63,628,872	6.9370	441,393,485
欧元			
港币	105,360,817	0.8945	94,245,251
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
应付款项			
美元		6.9370	
港元		0.8945	

其他说明：

	2015 年 12 月 31 日		
	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
港元	115,950,333	0.8378	97,143,189
应付款项—			
美元	62,449,330	6.4936	405,520,968
港元	412,000	0.8378	345,174

**(52) 套期**

适用  不适用

**(53) 其他**

适用  不适用

## 五、合并范围的变更

## (1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
南京新城万隆房地产有限公司 (“南京万隆”)	2016 年 7 月 22 日		30	合作方撤资	2016 年 7 月 22 日	实际取得被购买方控制权	1,550,467,560	184,188,176	-560,608,579	-112,356,368

**(b) 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	南京万隆
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	733,475,784
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	779,453,525
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-45,977,741

**(c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

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

**(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

**(f) 其他说明：**

适用 不适用

**(2) 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

(a) 2016 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权 处置 方式	丧失控 制权的 时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投资对应的 合并财务报表层面享有该子 公司净资产份额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股权投资相 关的其他综合收益转入 投资损益的金额
上海迪裕商业经营管理有限公司(i)	1,049,820,000	100	出售	2016年6月21日	完成股权交割	-110,363,680						71,489,595
南京新城创锦房地产有限公司(ii)	200,000,000	29.85	增资 扩股	2016年6月28日	完成股权交割	787,000						
苏州金世纪房地产开发有限公司(iii)	2	50	出售	2016年11月26日	完成股权交割							

其他说明：

√适用 □不适用

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

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

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



(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下:

(i) 上海迪裕商业经营管理有限公司

处置损益计算如下:

单位:元 币种:人民币

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

(ii) 南京新城创锦房地产有限公司

处置损益计算如下:

单位:元 币种:人民币

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

(iii) 苏州金世纪房地产开发有限公司

处置损益计算如下:

单位:元 币种:人民币

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**(3) 其他原因的合并范围变动**

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

√适用 □不适用

(a) 本公司于 2016 年度以现金出资新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

本集团于 2016 年出资投入上述若干已于 2015 年注册登记的子公司。

(b) 本集团于 2016 年度以资产购买方式取得的子公司如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

#### (4) 其他

适用  不适用

## 六、在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

## (a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	95.80		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	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	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	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	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	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	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	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	常州	房地产开发	99.66		设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.88	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	常州	资产管理	99.58		设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.80	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	常州	汽车零配件设计、制造与销售		95.80	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.91	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	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	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	上海	房地产开发	100.00		设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100.00		设立

苏州新城创佳置业有限公司	苏州	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	常州	置业咨询服务	100.00		设立
新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00		设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	上海	房地产开发		96.22	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.66		设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	96.22		设立
常州市恒福置业有限公司	常州	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	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	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	南京	房地产开发	96.22		设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	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	常州	咨询服务	100.00		设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	100.00		设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		96.22	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	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	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	常州	商业经营管理		100.00	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	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	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	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	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	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	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	常州	酒店管理		95.80	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	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	常州	商业经营管理		100.00	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立

上海富铭房地产开发有限公司	上海	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	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	上海	商业经营管理		100.00	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	上海	房地产开发		96.22	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		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	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	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	苏州	房地产开发		75.00	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	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	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	苏州	商业经营管理		100.00	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		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	杭州	房地产开发	100.00		设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	张家港	房地产开发		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	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	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	杭州	房地产开发	100.00		设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.88	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	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	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	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	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	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	青岛	房地产开发	100.00		设立
香港汇盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00		设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	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	南昌	房地产开发		79.20	同一控制下的企业合并
武汉新城创置置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		设立
香港吾悦发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	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	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	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	丹阳	商业经营管理		100.00	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		100.00	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	安庆	房地产开发		100.00	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00		设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	海口	房地产开发		100.00	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京	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	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	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		96.22	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	金坛	房地产开发		100.00	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	常州	房地产开发		95.80	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	安庆	商业经营管理		100.00	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	长春	商业经营管理		100.00	设立
永胜创投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	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	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	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	金坛	商业经营管理		100.00	设立



香港禧盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	上海	投资公司		100.00	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		60.00	设立
杭州松睿实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	衢州	房地产开发		100.00	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	台州	商业经营管理		100.00	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	成都	商业经营管理		100.00	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	海口	商业经营管理		100.00	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	桐乡	商业经营管理		100.00	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	宁波	商业经营管理		100.00	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	嵊州	房地产开发		100.00	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100.00	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	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	桐乡	房地产开发		99.00	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	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	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	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	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	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	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	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	常熟	房地产开发		100.00	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	济南	房地产开发	100.00		资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	衢州	商业经营管理		100.00	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	上海	咨询服务	100.00		设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	义乌	商业经营管理		100.00	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	镇江	商业经营管理		100.00	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理		100.00	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		99.00	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		99.00	设立
瑞安市其范旅游开发有限公司	瑞安	瑞安	旅游开发		99.00	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		100.00	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	如皋	房地产开发		100.00	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发		100.00	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	临沂	房地产开发		100.00	设立
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发		100.00	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立

卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港恒芑发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		96.22	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		100.00	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00		设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	非同一控制下的企业合并
江苏兰华投资开发有限公司	南京	南京	房地产开发		96.22	资产购买
青岛市乐洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	资产购买
青岛市明洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	资产购买
青岛市林洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	资产购买
青岛市安洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	资产购买
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		90.00	资产购买
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	设立
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		96.22	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100.00	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100.00	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100.00	设立
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	设立
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		100.00	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	设立

杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	杭州	商业经营管理		100.00	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	如皋	商业经营管理		100.00	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	嵊州	商业经营管理		100.00	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	瑞安	商业经营管理		100.00	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	诸暨	商业经营管理		100.00	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		100.00	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	青岛	商业经营管理		100.00	设立
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		99.00	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100.00	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	武汉	房地产信息咨询		100.00	设立

其他说明：

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(30))：

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 重要的非全资子公司**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南昌新城悦盛房地产发展有限公司(i)	47.78%	99,780,646		670,257,682

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

## (c) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	3,399,236,141	889,435,502	4,288,671,643	1,281,597,230	1,269,019,643	2,550,616,873						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	1,660,780,783	479,714,644	479,714,644	116,952,783				

(d) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(e) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(a) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

(b) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

(3) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(a) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

- (i) 本公司之控股子公司对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (ii) 本公司之控股子公司对苏州新城万瑞房地产有限公司的持股比例为 68%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (iii) 本公司之控股子公司对苏州晟铭房地产开发有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (iv) 本公司之控股子公司对常熟中置房地产有限公司的持股比例为 65%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (v) 本公司之控股子公司对台州新城万博房地产发展有限公司的持股比例为 40%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (vi) 本公司之控股子公司对苏州聿盛房地产开发有限公司的持股比例为 65%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (vii) 本公司之控股子公司对南京新城创锦房地产有限公司的持股比例为 70%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。
- (viii) 本公司之控股子公司对天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司的持股比例为 70%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集



团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(ix) 本公司之控股子公司对扬州新城悦盛房地产发展有限公司的持股比例为 80%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(x) 本公司之控股子公司对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，本集团表决权比例为 40%对其具有重大影响，但不控制，故作为联营企业以权益法核算该投资。

(b) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	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	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
流动资产	511,882	2,008,145	1,202,546	1,979,754
其中：现金和现金等价物	68,772	53,845	54,861	144,166
非流动资产	79	144	107	9,204
资产合计	511,961	2,008,289	1,202,653	1,988,958
流动负债	201,889	1,188,715	491,057	1,230,162
非流动负债		239,500	550,000	490,000
负债合计	201,889	1,428,215	1,041,057	1,720,162
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	310,072	580,074	161,596	268,796
按持股比例计算的净资产份额	155,036	394,451	80,798	182,782
调整事项	-2,080		2,080	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	152,956	394,451	78,718	182,782
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,240,489	1,456,910	756,291.06	
财务费用	3,906	-1,368	1,506.85	231
所得税费用	-65,186	-103,399	-13,865.24	8,990
净利润	148,476	311,278	48,853.73	-27,693
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	148,476	311,278	48,853.73	-27,693
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	苏州晟铭房地产开发有限公司	常熟中置房地产有限公司	苏州晟铭房地产开发有限公司	常熟中置房地产有限公司
流动资产	3,258,149	2,136,330		1,290,008
其中：现金和现金等价物	92,983	251,373		136,308
非流动资产	2	3,879		1,031
资产合计	3,258,151	2,140,209		1,291,039
流动负债	2,070,047	1,518,812		43,848
非流动负债	350,000	200,000		800,000
负债合计	2,420,047	1,718,812		843,848
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	838,104	421,397		447,191
按持股比例计算的净资产份额	427,433	273,908		290,674
调整事项		-1,113		
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	427,433	272,794		290,674
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-902	-2,680		176
所得税费用	14,071	8,464		916
净利润	-55,134	-27,508		-2,809
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-55,134	-27,508		-2,809
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	台州新城万博房地 产发展有限公司	苏州聿盛房地开 发有限公司	台州新城万博房地 产发展有限公司	苏州聿盛房 地产开发有 限公司
流动资产	3,176,656	10,802,294	2,008,096	
其中：现金和现 金等价物	108,371	124,255	19,221	
非流动资产	7,381	408	3,893	
资产合计	3,184,037	10,802,702	2,011,989	
流动负债	1,646,558	3,853,691	822,275	
非流动负债	611,616	6,350,000	200,000	
负债合计	2,258,174	10,203,691	1,022,275	
少数股东权益				
归属于母公司股东 权益	925,863	599,011	989,714	
按持股比例计算的 净资产份额	370,345	389,357	395,886	
调整事项	-1,580		-1,040	
--商誉				
--内部交易未实现 利润				
--其他				
对合营企业权益投 资的账面价值	371,925	389,357	394,845	
存在公开报价的合 营企业权益投资的 公允价值				
营业收入				
财务费用	-292	-384	62	
所得税费用	20,169	-320	2,912	
净利润	-57,300	-989	-10,286	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-57,300	-989	-10,286	
本年度收到的来自 合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	南京新城创锦 房地产有限公 司	天津市津南区 新城吾悦房地 产开发有限公 司	南京新城创锦 房地产有限公 司	天津市津南区 新城吾悦房地 产开发有限公 司
流动资产	2,647,629	2,407,619		
其中：现金和现金等价物	35,592	1,532		
非流动资产	4,523	24,790		
资产合计	2,652,152	2,432,409		
流动负债	46,360	3,053		
非流动负债	1,950,000	1,824,592		
负债合计	1,996,360	1,827,645		
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	655,792	604,764		
按持股比例计算的净资产份额	460,038	423,335		
调整事项	547	-952		
-- 商誉				
-- 内部交易未实现利润				
-- 其他				
对合营企业权益投资的账面价 值	460,585	424,287		
存在公开报价的合营企业权益 投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	1,745	-6,274		
所得税费用	-4,467	-3,085		
净利润	-13,450	4,763		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-13,450	4,763		
本年度收到的来自合营企业的 股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	扬州新城悦盛 房地产发展有 限公司	南京新城万隆 房地产有限公 司	扬州新城悦盛 房地产发展有 限公司	南京新城万隆 房地产有限公 司
流动资产	876,610			6,162,864
其中：现金和现金等价物	1,400			371,934
非流动资产	13,794			20,525
资产合计	890,404			6,183,389
流动负债	495,256			2,560,971
非流动负债	2,149			2,684,000
负债合计	497,405			5,244,971
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	392,999			938,418
按持股比例计算的净资产份额	392,999			656,892
调整事项	-1,401			
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价 值	394,400			656,892
存在公开报价的合营企业权益 投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	-17			323
所得税费用	-4,483			17,210
净利润	-7,000			-52,000
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,000			-52,000
本年度收到的来自合营企业的 股利				

## 其他说明

(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。

## (c) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
流动资产	460,150,137	548,433,447
其中：现金和现金等价物	4,376,772	27,805,975
非流动资产	663,103	294,313
资产合计	460,813,240	548,727,760
流动负债	117,676,278	229,556,502
非流动负债		
负债合计	117,676,278	229,556,502
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	343,136,962	319,171,258
按持股比例计算的净资产份额	171,568,480	159,585,629
调整事项		141
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	171,568,480	159,585,770
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	35,050,048	1,505,795,781
净利润	23,965,703	246,537,545
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	23,965,703	246,537,545
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 其他说明

(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。

**(d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,060,124,000	416,863,030
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-29,604,000	-21,636,000
--其他综合收益		
--综合收益总额	-29,604,000	-21,636,000
联营企业：		
投资账面价值合计	30,000,001	10,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

其他说明

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

**(e) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

√适用 □不适用

2016 年度，部分房地产开发业务的合营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

**(f) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(g) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**(4) 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**(5) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**(6) 其他**

□适用 √不适用

## 七、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

### (2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

2016 年度，本集团仅从事房地产开发业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

### (4) 其他说明:

适用 不适用

## 八、关联方及关联交易

### (1) 本企业的母公司情况

适用 不适用

#### (a) 母公司基本情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
富城发展集团有限公司 (原“富城发展集团有限公司”)	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.00	61.00

本企业的母公司情况的说明

#### (b) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
富城发展集团有限公司	301,800,000			301,800,000

#### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

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

本企业最终控制方是王振华先生。

### (2) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六。



**(3) 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	主要经营地及注册地	业务性质	对集团活动是否有战略影响	直接持股比例	间接持股比例
<b>合营企业</b>					
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%
南京新城广闵房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%
苏州城弘房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	65%
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
上海佳朋房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
杭州万照置业有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	34%
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	35%
南京汇隆房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%

杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	14%
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是	0%	11%
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	是	0%	51%
<b>联营企业</b>					
上海蓝天创业房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	28%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%

其他说明

适用 不适用

## (4) 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

## (5) 关联交易情况

## (a) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
<b>提供保证：</b>				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016年10月21日	2022年1月31日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,273,561,730	2016年7月7日	2019年7月5日	否
上海嘉禹置业有限公司	1,219,410,000	2016年9月22日	2019年9月22日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	890,000,000	2015年9月7日	2020年8月18日	否
苏州聿盛房地产开发有限公司	838,500,000	2016年12月30日	2017年6月29日	否
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016年3月25日	2018年3月25日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016年12月30日	2018年12月21日	否
南京新城创锦房地产有限公司	630,000,000	2016年8月22日	2018年8月22日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016年8月29日	2020年1月1日	否
青岛卓越东郡置业有限公司	450,000,000	2016年5月31日	2019年5月31日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016年9月6日	2018年9月30日	否
杭州嘉浩房地产开发有限公司	367,250,000	2014年1月22日	2019年1月22日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016年1月8日	2018年1月7日	否
苏州金世纪房地产开发有限公司	200,000,000	2016年12月30日	2018年12月30日	否
台州新城万博房地产发展有限公司	180,000,000	2016年3月31日	2019年1月11日	否
苏州新城万瑞房地产有限公司	162,860,000	2016年4月23日	2018年6月30日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	140,000,000	2016年9月13日	2019年9月13日	否
青岛新城东郡房地产开发有限公司	140,000,000	2016年3月18日	2019年3月18日	否
上海睿涛房地产开发有限公司	135,000,000	2016年7月8日	2019年7月7日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	130,000,000	2016年8月24日	2019年8月15日	否
常熟中置房地产有限公司	130,000,000	2015年11月9日	2017年4月26日	否

上海佘山乡村俱乐部有限公司	120,000,000	2016年9月16日	2019年9月16日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	100,000,000	2016年10月20日	2020年4月17日	否
苏州百翔置业有限公司	54,300,000	2016年12月30日	2018年12月31日	否
苏州城弘房地产开发有限公司	50,000,000	2016年7月31日	2018年3月31日	否
杭州滨通房地产开发有限公司	50,000,000	2016年12月2日	2017年5月31日	否
<b>提供股权质押</b>				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016年10月21日	2022年1月31日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,273,561,730	2016年7月7日	2019年7月5日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016年12月30日	2018年12月21日	否
南京新城创锦房地产有限公司	630,000,000	2016年8月22日	2018年8月22日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016年8月29日	2020年1月1日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	445,000,000	2015年9月7日	2020年8月18日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016年9月6日	2018年9月30日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016年1月8日	2018年1月7日	否
常熟中置房地产有限公司	130,000,000	2015年11月9日	2017年4月26日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(b) 向关联方销售固定资产并取得收入

单位：元 币种：人民币

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

(c) 向关联方支付现金股利

单位：元 币种：人民币

	2016 年度	2015 年度
王晓松	805,000	

(d) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

单位：元 币种：人民币

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

**(e) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司		1,347,524	
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司		666,065	
上海橙贝信息技术有限公司		500,000	
上海星轶影院管理有限公司		267,033	
江苏星轶影院管理有限公司		76,016	

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(f) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

□适用 √不适用

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西藏新城悦物业服务股份有限公司	提供劳务	133,352,246	77,792,498
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	提供劳务	3,790,485	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(g) 本集团为关联方代垫款项**

单位：元 币种：人民币

	2016 年度	2015 年度
上海嘉禹置业有限公司	1,887,000,000	
苏州聿盛房地产开发有限公司	1,779,000,000	
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,457,400,000	
上海睿涛房地产开发有限公司	682,000,000	
苏州金世纪房地产开发有限公司	522,307,977	
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	413,850,000	
南京新保弘房地产有限公司	380,000,000	
南京汇隆房地产有限公司	370,000,000	
杭州嘉浩房地产开发有限公司	320,000,000	
苏州城弘房地产开发有限公司	276,600,000	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	223,000,000	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	213,547,574	
南京明弘新房地产开发有限公司	82,500,000	

西藏新城悦物业服务股份有限公司	2, 559, 203	775, 754
义乌吾悦房地产发展有限公司		756, 750, 000
台州新城万博房地产发展有限公司		569, 000, 000
常熟中置房地产有限公司		288, 863, 250
成都新城万博房地产开发有限公司		180, 000, 000
昆山德睿房地产开发有限公司		131, 100, 488
常熟万中城房地产有限公司		79, 977, 000
	8, 609764, 754	2, 006, 466, 492

## (h) 关联方为本集团代垫款项

单位：元 币种：人民币

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

## (i) 向关联方资金转出

单位：元 币种：人民币

	2016 年度	2015 年度
苏州丰盛房地产开发有限公司	10, 917, 985, 710	
香港宏盛发展有限公司	2, 881, 440, 345	796, 953, 293
南京新城万隆房地产有限公司	3, 018, 748, 430	1, 718, 312, 000
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	3, 487, 147, 004	
台州新城万博房地产发展有限公司	3, 286, 131, 284	287, 366, 059
南京新城创锦房地产有限公司	2, 432, 802, 366	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1, 731, 380, 507	
成都新城万博房地产开发有限公司	1, 565, 630, 206	822, 868, 227
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1, 472, 101, 427	
苏州新城万瑞房地产有限公司	1, 343, 565, 202	202, 000, 000
南京新保弘房地产有限公司	1, 022, 928, 720	
上海新钥投资有限公司	936, 970, 000	
上海权坤投资有限公司	927, 170, 000	
南京汇隆房地产有限公司	784, 432, 116	
上海佳朋房地产开发有限公司	658, 026, 122	
南京新城广阅房地产有限公司	578, 690, 971	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	571, 725, 536	960, 000, 000
青岛卓越新城置业有限公司	499, 340, 000	853, 392, 096
上海睿涛房地产开发有限公司	496, 426, 000	
义乌吾悦房地产发展有限公司	457, 229, 761	17, 055, 492
昆山德睿房地产开发有限公司	455, 122, 971	148, 010, 000
苏州晟铭房地产开发有限公司	425, 901, 504	
苏州嘉众房地产开发有限公司	422, 678, 681	
杭州万照置业有限公司	286, 602, 208	
苏州城弘房地产开发有限公司	248, 934, 304	
上海玺越房地产开发有限公司	167, 180, 889	
苏州百翔置业有限公司	156, 696, 633	
杭州滨通房地产开发有限公司	89, 950, 000	
上海松铭房地产开发有限公司	66, 845, 377	28, 320, 000
武汉清能欣荣置业有限公司	62, 150, 000	
上海万之城房地产开发有限公司	51, 000, 000	

杭州新城松郡房地产开发有限公司	41,313,620	
常州市武进区金东方颐养中心	31,285,565	462,855,669
常熟中置房地产有限公司	13,911,484	153,050,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	4,597,102	
永清银泰新城建设开发有限公司	400,000	
南京明弘新房地产开发有限公司	86,773	
常州富域发展有限公司		155,702,082
常熟万中城房地产有限公司		22,725,000
上海恒固房地产开发有限公司		11,200,000
新城发展控股有限公司		152,431
香港创域发展有限公司		6,146
	41,594,528,818	6,639,968,495

## (j) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

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

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

**(k) 关联方向本集团提供计息资金**

单位：元 币种：人民币

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

**(l) 应支付给关联方的利息**

单位：元 币种：人民币

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

**(m) 向关联方出售子公司**

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

**(n) 关联方对本公司之子公司减资**

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

**(o) 关联方资金拆借**

□适用 √不适用

**(p) 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(q) 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	38,010,000	36,655,058



## (r) 股份支付

单位：元 币种：人民币

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

## (s) 其他关联交易

□适用 √不适用

## (6) 关联方应收应付款项

## (a) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注四(5))	苏州聿盛房地产开发有限公司	2,562,860,000			
其他应收款(附注四(5))	天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,894,903,354			
其他应收款(附注四(5))	南京汇隆房地产有限公司	1,153,222,920			
其他应收款(附注四(5))	上海新钥投资有限公司	933,720,000			
其他应收款(附注四(5))	上海权坤投资有限公司	923,920,000			
其他应收款(附注四(5))	上海嘉禹置业有限公司	667,590,000			
其他应收款(附注四(5))	苏州金世纪房地产开发有限公司	522,307,977			
其他应收款(附注四(5))	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	470,000,000			
其他应收款(附注四(5))	南京新保弘房地产有限公司	415,525,085			
其他应收款(附注四(5))	常州市武进区金东方颐养中心	335,374,248		462,855,669	
其他应收款(附注四(5))	苏州嘉众房地产开发有限公司	311,923,190			
其他应收款(附注四(5))	义乌吾悦房地产发展有限公司	219,576,988		773,805,492	
其他应收款(附注四(5))	苏州百翔置业有限公司	141,000,000			
其他应收款(附注四(5))	杭州嘉浩房地产开发有限公司	87,269,482			
其他应收款(附注四(5))	南京明弘新房地产开发有限公司	82,518,342			
其他应收款(附注四(5))	杭州新城松郡房地产开发有限公司	80,500,000			
其他应收款(附注四(5))	上海玺越房地产开发有限公司	55,800,000			

(5)					
其他应收款(附注四(5))	杭州滨通房地产开发有限公司	39,950,000			
其他应收款(附注四(5))	昆山德睿房地产开发有限公司	18,178,706			
其他应收款(附注四(5))	南京新城广阅房地产有限公司	16,488,000			
其他应收款(附注四(5))	武汉清能欣荣置业有限公司	12,002,000			
其他应收款(附注四(5))	上海睿涛房地产开发有限公司	3,600,000			
其他应收款(附注四(5))	杭州万照置业有限公司	3,280,208			
其他应收款(附注四(5))	永清银泰新城建设开发有限公司	400,000			
其他应收款(附注四(5))	青岛卓越新城置业有限公司			191,672,096	
其他应收款(附注四(5))	上海佘山乡村俱乐部有限公司			85,670,000	
其他应收款(附注四(5))	常熟万中城房地产有限公司			72,713,500	
其他应收款(附注四(5))	西藏新城悦物业服务股份有限公司			839,215	
预付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司			2,017,948	

## (b) 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付股利(附注四(26))	王晓松		805,000
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	6,463,576	6,629,630
预收账款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	597,675	
预收账款	上海星轶影院管理有限公司	580,185	
预收账款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	758,602	
预收账款	江苏星轶影院管理有限公司	602,821	
其他应付款(附注四(27))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,869,640,000	
其他应付款(附注四(27))	香港宏盛发展有限公司	1,654,203,406	4,329,260,704
其他应付款(附注四(27))	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,393,350,000	
其他应付款(附注四(27))	苏州新城万瑞房地产有限公司	1,242,133,529	795,633,529
其他应付款(附注四(27))	台州新城万博房地产发展有限公司	1,048,085,890	968,633,941
其他应付款(附注四(27))	苏州晟铭房地产开发有限公司	926,359,532	
其他应付款(附注四(27))	成都新城万博房地产开发有限公司	867,350,000	570,131,773

(27))			
其他应付款(附注四(27))	上海佳朋房地产开发有限公司	753,146,876	
其他应付款(附注四(27))	昆山德睿房地产开发有限公司	531,817,919	51,799,024
其他应付款(附注四(27))	常熟中置房地产有限公司	471,636,750	166,136,750
其他应付款(附注四(27))	南京新城创锦房地产有限公司	324,002,513	
其他应付款(附注四(27))	苏州城弘房地产开发有限公司	260,000,000	20,000,000
其他应付款(附注四(27))	上海万之城房地产开发有限公司	206,000,000	240,000,000
其他应付款(附注四(27))	青岛卓越新城置业有限公司	142,517,904	
其他应付款(附注四(27))	上海新城旭地房地产有限公司	142,434,850	142,434,850
其他应付款(附注四(27))	上海恒固房地产开发有限公司	107,650,000	96,450,000
其他应付款(附注四(27))	常熟万中城房地产有限公司	75,697,400	
其他应付款(附注四(27))	上海松铭房地产开发有限公司	46,400,000	38,400,000
其他应付款(附注四(27))	南京新城万隆房地产有限公司		1,816,182,314
其他应付款(附注四(27))	西藏新城悦物业服务股份有限公司		1,475,219

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

除上述应付香港宏盛发展有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

#### (7) 关联方承诺

适用 不适用

#### (8) 其他

适用 不适用

### 九、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所

有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2016 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 12,130,334,362 元(2015 年 12 月 31 日: 5,376,136,698 元)。

2016 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 13,937,001,730 元(2015 年 12 月 31 日: 2,399,000,000 元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况，本集团预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**(3) 其他**

适用 不适用

**十、 承诺及或有事项**

**重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

**(1) 房地产开发项目支出承诺**

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

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

**(2) 资本性支出承诺事项**

下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
运输设备	137,347,675	

**(3) 对外投资承诺事项**

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

单位：元 币种：人民币

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

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

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

#### (4) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同, 本集团未来最低应支付租金汇总如下:

单位: 元 币种: 人民

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

#### (5) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同, 本集团未来最低应收取租金汇总如下:

单位: 元 币种: 人民

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

### 十一、资产负债表日后事项

#### (1) 重要的非调整事项

适用  不适用

#### (2) 利润分配情况

适用  不适用

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

#### (3) 销售退回

适用  不适用

#### (4) 其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

### 十二、与金融工具相关的风险

适用  不适用

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

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

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

	2016 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	441,393,482	94,246,304	535,639,786
外币金融负债 -			
应付款项			

	2015 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	148,981,220	97,143,189	246,124,409
外币金融负债 -			
应付款项	405,520,968	345,174	405,866,142

于 2016 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2016 年度将会减少或增加净利润金额为 33,104,511 元(2015 年度：19,992,568 元)。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2016 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 3,255,977,790 元(2015 年 12 月 31 日：3,081,680,000 元)。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2016 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2016 年度之利息支出将会增加或减少金额为 16,279,889 元(2015 年度：15,408,400 元)。

#### (2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他金融资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户、合联营企业、项目合作方、政府机构等资金往来方进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回

逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

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

### (3) 流动性风险

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

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2016年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	798,907,745				798,907,745
应付款项	29,266,393,046				29,266,393,046
长期借款	2,895,273,954	3,446,084,579	1,557,509,448	119,741,627	8,018,609,607
应付债券	5,962,230,000	5,309,490,000	5,271,850,000		16,543,570,000
	38,922,804,745	8,755,574,579	6,829,359,448	119,741,627	54,627,480,399

单位：元 币种：人民币

	2015年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	164,502,692				164,502,692
应付款项	23,209,345,451				23,209,345,451
长期借款	944,800,894	1,948,927,084	2,169,195,943	576,790,329	5,639,714,250
应付债券	433,000,000	4,433,000,000	3,135,000,000		8,001,000,000
	24,751,649,037	6,381,927,084	5,304,195,943	576,790,329	37,014,562,393

### (4) 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注四(9))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

### 十三、公允价值的披露

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

#### (1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产			293,065,262	293,065,262
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			293,065,262	293,065,262
(3) 其他				
(三) 投资性房地产			13,506,825,892	13,506,825,892
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
4. 已完工的物业			10,028,825,892	10,028,825,892
5. 开发中的物业			3,478,000,000	3,478,000,000
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(五) 其他非流动资产-股权优先购买权			154,614,809	154,614,809
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			13,954,505,963	13,954,505,963



(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

### (2) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

### (3) 其他

√适用 □不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具			233,985,262	233,985,262
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业			6,769,000,000	6,769,000,000
开发中的物业			4,085,000,000	4,085,000,000
非金融资产合计			10,854,000,000	10,854,000,000
资产合计			11,087,985,262	11,087,985,262

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

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：

单位：元 币种：人民币

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

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

单位：元 币种：人民币

	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

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

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

			市场单位租金	每月 18 元/平方米至每月 176 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	74,297,138 元至 505,110,555 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	10%-30%	负相关	不可观察

单位：元 币种：人民币

	2015年12月31日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
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	6.50%	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

#### 十四、 资本管理

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

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

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

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

单位：元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债比率	41.38%	31.78%

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

### (1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

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

#### (a) 其他应收款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

#### (b) 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	35,751,707,424	100				8,457,946,179	100			

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款									
合计	35,751,707,424	/		/		8,457,946,179	/		/

**(c) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:**

适用 不适用

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

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

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

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

**(d) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:**

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

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

**(e) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

2016 年度, 本公司未核销其他应收款 (2015 年度: 无)。

**(f) 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

**(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,898,588,104	一年以内	19	
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	3,215,985,192	一年以内	9	
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,023,587,743	一年以内	8	
天津新城宝郡房地产开发有限公司	关联方往来款	1,894,719,982	一年以内	5	
衢州万博房地产发展有限公司	关联方往来款	1,500,000,000	一年以内	4	
合计	/	16,532,881,021	/	45	

单位：元 币种：人民币

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%	
		3,685,210,000		43%	

**(h) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

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

**(i) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：**

□适用 √不适用

**(j) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (2) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,720,082,262		5,720,082,262	6,472,735,794		6,472,735,794
对联营、合营企业投资	75,916,550		75,916,550			
合计	5,795,998,812		5,795,998,812	6,472,735,794		6,472,735,794

## (a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本年宣告分派的现金红利(附注十五(6))
新城万博置业有限公司	680,000,000	580,000,000		1,260,000,000	
常州新城房产开发有限公司		1,140,897,285		1,140,897,285	
上海嘉牧投资管理有限公司		586,000,000		586,000,000	
济南天鸿永业房地产开发有限公司		542,163,977		542,163,977	
无锡新城万嘉置业有限公司		420,000,000		420,000,000	
杭州新城创宏房地产开发有限公司		400,000,000		400,000,000	
杭州松睿实业有限公司		380,000,000		380,000,000	
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司		356,000,000		356,000,000	
常州新城金郡房地产有限公司		129,780,000		129,780,000	
杭州新城创盛房地产开发有限公司		100,000,000		100,000,000	
昆山新城创域房地产有限公司	150,000,000		100,000,000	50,000,000	
新城商业管理集团有限公司	50,000,000			50,000,000	
青岛新城创置房地产有限公司		50,000,000		50,000,000	
济南新城创置房地产开发有限公司		50,000,000		50,000,000	
上海新城万嘉房地产有限公司		41,000,000		41,000,000	
南京新城万嘉房地产有限公司		31,000,000		31,000,000	
常州新龙创置房地产开发有限公司		293,440,000	264,000,000	29,440,000	



苏州新城创佳置业有限公司		20,000,000		20,000,000	
北京新城创置房地产开发有限公司		20,000,000		20,000,000	
南京新城创置房地产有限公司		12,000,000		12,000,000	
上海东郡房地产开发有限公司		10,000,000		10,000,000	
武汉新城创置置业有限公司		10,000,000		10,000,000	
香港汇盛发展有限公司	7,951,000			7,951,000	
常州新城东郡房地产开发有限公司		6,000,000		6,000,000	
常州新城东昇房地产开发有限公司		6,000,000		6,000,000	36,000,000
金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000			5,000,000	
苏州新城万嘉房地产有限公司		10,000,000	8,000,000	2,000,000	
常州新城万嘉建筑设计有限公司		1,200,000		1,200,000	
常州万嘉置业咨询有限公司		1,000,000		1,000,000	
常州新城资产经营管理有限公司		900,000		900,000	
常州万方新城房地产开发有限公司		16,500,000	15,750,000	750,000	1,250,000
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000			500,000	
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000			500,000	
江苏新城地产股份有限公司	5,578,784,794	-5,578,784,794			
合计	6,472,735,794	-364,903,532	387,750,000	5,720,082,262	37,250,000

## (b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
		吸收合并	追加投资	权益法下确认的投资损益	计提减值准备		
一、合营企业							
上海松铭房地产开发有限公司		38,400,000		-12,229,120		26,170,880	
天津新城宝郡房地产开发有限公司			50,000,000	-254,330		49,745,670	
小计		38,400,000	50,000,000	-12,483,450		75,916,550	
合计		38,400,000	50,000,000	-12,483,450		75,916,550	

按权益法调整的净损益详见（附注十五（8））

其他说明：

对子公司投资本期增加与本期减少明细：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本期增加			本期减少
	吸收合并	增加投资	小计	减少投资
新城万博置业有限公司		580,000,000	580,000,000	
常州新城房产开发有限公司	1,140,897,285		1,140,897,285	
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000		586,000,000	
济南天鸿永业房地产开发有限公司	542,163,977		542,163,977	
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000		420,000,000	
杭州新城创宏房地产开发有限公司	400,000,000		400,000,000	
杭州松睿实业有限公司		380,000,000	380,000,000	
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000		356,000,000	
常州新城金郡房地产有限公司	129,780,000		129,780,000	
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000		100,000,000	
昆山新城创域房地产有限公司				-100,000,000
新城商业管理集团有限公司				
青岛新城创置房地产有限公司	10,000,000	40,000,000	50,000,000	
济南新城创置房地产开发有限公司		50,000,000	50,000,000	
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000		41,000,000	
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000		31,000,000	
常州新龙创置房地产开发有限公司	293,440,000		293,440,000	-264,000,000
苏州新城创佳置业有限公司	20,000,000		20,000,000	
北京新城创置房地产开发有限公司		20,000,000	20,000,000	
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000		12,000,000	
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000		10,000,000	
武汉新城创置置业有限公司	9,000,000	1,000,000	10,000,000	
香港汇盛发展有限公司				
常州新城东郡房地产开发	6,000,000		6,000,000	

有限公司				
常州新城东昇房地产开发 有限公司	6,000,000		6,000,000	
金坛新城万郡置业有限公司				
苏州新城万嘉房地产有限 公司	10,000,000		10,000,000	-8,000,000
常州新城万嘉建筑设计有 限公司	1,200,000		1,200,000	
常州万嘉置业咨询有限公 司	1,000,000		1,000,000	
常州新城资产经营管理有 限公司	900,000		900,000	
常州万方新城房地产开发 有限公司	16,500,000		16,500,000	-15,750,000
常州新城科达投资咨询有 限公司				
常州新城经典建筑设计有 限公司				
江苏新城地产股份有限公 司	-5,578,784,794		-5,578,784,794	
合计	-1,435,903,532	1,071,000,000	-364,903,532	-387,750,000

## (3) 一年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

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

## (4) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

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

## (5) 应付债券

单位：元 币种：人民币

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

## (6) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

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

## (7) 营业收入和营业成本:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	58,393,704	38,576,775		
其他业务	687,840,735	432,166,450	120,523,085	74,850,080
合计	746,234,439	470,743,225	120,523,085	74,850,080

其他说明:

主营业务收入和主营业务成本:

单位：元 币种：人民币

	2016年度		2015年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	58,393,704	38,576,775		

## (i) 物业销售

单位：元 币种：人民币

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

其他业务收入和其他业务成本:

单位：元 币种：人民币

	2016年度		2015年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	687,840,735	432,166,450	120,523,085	74,850,080

## (8) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	37,250,000	565,640,960
权益法核算的长期股权投资收益	-12,483,450	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		

可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	24,766,550	565,640,960

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

**(9) 其他**

适用 不适用

**十六、 其他重要事项**

**(1) 前期会计差错更正**

**(a) 追溯重述法**

适用 不适用

**(b) 未来适用法**

适用 不适用

**(2) 债务重组**

适用 不适用

**(3) 资产置换**

**(a) 非货币性资产交换**

适用 不适用

**(b) 其他资产置换**

适用 不适用

**(4) 年金计划**

适用 不适用

**(5) 终止经营**

适用 不适用

**(6) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

适用 不适用

**(7) 其他**

适用 不适用

**十七、 股份支付**

**(1) 股份支付总体情况**

适用 不适用

## (2) 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## (3) 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## (4) 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

## (5) 其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## (1) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	2015 年度	说明
非流动资产处置损益	-1,583,773	-393,366	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,017,560	12,412,800	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,152,177	6,255,524	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	582,149,634	815,106,132	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			

其他符合非经常性损益定义的损益项目			
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	39,007,153		
处置子公司的投资收益	-38,087,085	51,022,384	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	44,604,998	6,610,001	
所得税影响额	-173,512,264	-209,722,824	
少数股东权益影响额	-14,861,123	-86,215,770	
合计	473,887,277	595,074,881	

#### 非经常性损益明细表编制基础

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

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### (2) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润	22.44	1.36	1.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.92	1.15	1.15

#### 2015 年度

报告期利润	加权平均净资产收益 率 (%)	每股收益	
		基本每股收益 (元)	稀释每股收益 (元)
归属于公司普通股股东的净利润	22.53	1.16	1.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.23	0.78	0.78

#### (3) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### (4) 其他

适用 不适用



## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：王振华

董事会批准报送日期：2017 年 2 月 23 日

### 修订信息

适用 不适用