

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



**新城發展**  
FUTURE  
HOLDINGS

**Future Land Development Holdings Limited**

**新城發展控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

**海外監管公告**

**截至2016年6月30日止半年度報告**

本公告乃由新城發展控股有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。茲載列本公司旗下一間於上海證券交易所（「上交所」）上市的A股附屬公司，新城控股集團股份有限公司（股份代號：601155），在上交所網站(www.sse.com.cn)刊登的《新城控股集團股份有限公司2016年半年度報告》，僅供參閱。

承董事會命  
新城發展控股有限公司  
董事長  
王振華

中國，2016年7月29日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、呂小平先生、陸忠明先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。

公司代码：601155

公司简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司

## 2016 年半年度报告

### 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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：保证半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  
不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

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

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	36
第六节	股份变动及股东情况.....	44
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	48
第九节	公司债券相关情况.....	49
第十节	财务报告.....	52
第十一节	备查文件目录.....	151

## 第一节 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 6 月 30 日
公司、本公司、新城控股	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）
新城发展	指	新城发展控股有限公司

## 第二节 公司简介

### 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、基本情况变更简介

公司注册地址	常州市武进区武宜北路19号湖塘镇吾悦广场
公司注册地址的邮政编码	213161
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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
-------------	----------

## 五、 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、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	2016年4月18日
注册登记地点	江苏省常州工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	913204002508323014
税务登记号码	913204002508323014
组织机构代码	913204002508323014
报告期内注册变更情况查询索引	公司注册资本于2016年5月31日发生变更，具体内容详见公司于2016年6月2日披露的相关公告

## 七、 其他有关资料

不适用

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	9,071,574,359	8,726,053,418	3.96
归属于上市公司股东的净利润	852,353,641	459,073,676	85.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	717,311,721	215,697,018	232.56
经营活动产生的现金流量净额	1,033,479,002	-46,226,508	2,335.68
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	12,675,397,848	12,131,218,713	4.49
总资产	81,796,446,611	67,802,115,596	20.64

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.45	0.39	15.38
稀释每股收益(元/股)	0.45	0.39	15.38
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.38	0.18	111.11
加权平均净资产收益率(%)	6.81	6.39	增加0.42个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资	5.73	3.00	增加2.73个百分点

产收益率 (%)			
----------	--	--	--

公司主要会计数据和财务指标的说明

2016年3月末的总股本为1,708,064,758股,2015年度利润分配实施完毕后,2016年6月末的总股本为2,220,484,186股。

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 三、 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	金额
非流动资产处置损益	-104,159
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	10,437,060
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	9,312,176
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	270,342,033
处置子公司的投资收益	-110,363,679
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,797,349
少数股东权益影响额	-3,902,558
所得税影响额	-43,476,302
合计	135,041,920

## 四、 其他

采用公允价值计量的项目:

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6.18%股权	4,036,605	5,186,605	1,150,000	-
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)2.72%股权	7,698,657	7,698,657	-	-
青浦吾悦广场	1,190,000,000	-	-1,190,000,000	-55,944,958
新城控股大厦B座	1,007,000,000	1,009,000,000	2,000,000	5,771,410
常州吾悦广场	1,565,000,000	1,568,000,000	3,000,000	3,000,000

常州国际广场	1,756,000,000	1,758,000,000	2,000,000	2,000,000
吴江吾悦广场	702,000,000	711,000,000	9,000,000	9,721,476
张家港吾悦广场	957,000,000	958,000,000	1,000,000	5,920,056
丹阳吾悦广场	900,000,000	900,000,000	-	41,466,521
南昌吾悦广场	545,000,000	692,000,000	147,000,000	352,095
长春吾悦广场	563,000,000	712,000,000	149,000,000	-9,010,247
安庆吾悦广场	406,000,000	557,000,000	151,000,000	1,944,775
海口吾悦广场	540,000,000	707,000,000	167,000,000	8,744,406
金坛吾悦广场	321,000,000	367,000,000	46,000,000	1,705,893
桐乡吾悦广场	187,000,000	288,000,000	101,000,000	7,580,773
衢州吾悦广场	142,000,000	321,000,000	179,000,000	1,898,618
镇江吾悦广场	73,000,000	214,000,000	141,000,000	33,190,329
晋江吾悦广场	-	167,000,000	167,000,000	24,627,644
嵊州吾悦广场	-	218,000,000	218,000,000	12,289,889
宁波吾悦广场	-	213,000,000	213,000,000	35,242,492
如皋吾悦广场	-	96,000,000	96,000,000	29,477,181
合计	11,085,735,262	11,688,885,262	603,150,000	159,978,353

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，房地产政策宽松趋稳，各类需求集中释放致使房地产市场整体处于量价齐升、高位盘整的状态，市场整体呈现供不应求的状态，库存去化周期进一步缩短。全国来看，2016 年上半年中央楼市政策整体基调维稳宽松，支持和促进住房刚性需求和改善性需求释放，信贷、税收政策持续改善，力求加快全国库存去化速度。根据国家统计局公布的数据显示，截至 2016 年 6 月末，全国商品房待售面积 71,416 万平方米，比 5 月末减少 753 万平方米。其中，重点城市待售面积规模已降至去年末水平以下；非重点城市待售面积减少量也逐月增多。地方上，因城施策，分类调控，对房价上涨过快城市进行政策收紧，如上海“沪九条”、苏州“苏十条”、南京“宁十条”等，从目前监测结果看，已产生一定效果。国家统计局数据表明，今年 1-6 月全国商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增幅较 1-5 月收窄 5.3 个百分点，全国商品房销售额 48,682 亿元，1-6 月同比增幅也较 1-5 月收窄 8.6 个百分点。热点城市多分布在东部地区，东部地区商品房销售面积、销售额占全国比重超过五成，所以销售面积及销售额增幅的收窄，跟东部地区收紧政策发挥作用有着直接的联系。

在各类宽松政策的叠加刺激之下，2016 年上半年各大品牌房企业绩显著提升，全年销售目标完成率达较高水平。销售的持续回暖激发了房企增加土地储备的意愿，而当前融资环境的宽松也使得房企资金面得到了极大的改善，在此背景下，房企上半年拿地规模大幅增长，拿地重心开始向基本面较好的二线中心城市转移。此外，由于市场竞争的不断加剧，行业的整合成为趋势，项目开发频现大型房企间的“强强联合”。

2016 年上半年公司在“融合发展，坚持质量增长；战略引领，重塑企业内核”的经营方针指导下，完成合同销售额 280.48 亿，同比增长 131%，完成全年年初制定的全年 400 亿销售目标的 70%，根据克而瑞信息集团（CRIC）发布的《2016 年上半年中国房地产企业销售 TOP100》排行榜，公司上半年房地产合同销售金额在全国地产企业中排名第 19 位，房地产合同销售面积在全国地产企业中排名第 13 位，两项排名均稳步上升。报告期末，公司开业及在建的新城吾悦广场达到 24

个，初具规模效应，已开业的吾悦广场共计实现客流 4,068 万人次，同比增长 109.37%，共计实现销售额 147,569 万元，同比增长 67.1%，商业运营收入达到 20,340 万元，同比增长 49.24%。同时，公司上半年完成新增土地储备 274.88 万平方米，销售利润率、计划达成率及运营效率较去年同期显著提升。

在完成重大资产重组实现 A 股上市后，公司于 2016 年 3 月 9 日公告《新城控股非公开发行 A 股股票预案》，拟募集资金 38 亿元用于房地产项目开发，本次非公开发行 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；公司于 2016 年 3 月 29 日完成了 2016 年公司债券（第一期）的非公开发行，实际发行规模为 30 亿元，两个品种的票面利率分别为 4.76% 和 5.44%，公司负债成本持续降低，债务结构进一步优化；公司于 6 月份推出了国内首个商业综合体 REITs 项目，打通资本市场融资和商业地产投资退出渠道，开始试水商业地产轻资产运营模式；公司积极布局金融板块，与上海红星美凯龙投资有限公司、红豆集团有限公司等共同发起设立国峰人寿保险股份有限公司；公司与平安银行共同投资设立了 100 亿规模的产业投资基金，可就房地产产业及相关领域进行投资。报告期内，公司顺势而为，进入高速发展的快车道，较好地完成了既定目标。

报告期内，公司荣列中国房地产业协会及中国房地产测评中心评选的“2016 中国房地产上市公司创新能力 5 强”中第 1 位、“2016 中国房地产上市公司 A 股 10 强”、“2016 中国房地产开发企业发展潜力 10 强”、“2016 中国房地产上市公司创新能力 5 强”及“2016 中国房地产上市公司综合实力 20 强”；公司被中国房地产 TOP10 研究组评选为“2016 沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10”、“2016 中国房地产百强企业-运营效率 TOP10”及“2016 中国房地产百强企业-成长性 TOP10”。同时，公司被经济观察报评为“2016 年度第十三届中国蓝筹地产”。

报告期末，公司共 54 个子项目在建，总建筑面积达 1,315.33 万平方米（含合作项目）。

报告期内，公司实现合同销售面积 269.40 万平方米（含合作项目 46.40 万平方米），较上年同期增长 112.16%；实现合同销售金额 280.48 亿元（含合作项目 61.91 亿），较上年同期增长 144.34%。报告期内，公司共 11 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 103.72 万平方米。

截至报告期末，公司总资产 817.96 亿元，归属于上市公司股东的净资产 126.75 亿元。报告期内，公司实现结算面积 94.97 万平方米，实现结算金额 96.17 亿元。

公司实现营业收入 90.72 亿元，较上年同期增长 3.96%；实现归属于上市公司股东的净利润 8.52 亿元，较上年同期增长 85.67%。



2016年上半年公司房地产项目情况表

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 (平方米)	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 /m2)	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	-	51,381	36,277	-	-	-	-	-
南京香溢紫郡	浦口区	住宅	完工	96.22%	374,161	12,775	239,116	672,658	550,997	-	-	-	-	541,866	8,596	535,022	9,722	10,027	533,078
南京珑湾花园	江宁区	住宅	在建	96.22%	377,037	13,145	95,819	387,111	287,457	-	227,348	-	-	292,172	22,535	281,281	20,394	1,564	114,056
南京香悦澜山	栖霞区	住宅	在建	67.35%	516,748	6,877	147,521	496,253	368,802	85,826	496,253	-	-	412,334	81,094	237,723	21,594	-	-
南京花漾紫郡	浦口区	住宅	在建	96.22%	203,448	12,896	131,114	386,726	288,452	200,675	386,726	-	-	324,097	104,133	162,759	13,860	-	-
南京金马路 G41 地块	栖霞区	住宅	拟建	96.22%	269,803	107,194	70,321	157,209	105,482	-	-	-	157,209	116,898	-	-	-	-	-
南京新城保利天地	江宁区	住宅	在建	29.83%	148,468	75,600	90,610	238,218	179,407	238,218	238,218	-	-	195,161	39,724	39,724	15,113	-	-
南京经天路 G50 地块	栖霞区	住宅	拟建	96.22%	159,738	120,539	56,890	89,550	65,423	-	-	-	89,550	93,532	-	-	-	-	-
常州新城香溢澜桥	武进区	住宅	完工	95.80%	262,929	5,965	169,035	537,507	405,684	-	-	-	-	405,684	8,390	408,685	8,610	8,559	406,767
常州新城香溢俊园	天宁区	住宅	完工	96.22%	125,577	4,642	45,420	222,984	181,680	-	-	-	-	177,373	761	176,245	7,332	2,101	175,996
常州新城香悦半岛	钟楼	住宅	完	96.22%	237,327	1,526	130,540	370,110	261,080	-	-	-	-	254,726	1,271	262,111	16,03	1,827	262,792

2016 年半年度报告

	区		工														4		
常州新城香溢紫郡	天宁区	住宅	完工	95.80%	237,976	7,298	185,080	574,952	462,700	-	-	-	-	446,433	-	440,980	-	205	441,380
常州悠活城	新北区	住宅	完工	99.16%	69,851	8,139	51,966	196,327	155,898	-	-	-	-	151,740	33,926	139,152	4,828	31,807	132,866
常州新城金郡	天宁区	住宅	在建	96.22%	183,703	1,461	77,820	247,961	217,896	-	34,125	-	-	199,486	27,604	191,574	13,772	-	163,944
常州新城帝景	武进区	住宅	在建	95.91%	347,574	22,265	212,299	590,635	424,599	-	216,465	-	-	329,428	55,895	272,430	12,831	11,625	193,326
常州新城公馆四期	武进区	住宅	在建	95.80%	172,134	5,154	106,977	314,353	192,559	48,482	95,834	-	218,519	31,939	9,007	31,529	13,420	-	-
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	-	166	-	-	-
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	-	1,290	-	-	-
常州新城域	武进区	住宅	在建	95.80%	220,213	334	233,381	660,124	513,438	-	-	-	99,285	437,934	-	316,944	-	-	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	99.50%	167,365	10,250	106,784	343,531	259,934	-	-	-	-	250,647	18,089	247,114	6,556	21,780	241,675
常州人民路南地块	武进区	住宅	拟建	99.50%	130,250	-	78,886	256,845	197,128	-	-	-	256,845	249,526	-	-	-	-	-
常州古方路地块	武进区	住宅	拟建	99.50%	212,739	-	137,789	465,453	344,505	-	-	-	465,453	335,005	-	-	-	-	-
常州吾悦国际广场	钟楼区	综合体	完工	100.00%	276,574	530	30,110	294,499	210,420	-	-	-	-	126,994	370	124,849	793	571	126,064

2016 年半年度报告

常州武进吾悦广场	武进区	综合体	在建	100.00%	323,788	3,926	177,660	893,818	721,266	-	-	-	47,548	558,503	9,030	487,714	4,580	10,266	484,232
常州生活广场	武进区	商铺	完工	100.00%	47,946	395,543	15,535	83,422	64,656	-	-	-	-	63,705	-	63,961	-	83	63,705
常州御景湾	天宁区	住宅	完工	100.00%	75,866	959	55,585	142,280	112,427	-	-	-	-	108,980	-	108,980	-	134	108,921
无锡新城香溢紫峻	新区	住宅	完工	100.00%	126,295	6,291	71,566	250,706	200,384	-	-	-	-	174,124	-	173,596	-	846	173,519
无锡新城尚东雅苑	新区	住宅	完工	100.00%	235,573	3,560	143,513	405,306	358,784	-	76,431	-	-	307,272	8,948	295,483	15,126	39,194	294,488
无锡金峻苑	新区	住宅	在建	100.00%	38,138	7,252	36,628	83,518	62,267	-	83,518	-	-	66,085	53,262	53,262	8,750	-	-
苏州新城香溢澜桥	吴中区	住宅	完工	100.00%	146,788	3,347	74,810	263,634	187,024	-	-	-	-	187,024	3,317	188,547	13,535	1,302	186,531
苏州新城公馆	吴中区	住宅	完工	100.00%	165,809	8,671	82,596	260,861	189,970	-	-	-	-	208,072	8,838	207,146	13,857	6,135	203,005
苏州新城红树湾	吴江区	住宅	在建	100.00%	229,522	15,973	122,464	413,081	325,946	-	-	132,687	18,008	306,645	27,590	303,098	14,287	95,642	298,921
昆山新城香溢紫郡	昆山市	住宅	在建	100.00%	185,433	3,621	140,085	366,621	301,663	-	-	-	90,500	210,032	1,393	222,899	12,207	-	221,484
昆山新城柏丽湾	昆山市	住宅	在建	100.00%	100,270	6,934	65,582	197,115	163,955	-	-	-	65,040	113,075	6,841	113,077	7,550	7,687	112,779
苏州新城郡未来	吴中区	住宅	在建	68.00%	201,960	19,782	73,960	354,679	267,369	197,035	354,679	-	-	292,091	38,579	130,915	15,411	-	-
昆山郡尚海	昆山市	住宅	在建	40.00%	131,703	10,724	79,748	248,307	199,370	123,369	248,307	-	-	204,478	72,781	106,559	14,235	-	-
常熟虞悦豪庭	常熟	住宅	在	65.00%	183,631	3,417	87,273	225,547	174,546	-	151,747	-	73,800	183,779	47,053	50,856	13,89	-	-

2016 年半年度报告

	市		建														0		
常熟香溢璟庭	常熟市	住宅	在建	100.00%	78,587	1,636	64,945	134,666	97,418	-	134,666	-	-	101,446	46,589	72,524	11,733	-	-
苏州湾上风华	吴江区	住宅	在建	50.00%	121,321	57,189	68,292	217,814	167,316	109,941	109,941	-	107,873	182,364	19,229	19,229	16,400	-	-
苏州香溪源	吴江区	住宅	在建	50.00%	238,826	116,622	118,162	435,442	330,853	198,344	198,344	-	237,098	326,694	38,575	38,575	13,486	-	-
苏州宏海广场	工业园区	商业	在建	30.00%	116,007	62,500	8,637	94,934	69,096	94,934	94,934	-	-	73,646	-	-	-	-	-
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	9,467	40,028	40,802	40,470	-	-	-	40,802	40,802	-	-	-	-	-
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	住宅	拟建	35.00%	203,854	73,017	66,667	223,776	166,667	-	-	-	223,776	177,221	-	-	-	-	-
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	住宅	拟建	35.00%	203,090	72,737	66,417	222,937	166,042	-	-	-	222,937	175,222	-	-	-	-	-
常熟文化片区 4 号地 块	常熟市	住宅	在建	10.00%	184,834	8,588.58	82,469	255,431	197,925	-	182,813	-	72,618	191,960	60,623	60,623	14,615	-	-
上海新城悠活城	嘉定区	住宅	完工	96.22%	149,175	310	78,369	230,125	178,682	-	-	-	-	171,376	-	165,688	-	471	165,414
上海新城金郡 A	嘉定区	住宅	完工	96.22%	148,181	8,336	70,090	239,001	157,120	-	-	88,367	-	150,022	1,426	333,089	20,381	51,718	366,027
上海新城忆华里	青浦区	综合	完工	96.22%	298,703	3,148	137,046	324,799	201,503	-	-	-	-	116,702	436	137,376	30,629	-	151,328
上海新城碧翠	浦东新区	住宅	完工	100.00%	208,943	816	79,328	200,635	126,925	-	-	-	-	140,882	-	128,375	-	-	140,882

2016 年半年度报告

上海新城馥华里	嘉定区	住宅	完工	96.22%	99,739	5,589	38,366	113,649	81,765	-	-	-	-	78,714	1,258	78,699	19,549	2,547	77,767
上海新城香溢澜庭	嘉定区	住宅	完工	96.22%	108,305	1,877	41,895	94,377	67,033	-	-	-	-	67,033	804	63,660	17,639	2,029	62,969
上海新城香溢璟庭	嘉定区	住宅	完工	96.22%	134,535	6,129	48,569	123,172	97,138	-	-	-	-	81,438	2,462	80,157	22,835	5,155	79,081
上海新城香溢珑庭	嘉定区	住宅	在建	96.22%	92,264	9,015	32,186	88,161	64,372	-	23,390	64,771	-	52,391	-	45,949	-	45,931	45,931
上海新城昱翠湾	宝山区	住宅	完工	96.22%	84,843	933	64,911	95,159	91,575	-	-	-	-	87,228	-	87,203	-	1,329	87,160
上海水云间	松江区	住宅	在建	96.22%	107,228	6,711	39,993	57,916	46,490	-	20,057	37,859	-	47,773	13,064	37,586	33,072	32,193	32,193
上海香溢荟苑	嘉定区	住宅	完工	96.22%	75,468	7,344	25,209	91,996	63,023	-	-	91,996	-	74,528	13,623	52,371	15,226	49,321	49,321
上海云间锦院	松江区	住宅	在建	16.00%	44,364	2,477	18,932	34,415	26,505	-	34,415	-	-	27,141	8,032	24,439	26,256	-	-
上海花屿湾	奉贤区	住宅	在建	96.22%	67,222	9,089	57,294	96,852	68,753	-	96,852	-	-	72,709	33,186	45,492	14,634	-	-
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	4,328	139,685	287,116	221,526	84,888	84,888	-	202,229	243,347	-	-	-	-	-
上海城中南路地块	青浦区	住宅	拟建	96.22%	77,772	53,477	26,654	67,127	30,517	-	-	-	67,127	47,991	-	-	-	-	-
上海胜利路03-04地块	青浦区	住宅	拟建	28.87%	96,307	68,200	20,894	50,323	37,609	-	-	-	50,323	31,337	-	-	-	-	-
上海胜利路01C-03	青浦	住宅	拟	96.22%	88,595	52,023	25,324	81,292	55,712	-	-	-	81,292	34,395	-	-	-	-	-

2016 年半年度报告

地块	区		建																
上海浦东新区周浦老镇区 7 号地块	浦东新区	住宅	拟建	49.07%	326,534	67,278	61,316	180,611	134,895	-	-	-	180,611	121,218	-	-	-	-	-
上海万之城	嘉定区	住宅	完工	48.11%	233,509	11,371	90,013	231,363	180,892	-	-	-	-	180,892	-	180,892	15,835	-	180,892
上海旭辉府	金山区	住宅	完工	48.11%	208,251	8,927	18,393	199,319	187,293	-	-	123,856	-	187,293	60,065	171,304	33,255	77,399	153,002
上海永丰街道 40-05 地块	松江区	住宅	在建	26.94%	80,000	4,154	26,983	47,470	37,776	-	47,470	-	-	37,681	8,606	37,681	20,993	-	-
上海松江区洞泾镇 06-08、07-05、08-01、27-02 地块	松江区	住宅	在建	48.11%	443,480	6,283	194,032	254,885	180,222	-	-	-	254,885	173,552	-	-	-	-	-
南通香溢紫郡	通宁大道	住宅	在建	76.98%	288,020	11,917	185,576	735,201	556,728	-	126,205	76,067	532,929	614,088	56,994	157,410	5,554	69,327	69,327
杭州山语院	余杭区	住宅	完工	100.00%	83,207	8,289	54,033	165,386	124,276	-	-	-	-	146,420	3,024	121,576	8,143	18,411	119,354
杭州西溪逸境	余杭区	住宅	完工	100.00%	78,689	13,960	32,226	74,915	51,562	-	-	74,915	-	60,475	1,330	50,592	17,594	50,389	50,389
杭州金玺钰府	拱墅区	住宅	在建	100.00%	47,686	3,028	11,018	35,604	22,036	-	35,604	-	-	24,933	5,696	20,762	20,670	-	-
杭州峯璟	余杭区	住宅	在建	100.00%	73,306	4,012	33,598	78,691	50,397	-	78,691	-	-	55,776	26,011	29,673	18,257	-	-
萧山香悦半岛	萧山区	住宅	在建	60.00%	137,316	5,569	44,000	177,495	123,200	-	177,495	-	-	135,386	13,223	16,046	12,825	-	-
萧山奥府	萧山区	住宅	在建	100.00%	168,054	116,490	51,255	188,037	143,514	188,037	188,037	-	-	155,621	24,595	24,595	19,279	-	-
萧山墩里吴地块	萧山	住宅	拟	100.00%	172,385	44,450	77,096	265,814	189,656	-	-	-	265,814	249,965	-	-	-	-	-

2016 年半年度报告

	区		建																
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	154,248	154,248	-	-	101,789	-	-	-	-	-
杭州红郡	江干区	住宅	在建	70.00%	175,149	13,940	75,756	255,171	174,239	255,171	255,171	-	-	189,385	5,363	33,686	10,490	-	-
杭州江干区长睦单元 R21-01B 地块	江干区	住宅	拟建	100.00%	83,211	22,300	39,578	127,631	87,072	-	-	-	127,631	97,296	-	-	-	-	-
武汉璟悦城	汉阳区	住宅	在建	100.00%	365,772	25,589	193,800	671,659	542,640	167,875	322,553	-	349,106	507,264	88,834	138,104	8,583	-	-
武汉兴隆国际	东西湖区	住宅	在建	100.00%	78,295	1,001	58,172	169,252	145,431	169,252	169,252	-	-	160,779	-	-	-	-	-
武汉春天里	汉阳区	住宅	完工	100.00%	103,100	-	61,689	182,263	182,263	-	-	-	-	152,053	-	152,066	-	-	152,053
青岛香溢紫郡二期	李沧区	住宅	在建	50.00%	144,624	570	56,373	222,852	169,118	-	222,852	-	-	186,584	34,206	34,206	10,745	-	-
青岛香溢紫郡一期	李沧区	住宅	在建	50.00%	46,565	5,781	30,074	64,590	51,125	-	64,590	-	-	56,208	19,011	47,269	11,351	-	-
青岛李沧 C-1 地块	李沧区	住宅	在建	50.00%	144,480	4,576	52,418	198,557	157,253	198,557	198,557	-	-	156,201	-	-	-	-	-
青岛李沧 I-1 地块	李沧区	住宅	在建	50.00%	177,931	10,864	63,717	249,812	186,689	-	249,812	-	-	182,861	48,118	76,696	10,071	-	-
济南香溢紫郡	历城区	住宅	在建	100.00%	132,721	16,078	84,362	307,381	236,214	-	298,525	-	-	268,804	100,087	134,671	6,418	-	-
济南 B2-1 地块	历城区	住宅	拟建	100.00%	169,115	1,084	98,294	373,482	294,882	-	-	-	373,482	327,706	-	-	-	-	-
济南 B2-2 地块	历城区	住宅	拟建	100.00%	181,591	0	106,551	397,535	319,653	-	-	-	397,535	352,586	-	-	-	-	-

2016 年半年度报告

长沙新城国际花都	望城区	住宅	在建	100.00%	410,618	9,259	344,291	1,213,017	1,027,154	-	100,998	-	462,921	990,119	38,411	544,114	4,163	1,074	481,341
晋江项目	陈埭镇	综合体	拟建	100.00%	230,000	30,690	104,744	319,152	270,273	-	-	-	319,152	161,666	-	-	-	-	-
义乌项目	江东街道	综合体	拟建	50.00%	400,130	3,679	73,833	432,674	318,008	-	-	-	432,674	222,367	-	-	-	-	-
宁波吾悦广场万博项目	镇海区	综合体	在建	100.00%	259,703	9,408	141,567	442,447	339,538	-	165,777	-	276,670	332,837	68,001	68,001	9,025	-	-
宁波吾悦广场凯拓项目	镇海区	综合体	在建	100.00%	173,844	20,071	76,967	280,544	185,866	280,544	280,544	-	-	100,965	-	-	-	-	-
南昌项目	高新区	综合体	在建	52.22%	298,670	45,608	102,842	564,742	436,545	-	564,742	-	-	345,426	39,055	159,461	9,911	-	-
张家港项目	金港大道西侧	综合体	在建	99.00%	346,117	38,000	131,394	626,777	509,300	-	187,624	87,894	-	378,778	57,505	303,451	9,483	42,773	193,617
安庆吾悦广场	迎江区	综合体	在建	100.00%	351,178	39,237	191,136	900,187	668,975	304,768	822,228	-	77,959	548,311	83,055	173,369	6,012	-	-
海口吾悦广场	龙华区	综合体	在建	100.00%	354,023	47,004	145,517	511,280	363,709	141,520	511,280	-	-	277,735	83,584	159,810	10,193	-	-
无锡锡沪家艺中心	崇安区	商铺	竣工	100.00%	108,923	68	34,257	150,494	96,185	-	-	-	-	497	67,060	3,817	1,354	66,655	
台州项目	黄岩区	综合体	在建	40%	391,725	53,476	94,484	544,539	375,118	420,243	544,539	-	-	205,703	28,826	72,760	13,173	-	-
嵊州吾悦广场	嵊州市	综合体	在建	100.00%	346,990	37,518	129,521	554,425	425,479	400,790	457,888	-	96,537	347,456	88,116	88,241	10,033	-	-
成都吾悦广场	龙泉驿区	综合体	在建	11.11%	364,779	39,374	120,702	688,860	482,443	-	688,860	-	-	423,584	83,769	127,574	6,702	-	-



2016年半年度报告

丹徒新城尚上城	丹徒 新区	住宅	在建	99.00%	112,322	16,976	90,143	258,462	208,638	-	67,404	-	-	206,565	42,356	159,623	4,620	18,531	118,737
丹阳吾悦广场	丹阳 经济 开发区	综合 体	在建	99.00%	449,547	77,360	231,463	885,116	661,498	218,528	264,905	182,357	-	656,563	47,056	325,873	10,405	26,957	260,670
金坛吾悦广场	金坛 区	综合 体	在建	100.00%	222,422	51,817	125,156	427,919	389,400	-	427,919	-	-	233,898	26,389	217,845	13,459	-	-
衢州项目	柯城 区	综合 体	在建	100.00%	213,354	25,144	85,350	349,479	256,050	349,479	349,479	-	-	164,169	85,988	85,988	11,358	-	-
桐乡吾悦广场	桐乡 市	综合 体	在建	100.00%	245,409	25,291	121,856	458,806	327,559	302,456	458,806	-	-	250,365	93,511	104,596	8,740	-	-
苏州吾悦广场凯拓项目	吴江 区	综合 体	竣工	99.00%	230,058	1,061	79,256	451,437	448,171	-	-	-	-	228,148	31,985	205,612	9,662	27,300	186,264
苏州吾悦广场博盛项目	吴江 区	综合 体	在建	75.00%	157,085	12,224	75,057	285,511	272,400	-	-	-	51,351	33,644	193	175,467	9,280	1,532	173,650
长春吾悦广场	绿园 区	综合 体	在建	99.00%	382,713	36,459	108,933	573,654	398,675	-	573,654	-	-	311,574	63,728	142,749	9,413	-	-
丁卯吾悦广场	镇江 新区	综合 体	在建	100.00%	258,277	47,808	101,914	517,737	399,220	517,737	517,737	-	-	292,956	78,513	78,513	7,317	-	-
如皋吾悦广场	如皋 市	综合 体	拟建	100.00%	82,906	8,584	78,330	144,521	120,628	-	-	-	144,521	33,603	-	-	-	-	-
天津津南吾悦广场	津南 区	综合 体	拟建	70.00%	360,647	41,385	167,225	500,938	350,665	-	-	-	500,938	269,696	-	-	-	-	-
嵊州西住宅地块	嵊州 市	住宅	拟建	100.00%	191,499	32,225	102,482	341,438	259,160	-	-	-	341,438	255,952	-	-	-	-	-
其他完工项目														9,898				12,023	

车位															220,100	1,188,326		160,582	
合计					21,751,634	2,783,652	10,226,767	34,486,093	26,415,353	5,450,918	13,153,268	1,037,201	8,517,956	23,636,818	2,694,036	13,722,372		949,700	8,841,485

注：以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据出现变化。

2016 年上半年结算和销售情况表

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)
南京香溢紫郡	96.22%	8,596	8,357	10,027	9,928
南京珑湾花园	96.22%	22,535	45,958	1,564	2,882
南京新城保利天地	29.83%	39,724	60,034	-	-
南京花漾紫郡	96.22%	104,133	144,342	-	-
南京香悦澜山	67.35%	81,094	175,114	-	-
常州新城公馆	95.80%	9,096	12,135	-	-
常州新城香溢澜桥	95.80%	8,390	7,224	8,559	6,784
常州新城香溢俊园	96.22%	761	564	2,101	1,349
常州新城香悦半岛	96.22%	1,271	2,038	1,827	2,553
常州新城香溢紫郡	95.80%	-	-	205	91
常州悠活城	99.16%	33,926	16,378	31,807	15,123
常州新城帝景	95.91%	55,895	71,722	11,625	11,447
常州春天里	99.50%	18,089	11,859	21,780	13,771
常州吾悦国际广场	100.00%	370	29	571	247
常州武进吾悦广场	100.00%	9,030	4,136	10,266	4,810
常州生活广场	100.00%	-	-	83	244
常州御景湾	100.00%	-	-	134	83
无锡新城香溢紫峻	100.00%	53,262	46,606	846	525
无锡新城尚东雅苑	100.00%	8,948	13,534	39,194	39,447
苏州新城香溢澜桥	100.00%	2,508	3,194	1,302	1,125
苏州新城公馆	100.00%	8,838	12,246	6,135	7,813
苏州新城红树湾	100.00%	27,590	39,417	95,642	96,312
苏州新城郡未来	68.00%	38,579	59,456	-	-
苏州湾上风华	50.00%	19,229	31,536	-	-
苏州新城招商香溪源	50.00%	38,575	52,024	-	-
昆山新城柏雨湾	100.00%	6,841	5,175	7,687	5,793
昆山君尚海	40.00%	72,781	103,607	-	-
常熟新城香溢璟庭	100.00%	46,589	54,663	-	-
常熟虞悦豪庭	65.00%	47,053	65,356	-	-
常熟公望花园	10.00%	60,623	88,604	-	-
上海花屿湾	96.22%	33,186	48,564	-	-
上海新城云间锦院	16.00%	8,032	21,090	-	-
上海新城悠活城	96.22%	-	-	471	671
上海新城金郡 A	96.22%	1,426	2,906	51,718	78,724
上海新城馥华里	96.22%	1,258	2,459	2,547	4,026
上海新城香溢澜庭	96.22%	804	1,417	2,029	4,053
上海新城香溢璟庭	96.22%	2,462	5,623	5,155	8,918
上海新城香溢珑庭	96.22%	-	-	45,931	93,851
上海新城昱翠湾	96.22%	-	-	1,329	1,513
上海水云间	96.22%	13,064	43,206	32,193	105,060

上海香溢荟苑	96.22%	13,623	20,743	49,321	88,160
上海旭辉府	48.11%	54,349	68,371	77,399	87,432
上海龙湖锦城公馆	26.94%	6,631	15,691	-	-
南通香溢紫郡	76.98%	56,994	31,653	69,327	34,962
杭州山语院	100.00%	3,024	2,462	18,411	12,021
杭州西溪逸境	100.00%	1,330	2,339	50,389	79,471
杭州萧山奥府	100.00%	24,595	47,418	-	-
杭州峯璟	100.00%	26,011	47,487	-	-
杭州金玺钰府	100.00%	5,696	11,774	-	-
杭州红郡	65.00%	14,935	14,883	-	-
杭州新城萧山香悦半岛	60.00%	13,223	16,958	-	-
武汉新城璟悦城	100.00%	88,834	76,245	-	-
长沙新城国际花都	100.00%	38,411	15,288	1,074	412
济南香溢紫郡	100.00%	100,087	66,142	-	-
青岛香溢紫郡	50.00%	53,217	58,332	-	-
青岛卓越皇后道	50.00%	48,118	48,460	-	-
无锡华东家艺中心	100.00%	497	190	1,354	535
镇江丹徒尚上城	99.00%	42,356	19,569	18,531	7,707
苏州吴江吾悦广场(一期)	99.00%	31,985	30,904	27,300	26,486
苏州吴江吾悦广场(二期)	75.00%	193	179	1,532	1,294
张家港吾悦广场	99.00%	57,505	54,534	42,773	32,294
镇江丹阳吾悦广场	99.00%	47,056	48,963	26,957	32,712
南昌吾悦广场	52.22%	39,055	38,708	-	-
安庆吾悦广场	100.00%	74,182	44,516	-	-
长春吾悦广场	99.00%	63,788	60,250	-	-
金坛吾悦广场	100.00%	26,389	35,518	-	-
海口吾悦广场	100.00%	83,584	85,201	-	-
成都吾悦广场	11.11%	83,769	56,139	-	-
台州吾悦广场	40.00%	28,826	37,972	-	-
桐乡吾悦广场	100.00%	93,511	81,729	-	-
嵊州吾悦广场	100.00%	88,116	88,410	-	-
衢州吾悦广场	100.00%	85,988	97,665	-	-
镇江丁卯吾悦广场	100.00%	78,513	57,445	-	-
宁波吾悦广场	100.00%	67,864	60,984	-	-
其他完工项目		47,121	48,203	12,023	9,047
车位		220,100	52,854	160,582	31,996
合计		2,694,036	2,804,754	949,700	961,671

注：以上含合作项目。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	9,071,574,359	8,726,053,418	3.96
营业成本	6,713,458,945	6,636,807,894	1.15
销售费用	342,591,336	292,768,920	17.02
管理费用	398,850,560	395,775,908	0.78
财务费用	49,780,353	34,955,530	42.41
经营活动产生的现金流量净额	1,033,479,002	-46,226,508	2,335.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,283,639,701	-1,835,426,069	30.06
筹资活动产生的现金流量净额	5,054,089,267	1,762,874,798	186.70

销售费用变动原因说明:签约收入增加导致销售费用增加。

财务费用变动原因说明:借款增加导致利息费用增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:签约收入增加导致经营收款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期处置物业收回投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:2016年发行30亿的公司债,导致筹资活动现金流入增加。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司利润构成和利润来源主要来自于房地产开发业务,未发生重大变动。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

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。

根据上交所《关于对新城控股集团股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函(2015)1778号),本公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过50亿元的公司债券,采用分期发行方式,公司已于2015年11月11日发行了新城控股集团股份有限公司2015年非公开发行公司债券(第一期),实际发行规模为20亿元。公司于2016年3月29日发行“新城控股集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)”,本期债券实际发行规模为30亿元,其中品种一实际发行规模为人民币18.5亿元,票面利率为5.44%;品种二实际发行规模为人民币11.5亿元,票面利率为4.76%。

### (3) 经营计划进展说明

下半年,“去库存”的基调不会变化,政策面总体仍将维持宽松格局,预计房价总体稳中有升,但仍将维持结构性上涨格局。部分非热点城市随着供求关系逆转,房价存在较大的上涨动力。而多数热点城市房价在上半年已经有了比较大的涨幅,下半年继续保持快速上升难度较大,但由于地价快速上升的支撑,热点城市房价下行空间不大,盘整后缓步上升是未来趋势。大部分三、

四线城市供求矛盾仍较突出，高库存风险尚未解除，年内房价较难步入上行轨道，但跌幅将进一步收窄。去库存的源头在于控制新增供应，预计 2016 年下半年土地市场成交面积仍将继续下探，三四线土地供应仍将保持紧缩，热点城市地王涌现的频率或将有所放缓，但地价仍将维持在高位。

下半年，公司将密切跟踪房地产市场走势，在“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”的战略指导下，贯彻“战略引领价值重塑，变革驱动组织再造”的经营思路，对企业、产品、存量资产价值进行延展和重塑，对于管控体系、人均效能、信息化进行创新变革，力争完成全年 520 亿元合同销售额这一目标。同时，公司将继续积极推进非公开发行 A 股股票事宜，并研究如何建立人才与企业共同成长的长效机制，借助资本市场实现外延式增长，为 2020 年完成千亿销售的目标打下坚实基础。

根据公司 2016 年总体经营方针，公司 2016 年下半年计划新开工项目 26 个，新开工建筑面积 438.02 万平方米，其中，住宅项目 259.01 万平方米，商业综合体项目 179.01 万平方米。公司计划竣工 20 个，实现竣工面积 372.22 万平方米，其中，住宅项目 108.49 万平方米，商业综合体项目平方米 263.74 万平方米。

2016 年下半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)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州春天里四期	武进区	99.50%	78,886	256,845	待定	待定
南京金马路 G41 地块	栖霞区	67.50%	70,321	165,760	2016 年 7 月	2018 年 6 月
南京经天路 G50 地块	栖霞区	96.22%	56,890	111,329	2016 年 9 月	2018 年 6 月
南通香溢紫郡一期 C 区	南通通宁大道西	76.98%	23,178	77,461	2016 年 7 月	2018 年 3 月
南通香溢紫郡二期 A 区	南通通宁大道西	76.98%	35,573	115,345	2016 年 11 月	2018 年 12 月
上海松江洞泾地块二期	松江区	48.11%	48,297	89,191	2016 年 7 月	2018 年 4 月
上海城中南路地块	青浦区	96.22%	26,654	67,127	2016 年 9 月	2018 年 6 月
上海胜利路 03-04 地块	青浦区	28.87%	20,894	50,323	2016 年 10 月	2018 年 9 月
上海胜利路 01C-03 地块	青浦区	96.22%	25,324	81,292	2016 年 9 月	2018 年 6 月
上海周浦 7 号地块	浦东新区	49.07%	61,316	180,611	待定	待定
苏州红树湾三期	吴江区	100.00%	21,593	17,274	2016 年 9 月	2017 年 12 月
常熟虞悦豪庭二期	虞山镇	65.00%	22,969	75,988	2016 年 10 月	2018 年 9 月
苏州香溪源二期	吴江区	50.00%	33,043	141,419	待定	待定
苏州湾上风华二期	吴江区	50.00%	34,146	106,849	待定	待定
苏州江陵东路一期	吴江区	100.00%	66,667	200,000	待定	待定
杭州萧山墩里吴地块	萧山区	100.00%	77,096	265,814	2016 年 10 月	2018 年 12 月
杭州长睦 8 号地块	江干区	100.00%	39,578	127,631	2016 年 12 月	2018 年 8 月
济南 B2-1 地块一期	历城区	100.00%	53,701	190,171	2016 年 7 月	2018 年 12 月
长沙新城国际花都四期北区	望城区	100.00%	29,629	116,214	2016 年 11 月	2018 年 7 月
长沙新城国际花都五期	望城区	100.00%	47,899	153,483	2016 年 7 月	2017 年 10 月
如皋吾悦广场	如皋市	100.00%	78,330	144,521	2016 年 8 月	2017 年 11 月
天津津南吾悦广场	津南区	70.00%	167,225	500,938	2016 年 10 月	2018 年 9 月

吴江吾悦广场三期	吴江区	48.68%	13,342	51,351	2016年7月	2017年11月
晋江吾悦广场	陈埭镇	100.00%	104,744	319,152	2016年8月	2017年12月
义乌吾悦广场	江东街道	50.00%	73,833	432,674	2016年8月	2018年5月
嵊州西住宅地块	嵊州市		102,482	341,438	2016年12月	2018年3月
合计			1,413,608	4,380,201		

2016年下半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	武进区	95.91%	44,974	216,465	2014年5月	2016年12月
南京珑湾花园二期	江宁区	96.22%	64,217	227,348	2014年6月	2016年11月
南京香悦澜山一期	栖霞区	67.35%	56,012	190,505	2014年11月	2016年8月
南通香溢紫郡一期A区 (商业)	通宁大道西	76.98%	1,332	14,561	2014年9月	2016年12月
南通香溢紫郡一期B区	通宁大道西	76.98%	31,640	111,644	2015年4月	2016年12月
上海水云间(商业)	松江区	96.22%	6,764	20,057	2015年1月	2016年9月
苏州郡未来花苑一期	吴中开发区	68.00%	34,227	157,644	2015年3月	2016年11月
杭州金玺钰府	拱墅区	100.00%	11,018	35,604	2014年12月	2016年9月
新城国际花都四期南区	望城区	100.00%	29,314	111,044	2015年5月	2016年11月
南昌新城吾悦广场	高新区	52.22%	102,842	456,513	2015年1月	2016年8月
长春新城吾悦广场项目	绿园区	99.00%	108,933	269,001	2015年6月	2016年10月
张家港吾悦广场	张家港市	99.00%	93,920	187,624	2014年3月	2016年12月
新城尚上城	丹徒区	99.00%	23,843	67,404	2015年3月	2016年11月
台州项目吾悦华府1号	黄岩区	40.00%	21,352	64,232	2015年5月	2016年11月
台州项目吾悦华府2号	黄岩区	40.00%	20,085	60,064	2015年5月	2016年11月
海口新城吾悦广场	龙华区	100.00%	107,108	370,095	2015年8月	2016年12月
成都吾悦广场	龙泉驿区	11.11%	120,702	264,888	2015年7月	2016年12月
安庆吾悦广场	迎江区	100.00%	191,136	423,254	2015年1月	2016年8月
丹阳吾悦华府三期	丹阳经济开 发区	99.00%	31,899	46,377	2015年9月	2016年12月
金坛吾悦广场	金坛区	100.00%	125,156	427,919	2015年10月	2016年11月
合计			1,226,474	3,722,243		

**(4) 其他**

不适用

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析****1、 主营业务分行业、分产品情况**

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	8,698,488,688	6,632,629,846	23.75	2.82	1.94	增加0.66个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
常州市	739,933,258	-58.54
南京市	168,650,819	-91.42
上海市	4,243,291,485	139.74
苏州市	1,770,244,285	-26.25
无锡市	403,791,390	179.14
杭州市	940,691,530	不适用
镇江	405,050,510	73.65
长沙	16,406,588	-89.60
武汉	10,428,824	158.31
合计	8,698,488,688	2.82

## 3、房地产出租情况表

出租物业类型	项目名称	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率 (%)	半年租金收入 (元)	每平方米平均基本租金 (元/月)
商铺及购物中心	青浦吾悦广场	127,399	62,527	100.00	24,235,777	83
	吴江吾悦广场	113,189	67,494	86.33	3,041,096	45
	张家港吾悦广场	126,615	61,930	96.93	10,105,726	58
	丹阳吾悦广场	136,590	67,625	98.88	10,118,669	47
	武进吾悦广场	196,525	99,935	98.42	33,521,641	84
	吾悦国际广场	142,556	61,938	93.09	28,831,804	89
合计		842,873	421,449	95.79	109,854,712	

### (三) 核心竞争力分析

2016年为新城战略元年，公司重新制定了未来五年的发展战略，详细规划了2020年千亿销售目标的实现路径，提出了“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”这一全新的战略方针，在保持原有标准化开发程序及快速资产周转模式、产品组合多样化、完善的内部管理体系、丰富的商户资源及有效的整合能力、良好的品牌形象、优质的客户服务等竞争优势的同时，公司将着重提升土地获取能力、精细化管控能力、产品溢价能力。公司将继续探索对房地产价值链进行延展，通过房地产金融、养老地产等业务，向客户提供全生命周期的生活服务解决方案，使房屋销售的一次性收益逐步转向价值链中新业务的收益。



(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

**(3) 持有金融企业股权情况**

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变 动(元)	会计核算科 目	股份 来源
苏州银行股份 有限公司	156,000,000	1	1	170,000,000	0	0	可供出售金 融资产	收购
合计	156,000,000	/	/	170,000,000	0	0	/	/

持有金融企业股权情况的说明

公司已于2016年6月22日与上海红星美凯龙投资有限公司、红豆集团有限公司、江苏红豆实业股份有限公司、常州华利达服装集团有限公司、西宁伟业房地产开发有限公司及太阳雨控股集团有限公司签订《国峰人寿保险股份有限公司（待筹）发起人协议》，共同联合发起设立国峰人寿保险股份有限公司。该对外股权投资尚需有关部门核准，尚未完成相应工商设立登记。

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**

**(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

**3、募集资金使用情况**

**(1) 募集资金总体使用情况**

适用 不适用

**(2) 募集资金承诺项目情况**

适用 不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用 不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

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
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	8,011,933,155	1,698,048,543	119,579,853	-32,504,834	-24,870,333
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	350,000,000	670,716,210	477,447,539	153,029,671	-3,142,956	-1,926,872
常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州玉龙湾	10,000,000	38,363,976	26,064,874	17,800	6,415,403	4,809,127
常州新城东郡房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号	10,000,000	30,681,979	28,459,985	0	-17,779	-13,402
常州新城置地房地产开发有限公司	房地产开发	常州尚东区	10,000,000	35,095,289	33,782,351	178,940	6,013,905	4,512,679
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	650,000,000	3,413,083,145	800,975,197	178,586,120	861,747	1,263,101
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	137,507,013	120,372,227	7,734,524	-1,437,017	-1,288,866
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	常州新城金郡	777,780,000	1,388,243,474	891,276,878	33,580,818	381,882	176,522
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	139,219,762	82,759,383	7,598,000	-9,257,911	-6,952,912
常州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州香悦半岛	520,000,000	506,270,013	472,433,600	27,289,109	48,648,403	36,609,187
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	204,363,561	69,903,034	10,446,092	-8,520,219	-6,325,916
金坛市新城万郡置业有限公司	房地产开发	谢桥村万建塘项目	10,000,000	56,511,405	9,892,099	1,997,835	86,260	64,751
常州嘉驰汽车配件有限公司(原名: 常州嘉枫市场调查有限公司)	汽车零配件设计、制造与销售	汽车零配件设计、制造与销售	15,000,000	15,086,989	15,086,989	0	-360	-270
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务	房地产代理与咨询	1,000,000	14,188,457	4,371,543	23,281,719	2,069,692	1,548,020
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	177,066,412	5,303,899	3,888,466	1,799,737	1,349,803
常州新城资产经营管理有限公司	资产管理	资产经营管理、租赁	1,000,000	428,965	-158,201	478,553	450,206	337,654
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	1,010,450,337	875,625,984	60,368,638	-55,638,521	-53,112,485
常州新城万博置业有限公司	房地产开发	国际广场	165,000,000	218,966,542	192,121,003	2,474,088	-6,897,537	-15,003,350
常州福隆房地产开发有限公司	房地产开发	御景湾	220,000,000	260,260,151	238,872,766	4,122,173	-495,539	-490,148

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	480,415,625	180,013,293	0	-87,555	-66,439
常州新城万盛房地产有限公司	房地产开发	生活广场	100,000,000	129,839,769	115,102,414	2,444,368	954,635	-3,750,662
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	717,474,542	524,752,947	146,004,830	-62,011,920	-46,496,503
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	404,492,572	302,602,572	0	-594	-445
常州新城经典建筑设计有限公司	设计服务	设计服务	500,000	6,707,505	2,187,505	0	-251	-81
常州新城科达投资咨询有限公司	咨询服务	咨询服务	500,000	496,979	496,979	0	-173	-81
常州新城嘉睿置业有限公司	房地产开发		0	392,016,903	-5,097	0	-956	-717
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	527,159,060	471,037,744	139,000	35,385,011	26,518,111
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	875,578,146	419,010,617	412,709,743	-66,242,573	-73,428,443
无锡新恒置业有限公司	房地产开发	无锡金峻苑	210,000,000	680,689,969	197,361,765	0	-9,369,887	-6,240,740
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发	上海新城盛景	10,000,000	85,571,722	83,332,524	1,148,000	-456,811	-336,819
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	10,580,645,850	619,511,088	42,632,848	-563,255	7,699,527
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	900,000,000	2,576,193,281	1,111,987,924	1,088,244,427	184,825,321	138,646,523
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	710,899,456	321,988,369	0	285,568	219,380
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	760,000,000	1,495,515,844	1,107,096,491	803,301,286	313,310,092	235,048,183
上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发	上海尚上城	10,000,000	121,172,650	26,302,848	3,601,714	2,637,485	1,978,114
上海新城宝郡置业有限公司	房地产开发	上海昱翠园	360,000,000	469,874,181	440,815,464	15,131,562	26,678,093	20,076,385
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	800,000,000	995,168,464	896,298,975	11,849,011	-32,597,720	-33,625,783
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	638,000,000	825,906,613	736,113,431	58,837,624	-67,672,073	-50,675,284
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	1,005,238,840	570,003,588	1,050,599,111	159,399,718	119,607,218
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	1,593,116,986	820,065,875	349,617,704	-16,506,493	-12,331,120
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	上海香溢荟苑	350,000,000	937,743,625	519,199,165	881,603,268	250,827,835	188,500,899
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	245,000,000	1,295,900,404	231,085,209	0	-7,563,186	-5,535,419
上海松睿房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	1,225,086,646	7,205,231	0	-2,802,267	-2,802,682
上海创泽房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	547,470,741	10,001,721	0	-339	-254

上海复域商业经营管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	10,000,067	9,995,067	0	1,403	82
上海龙卿房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	689,095,020	9,999,020	0	1,439	1,079
上海晗枚房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	43,933,024	10,012,253	0	19,082	14,312
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	549,817,408	8,835,285	0	-1,552,953	-1,164,715
上海玺越房地产开发有限公司	房地产开发	上海青浦区盈浦街道胜利路西侧01C-03地块	10,000,000	537,566,645	9,625,396	0	-499,471	-374,604
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	1,136,729,914	669,993,974	3,909,356	-10,200,011	-7,646,480
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	530,155,732	151,262,416	4,096,286	1,010,271	807,292
南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发		18,000,000	17,977,602	17,977,602	0	-1,233	-930
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	8,054,699,570	311,224,803	390,000	-13,308,599	-13,732,826
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	1,412,722,491	1,289,275,938	114,487,245	83,810,955	63,083,309
南京新城创隆房地产有限公司	房地产开发	南京珑湾花园	550,000,000	4,965,217,391	796,168,454	54,343,296	23,589,394	17,837,543
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	2,829,083,143	1,187,537	0	-21,035,891	-15,717,069
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	1,206,559,198	29,452,324	0	-730,235	-547,676
南京汇凯房地产有限公司	房地产开发		10,000,000	9,996,922	9,996,922	0	-4,104	-3,078
苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	苏州翡翠湾	100,000,000	492,454,669	136,394,974	853,927	7,121,976	5,779,177
昆山新城创置发展有限公司	房地产开发	昆山新城域	290,000,000	372,600,126	346,084,448	0	2,506,629	1,875,027
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	5,850,253,433	372,280,282	35,969,378	48,775,206	34,452,075
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	苏州香溢紫郡	460,000,000	511,265,238	431,899,972	265,714	9,085,524	6,814,142
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发	昆山柏丽湾	300,000,000	518,431,105	304,031,018	58,752,322	5,684,823	4,284,939
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	苏州新城公馆	300,000,000	821,413,018	608,411,822	85,457,516	28,800,875	22,029,377
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	848,355,901	328,910,800	976,798,224	258,130,828	194,289,130
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发		10,000,000	159,011,651	39,228,664	0	3,001,533	3,001,533

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	1,315,522,150	185,372,192	0	-15,259,298	-11,422,198
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	490,524,346	318,386,330	122,029,821	-9,600,521	-7,373,247
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州申花蓝孔雀地块	356,500,000	3,835,211,858	327,998,045	0	-8,752,928	-6,564,696
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	1,075,727,554	45,902,463	818,661,709	-25,749,499	-19,260,809
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	1,050,247,109	27,096,392	0	-6,664,875	-4,916,280
杭州松睿实业有限公司	房地产开发		380,000,000	379,859,668	379,859,668	0	-421	-316
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	1,454,112,924	46,069,150	0	-5,222,923	-3,917,190
杭州创隆房地产咨询有限公司			5,000,000	268,041,510	4,998,010	0	-2,653	-1,990
杭州松铭房地产咨询有限公司			5,000,000	24,509,913	4,997,913	0	-2,782	-2,087
杭州新城德佳房地产开发有限公司	房地产开发		0	444,820,118	-49,644	0	-66,192	-49,644
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发		10,000,000	1,184,534,730	9,746,797	0	-64,929	-48,697
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	1,685,536,162	469,809,732	0	-17,912,950	-13,434,870
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	459,287,857	93,270,899	0	-7,928,239	-5,946,124
济南天鸿永益房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	372,746,436	9,866,494	0	-50	44,452
济南新城创置房地产开发有限公司			50,000,000	448,010,111	49,975,260	0	-32,986	-24,740
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	武汉新城璟悦城	9,000,000	3,404,955,967	-27,985,615	0	-15,964,878	-11,921,923
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	10,000,000	171,747,901	19,945,477	10,428,824	8,242,114	3,142,037
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	439,433,053	421,695,650	3,846,743	16,039,376	12,050,092
长沙新城万博置业有限公司	房地产开发	国际花都	420,000,000	1,083,973,721	398,761,320	11,058,731	-810,903	-572,054
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	992,439,306	484,414,612	41,177	-7,441,932	-5,574,688
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	331,187,875	12,357,072	5,889,220	-23,510,426	-17,632,819

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	214,488,477	25,424,023	291,147	-6,096,661	-4,572,496
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	酒店管理	酒店管理	1,000,000	6,147,539	-8,381,264	3,955,679	-3,082,706	-1,405,602
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	设计服务	设计服务	3,000,000	15,317,825	13,103,234	0	-3,029,279	-2,250,947
苏州凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	138,938,100	978,339,702	493,244,115	271,898,565	143,240,298	107,660,459
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	849,674,447	680,754,619	18,630,341	-9,764,292	-7,326,399
张家港鼎盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	21,424,018	2,122,311,959	583,162,638	337,744,301	-27,731,239	-20,533,068
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	589,328,000	3,329,891,196	1,135,359,985	338,100,943	119,110,952	89,447,659
镇江凯盛房地产发展有限公司	房地产开发	尚上城	364,000,000	575,971,336	338,903,458	77,068,235	-9,368,935	-6,997,313
镇江悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	439,743,136	1,721,906,091	440,214,998	0	2,155,630	1,631,167
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	4,783,159,814	1,237,098,169	0	-27,475,610	-21,241,957
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	2,556,660,199	219,816,292	0	-40,953,032	-26,942,149
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	2,337,974,915	135,838,010	0	-31,415,746	-23,863,432
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	4,112,508,239	92,823,059	0	-51,095,574	-38,284,219
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	2,999,566,225	361,654,042	0	-30,997,415	-23,171,759
桐乡卓盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	386,230,015	1,888,354,324	385,307,144	0	-18,055,523	-13,460,054
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	1,437,530,405	262,737,866	0	-15,853,251	-11,499,133
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	408,023,299	304,451,817	0	32,647,228	24,452,966
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	781,357,249	2,207,251,608	767,534,343	0	-11,750,544	-8,864,199
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	2,532,813,158	54,167,417	0	-25,005,124	-18,775,460
晋江新城吾悦发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	439,711,722	112,735,421	0	16,980,561	12,735,421
无锡新城万博置业有限公司	房地产开发	无锡家艺中心	10,000,000	431,778,814	-82,247,171	5,535,286	-7,415,614	-9,663,841
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	124,667,516	41,483,331	0	28,644,441	21,483,331



香港汇盛发展有限公司	投资公司	投资公司	7,951,000	8,048,422	7,948,422	0	-2,349	-2,349
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资	680,000,000	6,460,468,032	736,601,251	0	-57,136,405	-36,061,955
上海吾悦投资管理有限公司	投资公司	投资公司	10,000,000	2,656,051,639	8,912,334	0	-1,466,449	-1,099,837
香港吾悦发展有限公司	投资公司	投资公司	7,931,000	3,222,399,970	3,628,894	0	-4,275,118	-4,275,118
优力有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-29,420	0	0	0
茂源控股有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-29,420	0	0	0
昇创有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-19,337	0	0	0
豪泰环球有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-19,480	0	0	0
永康企业有限公司	投资公司	投资公司	1	2	-2,522	0	-2,523	-2,523
永胜创投有限公司	投资公司	投资公司	1	2	1	0	0	0
尊锋投资有限公司	投资公司	投资公司	1	2	-9,428	0	-9,429	-9,429
香港创隆发展有限公司	投资公司	投资公司	79	139,055,484	-81,855,909	0	-3,327,515	-3,327,515
香港恒轩发展有限公司	投资公司	投资公司	1,036,710,881	1,237,657,072	955,430,912	0	-11,012,288	-11,012,288
香港卓盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	1,431,630,442	-201,774,635	0	-42,252,830	-42,252,830
香港益盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	606,643,522	-128,976,223	0	-24,605,618	-24,605,618
香港鼎盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	1,572,929,434	-178,690,282	0	18,219,246	18,219,246
香港恒宇发展有限公司	投资公司	投资公司	1	998,797,005	-105,932,987	0	-14,134,971	-14,134,971
香港禧盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	799,370,120	-45,300,406	0	-19,605,837	-19,605,837
香港瑞盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	441,514,726	-14,910,965	0	-7,527,860	-7,527,860
香港泽盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	916,407,689	-11,500	0	-527	-527
新城商业管理集团有限公司	商业管理	商业管理	50,000,000	1,495,338,524	-12,489,997	0	-28,831,746	-21,154,380
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	56,457,695	-17,627,871	34,600,709	10,444,839	8,116,359
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	17,281,653	-2,063,375	17,213,929	4,051,546	3,119,217
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	82,040,167	2,088,382	12,259,188	-1,871,591	-1,381,133

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	5,816,919	1,118,601	5,404,921	-3,516,734	-2,569,910
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	16,101,509	4,994,990	10,028,235	406,888	302,808
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	16,936,036	4,995,392	11,393,376	1,121,469	863,079
海口新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	17,365,796	9,920,787	0	-32,301	-24,226
南昌新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	6,902,437	4,958,028	0	-19,537	-14,653
常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	11,119,506	9,972,149	0	-12,545	-9,409
安庆新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	5,611,465	4,970,801	0	-10,476	-7,857
成都新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	10,418,850	9,975,036	0	-14,534	-10,901
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	9,987,605	9,987,605	0	-15,414	-11,560
衢州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000	988,363	988,363	0	-15,516	-11,637
长春新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	9,970,665	9,970,665	0	-13,864	-10,398
镇江新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000	1,000,042	1,000,000	0	0	0
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	9,996,094	9,996,094	0	-162	-121
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000	999,697	999,697	0	-403	-303
义乌新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000	9,462	-538	0	-717	-538
宁波新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	9,999,600	9,999,600	0	-534	-400
南京新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000					

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司投资情况	
报告期内公司投资额	42,998
投资额增减变动数	-71,383
上年同期投资额	114,381
投资额增减幅度(%)	-62.41

被投资公司情况:

被投资的公司名称	业务性质	占被投资公司权益的比例(%)	原注册资本(万元)	增资后注册资本(万元)	实际增加投资额(万元)
上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发	96.22%	82,000	80,000	-2,000
上海龙卿房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	0	1,000	1,000
上海晗枚房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	0	1,000	1,000
上海拓裕房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	0	1,000	1,000
上海玺越房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	0	1,000	1,000
南京新城创汇房地产有限公司	房地产开发	96.22%	0	3,000	3,000
南京汇凯房地产有限公司	房地产开发	96.22%	0	1,000	1,000
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	100.00%	3,000	2,100	-900
杭州松睿实业有限公司	房地产开发	100.00%	0	38,000	38,000
杭州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	0	5,000	5,000
杭州创隆房地产咨询有限公司		100.00%	0	500	500
杭州松铭房地产咨询有限公司		100.00%	0	500	500
济南天鸿永益房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	0	1,000	1,000
济南新城创置房地产开发有限公司		100.00%	0	5,000	5,000
苏州博盛房地产发展有限公司	吾悦广场	75.00%	71,002	46,002	-25,000
张家港鼎盛房地产有限公司	吾悦广场	99.00%	73,454	2,142	-71,311
镇江悦盛房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	30,599	43,974	13,375
桐乡卓盛房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	27,817	38,623	10,806
宁波新城万博房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	10,000	28,000	18,000
宁波凯拓房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	14,100	28,000	13,900
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	62,308	78,136	15,828
晋江新城吾悦发展有限公司	吾悦广场	100.00%	0	10,000	10,000
如皋吾悦房地产发展有限公司	吾悦广场	100.00%	0	2,000	2,000
义乌新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	100.00%	0	100	100

南京新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	100.00%	0	100	100
镇江新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	100.00%	0	100	100
合计			374,279	417,277	42,998

报告期内，公司获得土地储备 14 块：

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	372,542	42,287	前期
苏州工业园区星桂街西地块	工业园区	30.00%	8,637	94,934	73,646	10,000	在建
杭州江干区长睦地区 R21-02 地块	江干区	70.00%	75,756	255,171	189,385	53,500	在建
上海浦东新区周浦老镇区 7 号地块	浦东新区	49.07%	61,316	180,611	121,218	133,961	前期
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	40,802	18,973	前期
杭州江干区长睦单元 R21-01B 地块-杭政储出[2016]8 号	江干区	100.00%	39,578	127,631	97,296	44,600	前期
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-WJ-J-2016-016	吴江区	35.00%	66,667	223,776	177,221	146,000	前期
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-WJ-J-2016-017	吴江区	35.00%	66,417	222,937	175,222	145,453	前期
南通如皋市 GJ2013_175#地块	如皋市	100.00%	78,330	144,521	33,603	7,050	前期
天津津南（挂）2016-01 号地块	津南区	70.00%	167,225	500,938	308,817	82,770	前期
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	321,556	64,650	前期
镇江丹阳 G1531 号地块	丹阳市	99.00%	41,692	196,758	200,041	12,510	在建
镇江丹阳 G1602 号地块	丹阳市	99.00%	1,760	6,160		528	在建
镇江丹阳 G1603 号地块	丹阳市	99.00%	4,460	15,610		1,338	在建
合计			860,899	2,748,821	2,111,349	763,620	

注：（1）以上项目可能因引进合作方共同开发等原因导致公司所占权益比例发生变化。

（2）以上项目总建筑面积及可售面积根据公司最新项目测算得出，测算尤其是分期测算的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### （一） 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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。

经 2016 年 3 月 24 日召开的公司 2015 年度股东大会审议通过，以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，按每 10 股派送现金红利 1.08 元（含税），合计派发现金红利 184,470,993.86 元。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。该利润分配方案已于 2016 年 4 月 21 日实施完毕，本次转增股本后，公司的总股本为 2,220,484,186 股。

**(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
---------	---

**三、其他披露事项**

**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

适用 不适用

预计年初至下一报告期期末归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长 50%—100%。

**(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

**(三) 其他披露事项**

无

## 第五节 重要事项

**一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项**

适用 不适用

**二、破产重整相关事项**

适用 不适用

**三、资产交易、企业合并事项**

适用 不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

适用 不适用

**四、公司股权激励情况及其影响**

适用 不适用

**五、重大关联交易**

适用 不适用

**六、重大合同及其履行情况**

(一) 托管、承包、租赁事项

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	义乌吾悦房地产发展有限公司	25,000	2015年12月30日	2016年1月8日	2018年1月7日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万隆房地产有限公司	35,000	2015年9月16日	2015年9月28日	2020年12月12日	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	125,000	2016年3月25日	2016年3月25日	2018年3月25日	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有限公司	47,750	2015年3月19日	2015年3月19日	2018年3月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛卓越东郡房地产有限公司	40,000	2015年3月19日	2015年3月19日	2019年3月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常熟中置房地产开发有限公司	26,000	2015年10月21日	2015年10月25日	2019年4月28日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常熟中置房地产开发有限公司	39,000	2015年11月9日	2015年11月12日	2020年11月12日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州城弘房地产发展有限公司	28,500	2016年3月25日	2016年3月25日	2018年3月25日	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）													178,500
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													366,250
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													170,448
报告期末对子公司担保余额合计（B）													548,436

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	914,686
担保总额占公司净资产的比例（%）	72.11
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）	549,202
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	280,916
上述三项担保金额合计（C+D+E）	830,118
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）其他重大合同或交易

本报告期内公司无其他重大合同或交易。

### 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

#### 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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、常州德润咨询管理有限公司	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	是	是		



				月 3 日				
解决同业竞争	富域发展	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2015年5月26日	是	是			
解决同业竞争	王振华	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	2015年5月26日	是	是			
解决关联交	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	2015年5月	是	是			

易		<p>的经济实体之间的关联交易。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	26 日				
解决关联交易	王振华	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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、常州德润咨询管理有	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	2015年5月 26 日	是	是		

		限公司	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					
--	--	-----	---	--	--	--	--	--

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

## 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十一、公司治理情况

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、监事及管理层根据各自职能，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，经第一届董事会第十次会议审议，公司修订了《公司总裁工作细则》，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。

## 十二、其他重大事项的说明

### (一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

### (二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、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			352,943,923		352,943,923	1,529,423,667	68.88
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			352,943,923		352,943,923	1,529,423,667	68.88
其中：境内非国有法人持股	1,176,479,744	68.88			352,943,923		352,943,923	1,529,423,667	68.88
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	531,585,014	31.12			159,475,505		159,475,505	691,060,519	31.12
1、人民币普通股	531,585,014	31.12			159,475,505		159,475,505	691,060,519	31.12
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,708,064,758	100			512,419,428		512,419,428	2,220,484,186	100

## 2、 股份变动情况说明

经 2015 年度股东大会审议通过《公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，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，并于 2016 年 4 月 21 日实施完毕。

## 3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

本次资本公积转增股本方案实施后，按照实施后新股本总额 2,220,484,186 股摊薄计算的公司 2015 年度每股收益为 1.45 元。

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
富域发展有限公司	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
常州市华顺建筑工程有限公司	4,191,898	0	1,257,569	5,449,467	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 4 日
常州市宜煜铸造有限公司	2,619,936	0	785,981	3,405,917	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	0	785,981	3,405,917	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	0	314,392	1,362,366	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 4 日
合计	1,176,479,744	0	352,943,923	1,529,423,667	/	/

## 二、 股东情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	104,897
---------------	---------

### (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	
富域发展有限公司	318,000,000	1,378,000,000	62.06	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	6.21	137,800,000	无		境内非国有 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
泰康人寿保险股份有限公 司—分红—个人分红— 019L—FH002 沪	7,104,114	7,104,114	0.32		未知		其他
JIASHAN SHEN	1,366,441	5,921,246	0.27		未知		境外自然人
常州市华顺建筑工程有限 公司	1,257,569	5,449,467	0.25	5,449,467	未知		境内非国有 法人
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL (HK) LIMITED-CLIENT A/C	1,062,128	4,602,554	0.21		未知		境外法人
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	991,079	4,294,674	0.19		未知		境外法人
中国农业银行股份有限公 司—中证 500 交易型开放 式指数证券投资基金	4,167,750	4,167,750	0.19		未知		其他
陈素幸	957,810	4,150,510	0.19		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				
金濠(合肥)建设发展有限公司	9,610,900	人民币普通股	9,610,900				
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红— 019L—FH002 沪	7,104,114	人民币普通股	7,104,114				
JIASHAN SHEN	5,921,246	人民币普通股	5,921,246				
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL (HK) LIMITED-CLIENT A/C	4,602,554	人民币普通股	4,602,554				
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	4,294,674	人民币普通股	4,294,674				
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型 开放式指数证券投资基金	4,167,750	人民币普通股	4,167,750				
陈素幸	4,150,510	人民币普通股	4,150,510				
唐起麟	4,128,163	人民币普通股	4,128,163				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	3,969,055	人民币普通股	3,969,055				

泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	3,186,438	人民币普通股	3,186,438
上述股东关联关系或一致行动的说明	除泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪与泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪存在关联关系外，公司未知上述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

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	常州市华顺建筑工程有限公司	5,449,467	2016年12月4日	0	承诺发行上市后12个月内不出售
4	常州市宜煜铸造有限公司	3,405,917	2016年12月4日	0	承诺发行上市后12个月内不出售
5	常州市武进湖塘邱墅铸造厂	3,405,917	2016年12月4日	0	承诺发行上市后12个月内不出售
6	江苏万盛铸造有限公司	1,362,366	2016年12月4日	0	承诺发行上市后12个月内不出售
上述股东关联关系或一致行动的说明		富域发展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控制的企业，其余企业本公司未知是否存在关联关系或一致行动的情况。			

## (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

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

□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、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、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
杨超	董事会秘书	离任	工作变动
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
梁志诚	董事	选举	增补董事
Aimin Yan	独立董事	选举	增补独立董事

### 三、其他说明

无

## 第九节 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	8.90%	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	4.50%	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

### 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	姜琪、王翔驹
	联系电话	010-60833661、7531
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

### 三、公司债券募集资金使用情况

报告期内,公司发行了“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)”,募集资金 30 亿元,该期公司债券募集资金中 14.95 亿元用于偿还银行借款,15.05 亿元用于补充流动资金,募集资金已使用完毕。

### 四、公司债券资信评级机构情况

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，自该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。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

公司发行的公司债券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，目前该期债券尚未到付息日；公司债券“15 新城 02”在中国银行上海分行卢湾支行设立了专项偿债账户，目前该期债券尚未到付息日；公司债券“16 新城 01”及“16 新城 02”在中信银行上海分行静安支行设立专项偿债账户，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

报告期内，公司未召开过债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

公司发行的公司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 4 月 2 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（第一期）受托管理人报告（2015 年度）》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）受托管理人报告（2015 年度）》于 2016 年 6 月 30 日披露。

## 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.19	1.22	-2.47	
速动比率	0.39	0.25	58.45	
资产负债率	83%	80%	4.11	
贷款偿还率	100%	100%	0	不适用
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	2.99	2.17	38.10	利润增加， 融资成本降 低，导致利 息保障倍数 增加
利息偿付率	100%	100%	0	不适用

## 九、报告期末公司资产情况

截至报告期末，公司被用作抵押的资产合计 119.01 亿元。

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

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控股获得了较高的授信额度。截至报告期末，新城发展控股合并口径获得中国银行、农业银行等各大银行给予的集团授信总额度合计为 388 亿元，其中已使用授信额度 50.6 亿元，公司可以在上述集团授信总额度内开展融资，以支持公司业务发展。

## 十二、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

根据本公司第一届董事会第六次会议及 2015 年第五次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议，作出的关于公司债券的相关承诺如下：

1、当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

2、公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证债券的按时足额支付。公司承诺在债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

3、公司承诺按照债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

截至报告期末，公司严格按照上述决议内容，履行相关承诺。

## 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

不适用

## 第十节 财务报告

### 审计报告

□适用 √不适用

### 财务报表

#### 合并资产负债表

2016 年 6 月 30 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	五(1)	10,827,709,257	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	五(2)	142,774,809	
衍生金融资产			
应收票据	五(3)	3,599,999	17,570,050
应收账款	五(4)	9,395,085	5,605,670
预付款项	五(5)	1,352,381,536	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	五(6)	9,346,351,470	3,840,530,474
买入返售金融资产			
存货	五(7)	38,432,201,482	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	五(8)	2,175,056,971	1,499,561,103
流动资产合计		62,289,470,609	51,435,268,746
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五(9)	285,335,262	233,985,262
持有至到期投资			
长期应收款	五(10)	140,168,397	119,792,898
长期股权投资	五(11)	3,653,324,904	2,189,360,310
投资性房地产	五(12)	11,456,000,000	10,854,000,000
固定资产	五(13)	1,890,757,949	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	五(14)	88,182,814	79,180,141
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(15)	30,698,810	41,833,209
递延所得税资产	五(16)	618,412,301	552,712,567
其他非流动资产	五(17)	1,344,095,565	367,247,647
非流动资产合计		19,506,976,002	16,366,846,850
资产总计		81,796,446,611	67,802,115,596
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五(19)	2,120,465,469	161,000,000
向中央银行借款			
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	五(20)	894,252,677	451,523,230
应付账款	五(21)	10,895,724,243	11,481,458,627
预收款项	五(22)	24,015,076,656	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	五(23)	47,867,669	140,943,765
应交税费	五(24)	664,647,020	1,182,429,214
应付利息	五(25)	420,429,984	140,220,696
应付股利	五(26)	805,000	805,000
其他应付款	五(27)	10,546,774,556	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	五(28)	1,856,619,500	634,200,000
其他流动负债	五(29)	716,235,873	704,323,327
流动负债合计		52,178,898,647	42,022,622,370
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五(30)	5,826,328,316	4,237,167,500
应付债券	五(31)	8,794,319,030	6,949,013,010
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	五(32)	35,602,949	
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	五(16)	899,835,038	721,783,286
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,556,085,333	11,907,963,796
负债合计		67,734,983,980	53,930,586,166
<b>所有者权益</b>			

股本	五(33)	2,220,484,186	1,708,064,758
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(34)	2,361,284,597.00	2,925,918,000
减：库存股			
其他综合收益	五(35)	-27,331,015	44,158,522
专项储备			
盈余公积	五(36)	360,655,351	46,643,557
一般风险准备			
未分配利润	五(37)	7,760,304,729	7,406,433,876
归属于母公司所有者权益合计		12,675,397,848	12,131,218,713
少数股东权益		1,386,064,783	1,740,310,717
所有者权益合计		14,061,462,631	13,871,529,430
负债和所有者权益总计		81,796,446,611	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6月30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		2,028,433,773	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		142,774,809	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		40,180,968	495,637
应收利息			
应收股利			500,000,000
其他应收款	十四(1)	33,534,020,108	8,457,946,179
存货		39,195,932	
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		105,971	
流动资产合计		35,784,711,561	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		650,000,000	
长期股权投资	十四(2)	5,505,232,262	6,472,735,794
投资性房地产			
固定资产		7,711,102	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		16,245,291	2,333,375
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		36,871	172,281
递延所得税资产		80,504,530	36,998,840
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,259,730,056	6,514,389,671
资产总计		42,044,441,617	15,783,535,036
<b>流动负债：</b>			
短期借款		800,000,000	
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		11,186,595	46,235
预收款项		3,270,532	
应付职工薪酬		3,184,345	16,579,338
应交税费		31,402,489	6,366,466
应付利息		373,270,571	39,166,667
应付股利		805,000	805,000
其他应付款	十四(4)	24,084,110,718	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		1,141,619,500	
其他流动负债			
流动负债合计		26,448,849,750	3,856,890,037
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	十四(3)	8,794,319,030	4,960,602,839
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		35,602,949	
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		2,700,000	
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,832,621,979	4,960,602,839
负债合计		35,281,471,729	8,817,492,876
<b>所有者权益：</b>			
股本		2,220,484,186	1,708,064,758
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			



资本公积		313,776,305	4,791,541,830
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		389,403,266	46,643,557
未分配利润		3,839,306,131	419,792,015
所有者权益合计		6,762,969,888	6,966,042,160
负债和所有者权益总计		42,044,441,617	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—6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		9,071,574,359	8,726,053,418
其中：营业收入	五(38)	9,071,574,359	8,726,053,418
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,977,399,480	8,037,848,394
其中：营业成本	五(38)	6,713,458,945	6,636,807,894
利息支出			
手续费及佣金支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(39)	472,718,286	579,003,547
销售费用	五(40)	342,591,336	292,768,920
管理费用	五(41)	398,850,560	395,775,908
财务费用	五(42)	49,780,353	34,955,530
资产减值损失	五(43)		98,536,595
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五(44)	215,923,312	282,643,481
投资收益（损失以“－”号填列）	五(45)	-81,744,993	115,592,054
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,446,797	58,569,670
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,228,353,198	1,086,440,559
加：营业外收入	五(46)	19,578,025	10,527,796
其中：非流动资产处置利得		66,177	118
减：营业外支出	五(47)	5,880,664	4,215,714
其中：非流动资产处置损失		170,336	59,108
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,242,050,559	1,092,752,641
减：所得税费用	五(48)	381,672,013	265,358,196
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		860,378,546	827,394,445
归属于母公司所有者的净利润		852,353,641	459,073,676
少数股东损益		8,024,905	368,320,769
六、其他综合收益的税后净额			10,500,000

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			5,925,672
(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			5,925,672
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			4,574,328
七、综合收益总额		860,378,546	837,894,445
归属于母公司所有者的综合收益总额		852,353,641	464,999,348
归属于少数股东的综合收益总额		8,024,905	372,895,097
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	五(49)	0.45	0.39
(二)稀释每股收益(元/股)	五(49)	0.45	0.39

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—6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	十四(5)	298,853,323	39,398,282
减：营业成本	十四(5)	183,523,014	40,148,520
营业税金及附加		1,371,610	1,526,203
销售费用		486,486	
管理费用		65,654,085	67,103,348
财务费用		-26,883,775	545,811
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十四(6)		65,640,960
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		74,701,903	-4,284,640
加：营业外收入		2,759,893	7,000

其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		11,814	110
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		77,449,982	-4,277,750
减：所得税费用		-13,470,949	-17,678,883
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,920,931	13,401,133
归属于本公司股东的净利润		不适用	不适用
少数股东损益		不适用	不适用
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		90,920,931	13,401,133
归属于本公司股东的综合收益总额		不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		不适用	不适用
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

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—6 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		17,247,476,732	10,723,424,648
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			
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	五(50)a	1,403,163,746	2,852,866,033

经营活动现金流入小计		18,650,640,478	13,576,290,681
购买商品、接受劳务支付的现金		9,993,965,978	8,839,803,527
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		641,156,202	511,453,170
支付的各项税费		1,995,430,285	1,772,140,323
支付其他与经营活动有关的现金	五(50)b	4,986,609,011	2,499,120,169
经营活动现金流出小计		17,617,161,476	13,622,517,189
经营活动产生的现金流量净额		1,033,479,002	-46,226,508
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,850,000	4,086,539
取得投资收益收到的现金		9,312,176	6,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		536,202	69,089
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		349,820,000	
收到其他与投资活动有关的现金	五(50)c	6,884,057,845	
投资活动现金流入小计		7,245,576,223	10,155,628
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,667,746,171	1,521,209,712
投资支付的现金		1,693,933,821	237,225,000
质押贷款净增加额			
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额			87,146,985
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	五(50)d	5,167,535,932	
投资活动现金流出小计		8,529,215,924	1,845,581,697
投资活动产生的现金流量净额		-1,283,639,701	-1,835,426,069
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		105,000,000	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		105,000,000	
取得借款收到的现金		6,206,153,418	5,142,521,837
发行债券收到的现金		2,975,335,600	
收到其他与筹资活动有关的现金	五(50)e	280,115,662	1,407,076,108
筹资活动现金流入小计		9,566,604,680	6,549,597,945
偿还债务支付的现金		1,479,534,265	3,479,899,559
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		491,320,200	332,947,922
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		89,703,198	45,882,143
支付其他与筹资活动有关的现金	五(50)f	2,541,660,948	973,875,666
筹资活动现金流出小计		4,512,515,413	4,786,723,147
筹资活动产生的现金流量净额		5,054,089,267	1,762,874,798

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,803,928,568	-118,777,779
加：期初现金及现金等价物余额		5,520,507,221	4,257,952,444
六、期末现金及现金等价物余额		10,324,435,789	4,139,174,665

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—6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		301,855,513	39,398,282
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,047,114,557	2,937,601
经营活动现金流入小计		2,348,970,070	42,335,883
购买商品、接受劳务支付的现金		314,114	
支付给职工以及为职工支付的现金		32,543,620	73,914,049
支付的各项税费		1,358,767	1,106,737
支付其他与经营活动有关的现金		4,467,185,709	648,207,418
经营活动现金流出小计		4,501,402,210	723,228,204
经营活动产生的现金流量净额		-2,152,432,140	-680,892,321
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		500,000,000	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		9,491	
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		500,009,491	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		11,214,063	649,490
投资支付的现金		142,774,809	
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			
投资活动现金流出小计		153,988,872	649,490
投资活动产生的现金流量净额		346,020,619	64,991,470
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		835,602,949	600,000,000
发行债券收到的现金		2,975,335,600	
收到其他与筹资活动有关的现金		316,579,451	
筹资活动现金流入小计		4,127,518,000	600,000,000
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		188,831,637	3,407,167
支付其他与筹资活动有关的现金		414,544,618	
筹资活动现金流出小计		603,376,255	3,407,167
筹资活动产生的现金流量净额		3,524,141,745	596,592,833
<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>		1,717,730,224	-19,308,018
加：期初现金及现金等价物余额		310,703,549	23,959,277
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,028,433,773	4,651,259

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—6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													
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)	512,419,428				-564,633,403		-71,489,537		314,011,794		353,870,853	-354,245,934	189,933,201
(一)综合收益总额							-17,070,816				852,353,641	7,354,278	842,637,103
净利润											852,353,641	8,024,905	860,378,546
其他综合收益							-17,070,816					-670,627	-17,741,443
(二)所有者投入和减少资本					-52,213,975		-54,418,721		314,011,794		-314,011,794	-361,600,212	-468,232,908
1. 股东减少资本							-54,418,721					-415,549,977	-469,968,698
2. 股份支付计入所有者权益的金额					1,735,790								1,735,790
3. B股转A股-换股事项									314,011,794		-314,011,794		
4. 与少数股东交易					-53,949,765							53,949,765	
(三)利润分配											-184,470,994		-184,470,994
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-184,470,994		-184,470,994
(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)													
四、本期期末余额	2,220,484,186				2,361,284,597		-27,331,015		360,655,351		7,760,304,729	1,386,064,783	14,061,462,631

**合并所有者权益变动表**  
2016年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	上期												
	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	1,100,000,000				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
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. 股东减少资本					-73,576,059							-1,122,577,130	-1,196,153,189
4. 股份制改制	66,000,000				10,530,664				-47,653,066		-28,877,598		
5. 股份支付计入所有者权益的金额					8,104,056								8,104,056
6. 换股吸收合并	542,064,758				2,882,343,031							-3,462,507,789	-38,100,000
7. 其他													
(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、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—6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）	512,419,428				-4,477,765,525				342,759,709	3,419,514,116	-203,072,272
（一）综合收益总额										3,603,985,110	3,603,985,110
净利润										90,920,931	90,920,931
吸收合并影响										3,513,064,179	3,513,064,179
（二）所有者投入和减少资本					-3,965,346,097				342,759,709		-3,622,586,388
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. 吸收合并影响					-3,965,346,097				342,759,709		-3,622,586,388
5. 其他											
（三）利润分配										-184,470,994	-184,470,994
1. 提取盈余公积											
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											
4. 其他											
四、本期期末余额	2,220,484,186				313,776,305				389,403,266	3,839,306,131	6,762,969,888

母公司所有者权益变动表  
2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

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	
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. 股份制改制	66,000,000				10,530,664			-47,653,066	-28,877,598		
5. 换股吸收合并	542,064,758				4,781,011,166					5,323,075,924	
6. 其他											
（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											
（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

### 公司概况

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

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

	出资额(人民币元)	股权比例
富域发展有限公司	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。

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, 经公司 2015 年度股东大会审议通过, 公司以 2015 年 12 月 31 日总股本为基准, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股, 合计转增股份 512,419,428 股。此次转增股本后, 公司的总股本变更为 2,220,484,186 股。

于 2016 年 6 月 30 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		
- 富域发展有限公司	1,378,000,000	62.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.21%
- 常州市华顺建筑工程有限公司	5,449,467	0.25%
- 常州市宜煜铸造有限公司	3,405,917	0.15%
- 常州市武进湖塘邱墅铸造厂	3,405,917	0.15%
- 江苏万盛铸造有限公司	1,362,367	0.06%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人	691,060,518	31.12%
	2,220,484,186	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。

本公司注册地为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，总部地址为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2016 年 6 月 30 日，本公司之母公司为富域发展有限公司，最终控制人为王振华先生。

本期纳入合并范围的主要子公司详见附注七，本期新纳入合并范围的子公司详见附注六(2)，本期不再纳入合并范围子公司详见附注六(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 7 月 29 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 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。

### 2. 持续经营

公司对自 2016 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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(附注三(12))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注三(10))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注三(16)(19))、投资性房地产的计量模式(附注三(15))、收入的确认时点(附注三(26))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三(31)。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间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 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

除房地产业务以外，其他业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期从房地产开发至销售变现，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。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (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。

## 6. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

公司对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14。

公司根据共同经营的安排确认公司单独所持有的资产以及按公司份额确认共同持有的资产；确认公司单独所承担的负债以及按公司份额确认共同承担的负债；确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认公司单独所发

生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。公司按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

公司向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，公司全额确认该损失。

公司自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，公司按其承担的份额确认该部分损失。

## 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

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

## 10. 金融工具

### (a) 金融资产

#### (i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

应收款项（附注三(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。

#### 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。

#### (iii) 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。

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按组合计提坏账准备的应收款项:

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

按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。

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

### (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. 划分为持有待售资产

当公司的某一组成部分或非流动资产(不包括递延所得税资产)同时满足下列条件时，公司将其确认为持有待售：该组成部分或非流动资产必须在其当前状态下仅根据出售此类组成部分或非流动资产的惯常条款即可立即出售；已经就处置该组成部分或非流动资产作出决议；已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。对于持有待售的非流动资产，公司不进行权益法核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

## 14. 长期股权投资

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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

#### (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(附注三(20))。

## 15. 投资性房地产

### 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。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

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。

### (2). 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。

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	3.3
房屋装修	年限平均法	10	0	10
运输工具	年限平均法	3	0	33.3
电子设备	年限平均法	3	0	33.3
其他设备	年限平均法	3	0	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。

### (3). 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

### (4). 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。

## 17. 在建工程

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

## 18. 借款费用

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

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

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

## 19. 无形资产

### 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

## 20. 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用年限有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账

面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21. 长期待摊费用

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

## 22. 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。

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

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。

## 23. 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

## 24. 预计负债

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

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

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

## 25. 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易构成股份支付。企业集团内发生的股份支付，接受服务的企业没有结算义务的，该股份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。

## 26. 收入

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

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

### (a) 销售商品

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

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

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

### (b) 提供劳务

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

### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 27. 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。

#### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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内平均分配，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。

#### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

### 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### 29. 租赁

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

#### 经营租赁的会计处理方法

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。

### 30. 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。

### 31. 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。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

#### (b) 采用会计政策的关键判断

## (i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的20%—40%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

## (ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照所述的会计政策，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，并按照所述的会计政策进行相关的会计处理。

## 四、税项

## 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
营业税(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税	1%—7%
教育费附加	应缴纳的营业税	5%
土地增值税(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%—60%
房产税	房屋原值的 70%—80%	1.20%
房产税	出租收入	12%
增值税(d)	如选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；如选择简易征收计税方法，应税收入按适用征收率计算	5%/11%

## (a) 企业所得税

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

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

## (b) 营业税

2016年4月30日以前，本集团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%。

本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

自2016年5月1日起，营业税改征增值税范围扩大到建筑业、房地产业。本集团原适用营业税的主要业务税种发生变化，改为适用增值税。

#### (c) 土地增值税

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

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

#### (d) 增值税

2016年5月1日起，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），本集团房地产业务适用增值税。对于销售不动产和转让土地使用权，增值税使用税率为11%。一般纳税人出售房地产老项目或老不动产的，可以选择适用一般计税方法或简易计税方法。如果选择一般计税方法，则适用11%的增值税率；如果选择简易计税方法，则适用5%的征收率。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,950,384	4,365,064
银行存款	10,321,485,405	5,516,142,157
其他货币资金	503,273,468	948,913,608
合计	10,827,709,257	6,469,420,829

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	411,338,539	436,953,230
住房公积金及按揭贷款保证金	79,870,781	130,831,473
工程保函保证金	12,064,148	150,693,018
为取得借款质押银行的保证金存款		230,435,887
合计	503,273,468	948,913,608

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	142,774,809	
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产	142,774,809	
其他		

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	142,774,809	

其他说明：

于 2016 年 6 月 22 日，本集团子公司将拥有的上海迪裕商业经营管理有限公司的全部权益以 104,982 万元的价格转让给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。同时本集团与东证资管签订优先权协议，支付优先购买权利金，取得东证资管赋予本集团两项收购全部资产支持证券的优先权。为取得此项优先权，本集团需在 3 年内分期支付约 1.5 亿优先权的的权利对价，并依据支付现值确认为金融资产。

### 3、应收票据

#### 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	3,599,999	17,570,050
商业承兑票据		
合计	3,599,999	17,570,050

### 4、应收账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收账款	9,395,085	5,605,670
减：坏账准备		
合计	9,395,085	5,605,670

#### (1). 应收账款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	8,507,804	3,290,008
一到二年	887,281	2,315,662
二到三年		
三年以上		
合计	9,395,085	5,605,670

于 2016 年 6 月 30 日，本集团应收账款 887,281 元(2015 年 12 月 31 日：2,315,662 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄均为一到二年。

#### (2). 应收账款分类披露

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	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	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	9,395,085	100			9,395,085	5,605,670	100			5,605,670
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	9,395,085	/		/	9,395,085	5,605,670	/		/	5,605,670

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	坏账准备金额	占应收账款总额比例	期初余额	坏账准备金额	占应收账款总额比例
余额前五名的应收账款总额	5,534,955		59%	5,120,013		91%

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

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	1,141,953,777	84	6,206,897,310	90
1至2年	101,719,335	8	27,072,235	0
2至3年	53,735,652	4	52,653,142	1
3年以上	54,972,772	4	588,231,034	9
合计	1,352,381,536	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6月30日账龄超过一年的预付款项为210,427,759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

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额		期初余额	
余额前五名的预付款项总额	1,000,645,291	74%	5,768,528,966	84%

## 6、其他应收款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收关联方款项(附注十一(6))	5,200,306,350	1,586,716,757
土地投标保证金	2,828,344,592	1,302,280,000
住房担保押金	416,105,524	215,067,181
代垫款项	143,615,955	89,710,807
股权转让保证金		30,000,000
应收少数股东款项	63,388,039	63,388,039

其他保证金	346,171,996	163,822,048
合营方往来款	219,237,884	242,986,667
其他	129,181,130	146,558,975
总计	9,346,351,470	3,840,530,474

## (1). 其他应收款账龄分析如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	9,122,066,601	3,677,371,737
一到二年	134,120,447	130,160,746
二到三年	68,813,918	18,930,869
三到四年	16,901,657	11,454,575
四到五年	3,138,112	1,780,321
五年以上	1,310,735	832,226
总计	9,346,351,470	3,840,530,474

于2016年6月30日,其他应收款224,284,869元(2015年12月31日:163,158,737元)已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析,本集团认为这部分款项可以收回。这部分其他应收款的账龄均为一年以上。

## (2). 其他应收款分类披露

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	比例(%)		金额	比例(%)	金额	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	9,346,351,470	100			9,346,351,470	3,840,530,474	100			3,840,530,474
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	9,346,351,470	/		/	9,346,351,470	3,840,530,474	/		/	3,840,530,474

## (3). 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
上海市规划和国土资源管理局	土地保证金	1,458,691,000	一年以内	16	
南京新城创锦房地产有限公司	关联方代垫款	654,536,935	一年以内	7	

上海佳朋房地产开发有限公司	关联方代垫款	626,590,354	一年以内	7	
上海权坤投资有限公司	关联方代垫款	480,750,000	一年以内	5	
上海新钥投资有限公司	关联方代垫款	480,680,000	一年以内	5	
合计	/	3,701,248,289	/	40	

于2015年12月31日，本集团按欠款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

单位名称	款项的性质	期初余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	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	
合计	/	2,443,463,257	/	63	

## 7、存货

### (1). 存货分类

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
拟开发土地(i)	4,481,232,162		4,481,232,162	856,947,880		856,947,880
开发成本(ii)	28,477,408,290	11,401,341	28,466,006,949	25,922,794,411	212,346,916	25,710,447,495
开发产品(iii)	5,890,644,669	405,682,298	5,484,962,371	6,572,264,809	411,933,285	6,160,331,524
合计	38,849,285,121	417,083,639	38,432,201,482	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)	期末余额	期初余额
南京栖霞区经天路站南侧一号 G50 地块	2016 年 9 月	2018 年 6 月	159,738	1,205,361,540	
汉阳区芳草东路与四新南路交叉口东南部 P(2014)081 号	2017 年 3 月	2019 年 12 月	227,857	761,904,000	
上海青浦区盈浦街道城中南路东侧地块	2016 年 9 月	2018 年 6 月	77,772	534,770,390	
上海青浦区盈浦街道胜利路西侧 01C-03 地块	2016 年 9 月	2018 年 6 月	88,595	520,233,309	
济南历城区田园新城片区 B2-1 地块	2016 年 07 月	2018 年 12 月	169,115	504,632,922	503,106,976
武进区人民东路南侧	待定	待定	130,250	478,172,425	
济南历城区田园新城片区 B2-2 地块	待定	待定	181,591	422,825,440	
常州金坛地块	待定	待定	12,100	53,332,136	49,885,078
武汉金银湖街马池中路地块	2016 年 4 月	2018 年 6 月	78,295		303,955,826
合计				4,481,232,162	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)	期末余额	期初余额
南京珑湾花园*	2013年11月	2016年11月	377,037	2,369,611,353	2,149,487,220
南昌吾悦广场	2014年10月	2016年8月	298,670	1,758,655,172	1,519,069,861
安庆吾悦广场	2015年1月	2016年8月	351,178	1,656,312,361	953,157,737
长春吾悦广场	2015年3月	2016年10月	382,713	1,625,500,547	1,443,773,131
南京花漾紫郡	2015年08月	2017年06月	203,448	1,420,284,322	1,178,872,214
海口吾悦广场	2015年5月	2016年10月	354,023	1,239,324,159	811,605,037
武汉璟悦城	2015年06月	2017年5月	365,772	1,235,449,325	999,809,433
萧山香悦奥府	2011年06月	2018年8月	168,054	1,197,848,320	
常州新城帝景*	2008年10月	2016年12月	347,574	1,038,785,043	946,861,947
南通香溢紫郡	2014年09月	2016年12月	288,020	962,927,302	1,114,227,598
嵊州吾悦广场	2015年11月	2017年6月	346,990	936,877,495	787,288,547
萧山香悦半岛	2015年11月	2017年12月	137,316	917,187,429	829,552,908
济南香溢紫郡	2015年08月	2017年07月	132,721	866,166,110	698,942,596
桐乡吾悦广场	2015年11月	2017年5月	245,409	807,620,294	481,674,137
金坛吾悦广场	2015年9月	2016年12月	222,422	755,042,528	481,214,636
新城国际花都*	2011年08月	2016年11月	410,439	742,997,613	651,349,084
丹阳华府*	2014年2月	2016年8月	449,547	740,434,338	680,070,415
张家港吾悦广场*	2014年3月	2016年8月	346,117	708,881,701	1,007,439,241
镇江吾悦广场	2015年11月	2017年8月	258,277	682,858,856	258,727,217
宁波吾悦广场	2015年10月	2017年6月	433,547	635,838,390	301,688,866
湖北路项目	2015年09月	2017年12月	75,622	635,593,775	490,268,875
衢州吾悦广场	2015年10月	2017年6月	213,354	536,977,584	198,834,484
上海花屿湾	2015年10月	2017年5月	67,222	517,890,188	287,661,960
杭州峯璟	2015年07月	2017年5月	73,306	513,653,786	470,310,636
常熟香溢璟庭	2015年11月	2017年06月	78,587	458,442,660	399,042,372
杭州金玺钰府	2014年12月	2016年9月	47,686	446,080,922	396,935,978
常州新城公馆*	2006年09月	2017年6月	347,575	394,041,806	302,597,058
新城兴隆国际	2013年10月	2018年6月	181,116	307,746,403	
晋江吾悦广场	2016年7月	2017年11月	230,000	275,682,116	
上海水云间	2015年01月	2016年9月	107,228	262,526,616	978,470,955
无锡金峻苑	2015年09月	2017年4月	38,138	248,247,406	244,449,819
常州新城金郡*	2010年04月	2017年12月	183,703	243,429,945	155,368,495
上海香溢璟庭*	2014年04月	2017年12月	226,799	237,996,558	820,202,308
丹徒尚上城*	2013年9月	2016年11月	112,322	190,299,362	157,701,958
苏州红树湾*	2013年09月	2017年12月	229,522	186,721,324	679,256,010
昆山香溢紫郡*	2012年03月	待定	185,433	130,574,923	130,574,923
吴江吾悦广场*	2013年8月	2017年12月	387,144	108,537,433	95,125,890
常州吾悦广场*	2010年08月	2020年1月	323,788	108,266,724	96,128,351
昆山柏丽湾*	2014年08月	待定	100,270	101,759,355	99,624,812
常州新城域*	2010年04月	待定	220,213	72,061,684	72,001,329
常州新城长岛*	2006年12月	待定	226,900	70,062,579	65,900,723
常州金色新城*	2001年12月	待定	170,540	47,914,005	26,494,204
如皋吾悦广场	2016年7月	2017年11月	82,906	28,320,463	
上海香溢荟苑	2014年12月	2016年06月	75,468		736,714,139
杭州西溪逸境	2014年06月	2016年06月	78,689		671,737,751

无锡尚东雅园*	2010年12月	2016年06月	235,573		570,814,501
上海金郡A四期	2014年10月	2016年06月	56,573		441,649,786
其他				55,978,015	40,115,269
合计				28,477,408,290	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	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
常州春天里	2015年06月	291,994,813	37,460,577	204,262,335	125,193,055
常州公园壹号	2013年10月	28,193,667	322,826	8,425,132	20,091,361
常州金色新城	待定	3,220,994		306,409	2,914,585
常州清水湾	2012年05月	49,570,973	45,228	45,156	49,571,045
常州吾悦广场	2020年1月	241,214,078	-42,797,799	23,861,259	174,555,020
常州香溢俊园	2015年07月	45,580,343	-6,722,812	7,987,391	30,870,140
常州香溢澜桥	2014年11月	157,457,380	-265,084	92,667,882	64,524,414
常州香溢紫郡	2015年08月	130,607,626	4,373,642	17,627,373	117,353,895
常州香悦半岛	2014年06月	166,851,277	1,875,378	31,345,603	137,381,052
常州新城帝景	2016年12月	315,572,020	-1,422,746	79,737,089	234,412,185
常州新城公馆	2017年6月	23,569,162	3,072,028	3,072,028	23,569,162
常州新城金郡	2017年12月	53,184,439	1,338,901	16,622,698	37,900,642
常州新城南都	2014年12月	54,328,178	313,619	23,956,874	30,684,923
常州新城首府	2013年12月	284,993,187	1,503,953	29,947,297	256,549,843
常州新城域	待定	81,937,219		15,652,971	66,284,248
常州新城长岛	待定	7,680,000		920,000	6,760,000
常州悠活城	2015年12月	250,858,472	-1,469,774	142,621,081	106,767,617
常州御景湾	2013年12月	14,200,112	-1,738,135	3,524,143	8,937,834
杭州山语院	2015年12月	162,775,804	-849,199	121,719,078	40,207,527
杭州西溪逸境	2016年6月		787,844,811	772,863,237	14,981,574
昆山柏丽湾	待定	60,089,648	-1,010,574	48,382,833	10,696,241
昆山香溢紫郡	待定	28,697,793	-1,432,196	-1,110,726	28,376,323
昆山新城域	2011年12月	61,746,157	258,542	258,542	61,746,157
南京珑湾花园	2016年11月	68,593,336	-21,158,858	13,524,737	33,909,741
南京尚东区	2008年02月	20,235,522		2,716,926	17,518,596
南京香溢紫郡	2015年06月	145,519,635	-17,244,807	58,034,232	70,240,596
上海碧翠园	2014年09月	54,306,601	393,223	393,223	54,306,601
上海馥华里	2015年06月	50,449,780	-4,215,752	29,601,317	16,632,711
上海尚上城	2013年06月	107,491,593	279,150	5,716,518	102,054,225
上海水云间	2016年9月		878,206,128	794,169,127	84,037,001
上海香溢荟苑	2016年6月		760,380,137	602,158,845	158,221,292
上海香溢璟庭	2015年12月	303,209,052	14,299,800	96,998,580	220,510,272
上海香溢澜庭	2014年11月	137,804,121	-10,933,057	23,664,811	103,206,253
上海新城公馆	2012年11月	38,933,553	-146,656	6,732,294	32,054,603
上海新城金郡	2013年08月	129,771,943	563,227,613	421,759,934	271,239,622
上海新城金郡A3期	2013年12月	79,455,808	79,014,569	70,122,924	88,347,453
上海新城香溢珑庭	2017年12月		682,851,779	666,861,303	15,990,476
上海新城盛景	2011年05月	6,712,817		1,251,545	5,461,272
上海忆华里	2014年12月	11,199,729	27,744,214	27,118,618	11,825,325
上海悠活城	2013年11月	230,813,932	-124,820	6,080,027	224,609,085
上海昱翠湾	2014年12月	13,642,464	-2,829,196	10,813,269	
苏州翡翠湾	2011年06月	65,486,355		2,142,236	63,344,119
苏州红树湾	2017年12月	25,124,578	680,218,776	640,394,777	64,948,577

苏州香溢澜桥	2014年11月	99,980,631	-4,084,783	13,332,784	82,563,064
苏州新城公馆	2015年12月	102,620,420	-6,133,265	43,133,400	53,353,755
苏州新城金郡	2013年12月	42,585,695	1,126,974	10,517,518	33,195,151
无锡尚东雅园	2016年06月	16,800,905	586,628,576	440,771,987	162,657,494
无锡盛世新城	2011年11月	5,425,041		109,264	5,315,777
无锡香溢紫峻	2014年12月	153,342,914	-4,512,574	2,505,096	146,325,244
吾悦国际广场	2012年12月	16,728,465	4,230,071	10,572,452	10,386,084
武汉春天里	2013年12月	11,710,985	468,378	6,121,851	6,057,512
新城国际花都	2016年11月	390,941,102	2,243,445	15,096,480	378,088,067
南通香溢紫郡	2016年12月		348,114,837	332,377,737	15,737,100
武汉兴隆国际	2018年6月	34,857,778	1,168,888		36,026,666
丹阳华府	2016年8月	262,976,604	325,715,867	218,413,098	370,279,373
张家港吾悦广场	2016年8月	156,966,783	428,847,931	269,014,849	316,799,865
丹徒尚上城	2016年11月	317,804,991	6,822,791	83,010,235	241,617,547
吴江吾悦广场	2017年12月	419,748,418	-43,524,559	224,827,895	151,395,964
无锡华东家艺术中心	2012年11月	392,325,873	-2,151,842	11,658,257	378,515,774
其他		144,374,043	83,461,552	14,292,025	213,543,571
合计		6,572,264,809	6,139,085,716	6,820,705,856	5,890,644,669

## (2). 存货跌价准备

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	
开发成本	212,346,916				200,945,575	11,401,341
开发产品	411,933,285		200,945,575	207,196,562		405,682,298
合计	624,280,201		200,945,575	207,196,562	200,945,575	417,083,639

于2016年6月30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、7,447,679,000元及0元（2015年12月31日：0元、6,956,416,627元及228,100,750元）

本期计入存货成本的资本化借款费用为341,046,701元（2015年1-6月：452,523,238元）。

## 8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	850,005,157	785,643,129
预缴土地增值税	533,152,321	386,666,645
预缴企业所得税	423,892,261	235,708,520
预缴增值税	167,499,589	
预缴的其他税金	200,507,643	91,542,809
合计	2,175,056,971	1,499,561,103

## 9、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

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	285,335,262		285,335,262	233,985,262	233,985,262
按成本计量的					
合计	285,335,262		285,335,262	233,985,262	233,985,262

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

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	218,835,262		218,835,262
公允价值	239,235,262		239,235,262
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	10,067,400		10,067,400
已计提减值金额			

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

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。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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)。于 2016 年 6 月 30 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。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业返还的投资款 1,150,000 元 (2015 年度：无)，分配的现金股利款 244,869 元 (2015 年度：255,524 元)。于 2016 年 6 月 30 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 6 月 30 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。截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心分配的现金股利 6,067,308 元。于 2016 年 6 月 30 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) 本集团子公司以 52,500,000 元的成本于 2016 年 6 月 14 日购买由上海东方证券资产管理公司发行的东证资管-青浦吾悦广场次级资产支持证券 525,000 份，每份售价 100 元整。于 2016 年 6 月 30 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

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	
住宅物业保修金			140,168,397			119,792,898	
合计			140,168,397			119,792,898	/

### 其他说明

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

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
合营企业(a)	3,478,007,100	2,019,774,681
联营企业(b)	175,317,804	169,585,629
	3,653,324,904	2,189,360,310

单位：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											
上海新城旭地房地产有限公司	78,718,077			39,162,026						117,880,103	
苏州新城万瑞房地产有限公司	182,781,537			-15,515,792						167,265,745	
南京新城万隆房地产有限公司	656,892,273			-15,462,816		-343,421				641,086,036	
上海恒固房地产开发有限公司	91,053,503			-3,153,996						87,899,507	
上海松铭房地产开发有限公司	38,400,000									38,400,000	
常熟中置房地产有限公司	290,674,055			-7,080,305		-473,153				283,120,597	
常熟万中城房地产有限公司	10,000,000									10,000,000	
昆山德睿房地产开发有限公司	146,550,170			-1,592,787		-870,466				144,086,917	
上海权坤投资有限公司	3,000,000			-2,803,927						196,073	

上海新钥投资有限公司	5,000,000									5,000,000
苏州城弘房地产开发有限公司	20,000,000			-1,731,376						18,268,624
南京新城广阅房地产有限公司	6,900,000		-700,000							6,200,000
南京新城创锦房地产有限公司		470,000,000								470,000,000
苏州百翔置业有限公司		15,000,000								15,000,000
杭州嘉浩房地产有限公司		195,000,000								195,000,000
上海睿涛房地产开发有限公司		10,000,000								10,000,000
上海佳朋房地产有限公司		62,450,000								62,450,000
上海丽魔网络科技有限公司		4,000,000								4,000,000
台州新城万博房地产发展有限公司	394,845,319			-12,042,250		-164,426				382,638,643
成都新城万博房地产开发有限公司	94,959,747			-17,510,211		-34,672				77,414,865
义乌吾悦房地产发展有限公司		10,000,000		-3,900,010						6,099,990
苏州晟铭房地产开发有限公司		686,000,000								686,000,000
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司		50,000,000								50,000,000
小计	2,019,774,681	1,502,450,000	-700,000	-41,631,444		-1,886,138				3,478,007,100
二、联营企业										

上海蓝天创业房地产有限公司	10,000,000									10,000,000	
上海万之城房地产开发有限公司	159,585,629			5,732,175						165,317,804	
小计	169,585,629			5,732,175						175,317,804	
合计	2,189,360,310	1,502,450,000	-700,000	-35,899,269		-1,886,138				3,653,324,904	

## 其他说明

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2016 年 6 月 30 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备。



## 12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

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	已完工的物业	开发中的物业	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	-1,175,000,000	1,777,000,000				602,000,000
加：外购						
存货\固定资产\在建工程转入						
企业合并增加						
本年增加	-47,108,053	1,623,184,742				1,576,076,688
减：处置	1,190,000,000					1,190,000,000
其他						
转出						
公允价值变动	62,108,053	153,815,258				215,923,312
三、期末余额	5,594,000,000	5,862,000,000				11,456,000,000

## 其他说明

截至2016年6月30日止6个月期间，计入投资性房地产的资本化借款费用为45,791,578元（截至2015年6月30日止6个月期间：50,098,231元）。

截至2016年6月30日止6个月期间，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215,923,312元（截至2015年6月30日止6个月期间：282,643,481元），相应的递延所得税分别为53,980,828元（截至2015年6月30日止6个月期间：70,660,870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6月30日及2015年12月31日，本集团账面价值为3,182,956,000元及2,534,031,347元的投资性房地产已作本集团借款的抵押（附注五(19)(28)(30)）。

## 13、固定资产

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	10,700,345	24,067	2,537,289	6,481,746	2,014,892	21,758,339
(1) 购置	10,700,345	24,067	2,537,289	6,481,746	2,014,892	21,758,339
(2) 在建工程转入						
3. 本期减少金额			398,760	1,449,910	251,646	2,100,316
(1) 处置或报废			398,760	1,449,910	251,646	2,100,316
4. 期末余额	1,480,100,419	326,250,818	54,767,671	54,079,150	145,835,512	2,061,033,570

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	40,091,805	1,759	2,622,365	9,942,646	6,536,879	59,195,454
(1) 计提	40,091,805	1,759	2,622,365	9,942,646	6,536,879	59,195,454
3. 本期减少金额			60,544	1,316,858	183,162	1,560,564
(1) 处置或报废			60,544	1,316,858	183,162	1,560,564
4. 期末余额	71,011,906	14,111,978	20,046,715	31,015,095	34,089,927	170,275,621
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,409,088,513	312,138,840	34,720,956	23,064,055	111,745,585	1,890,757,949
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

其他说明：

于 2016 年 6 月 30 日，账面价值为 1,058,484,770 元(原价 1,095,677,957 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：账面价值为 642,805,142 元、原值 646,251,818 元)。

#### 14、无形资产

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	专利权	非专利技术	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		11,167,282			11,167,282
(1) 购置		11,167,282			11,167,282
(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	42,712,123			108,208,183
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	728,004	1,436,605			2,164,609
(1) 计提	728,004	1,436,605			2,164,609
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,882,865	18,142,504			20,025,369
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	63,613,195	24,569,619			88,182,814
2. 期初账面价值	64,341,199	14,838,942			79,180,141

## 15、长期待摊费用

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	27,942,517	82,865	5,922,676	100,609	22,002,097
临时设施	13,890,692	11,552,944	16,746,923		8,696,713
合计	41,833,209	11,635,809	22,669,599	100,609	30,698,810

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

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	417,083,640	104,270,910	624,280,201	156,070,050
内部交易未实现利润	47,778,540	11,944,635		
可抵扣亏损	1,737,216,920	434,304,230	1,417,638,543	354,409,636
预提土地增值税(附注五(29))	716,255,872	179,063,968	704,323,327	176,080,832
预提费用	41,331,912	10,332,978	120,410,519	30,102,630
合计	2,959,666,884	739,916,721	2,866,652,590	716,663,148

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

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	343,052	85,763	6,935,986	1,733,997
可供出售金融资产公允价值变动	2,564,200,408	641,050,102	2,463,971,261	615,992,815
内部未实现损益抵消	24,550,664	6,137,666	24,550,666	6,137,667
开发产品成本核算中会计与税法的差异	875,025,684	218,756,421	820,591,752	205,147,938
投资性房地产折旧	313,192,456	78,298,114	226,885,801	56,721,450
其他	308,045,568	77,011,392		
合计	4,085,357,832	1,021,339,458	3,542,935,466	885,733,867

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

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	-121,504,420	618,412,301	-163,950,581	552,712,567
递延所得税负债	121,504,420	-899,835,038	163,950,581	-721,783,286

## (4). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	162,590,145	162,590,145
合计	162,590,145	162,590,145

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016	67,446,565	67,446,565	
2017	91,379,401	91,379,401	
2018	2,388,407	2,388,407	
2019	1,375,772	1,375,772	
2020			
合计	162,590,145	162,590,145	/

## 17、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作项目土地投资款 (i)	976,847,918	
工业用地 (ii)	367,247,647	367,247,647
合计	1,344,095,565	367,247,647

其他说明：

(i) 本集团之子公司预付开发项目土地投资款。至 2016 年 6 月 30 日，合作款项已经支付，但开发尚未开始。

(ii) 本集团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。截至 2016 年 6 月 30 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2016 年 6 月 30 日，0203450 号和 203353 号地块已用于长期借款的抵押。

## 18、资产减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
		其他	转销	其他	
存货跌价准备	624,280,201	200,945,575	-207,196,562	-200,945,575	417,083,639

**19、短期借款****短期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款 (i)	1,320,465,469	
委托借款 (ii)	800,000,000	100,000,000
抵押加保证借款		61,000,000
合计	2,120,465,469	161,000,000

**其他说明**

于2016年6月30日,短期借款的利率区间为2.63%至5.90%(2015年12月31日:4.5%至10.51%)。

**20、应付票据**

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	183,538,000	14,570,000
银行承兑汇票	710,714,677	436,953,230
合计	894,252,677	451,523,230

**21、应付账款****(1). 应付账款列示**

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	10,895,724,243	11,481,458,627
合计	10,895,724,243	11,481,458,627

**(2). 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	期初余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	1,369,174,243	460,486,383	尚未支付的工程款
合计	1,369,174,243	460,486,383	/

**其他说明**

于2016年6月30日,账龄超过一年的应付账款为1,369,174,243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****(1). 预收账款项列示**

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)	23,963,853,552	15,791,488,792
预收租金款	28,519,435	33,555,759

预收物业管理费	16,850,698	19,943,171
其他预收款	5,852,971	4,367,195
合计	24,015,076,656	15,849,354,917

## (2). 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	期初余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的预收款项	2,059,977,194	1,357,465,597	尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款
合计	2,059,977,194	1,357,465,597	/

2016年6月30日，账龄超过一年的预收款项为2,059,977,194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。

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	截止期末预售比例
南京珑湾花园	3,005,743,950	2,488,146,106	2016年11月	92%
上海香溢璟庭	21,920,295	970,288,900	2015年12月	83%
常州新城帝景	1,439,852,467	817,706,793	2016年12月	78%
杭州西溪逸境	483,581,791	790,017,179	2016年6月	93%
上海新城金郡	7,371,469	729,226,976	2013年08月	88%
上海香溢荟苑	26,461,149	698,959,496	2016年6月	71%
上海水云间	97,707,058	696,528,609	2016年9月	80%
苏州红树湾	62,462,285	624,755,369	2017年12月	96%
南通香溢紫郡	455,081,809	462,596,103	2016年12月	88%
南京花漾紫郡	1,774,938,999	361,253,630	2017年06月	50%
武汉璟悦城	1,008,172,076	314,555,898	2017年5月	98%
常州新城公馆	417,525,121	287,783,529	2017年6月	90%
无锡尚东雅园	9,751,195	275,091,458	2016年06月	92%
杭州金玺钰府	428,359,232	253,110,740	2016年9月	90%
常熟香溢璟庭	799,006,410	174,713,535	2017年06月	72%
常州金色新城	135,847,081	135,847,081	待定	100%
济南香溢紫郡	784,744,593	106,268,253	2017年07月	49%
新城国际花都	222,829,390	83,367,470	2016年11月	87%
杭州山语院	20,434,731	74,789,216	2015年12月	94%
上海花屿湾	441,645,420	50,836,594	2017年5月	65%
常州春天里	37,939,808	46,459,413	2015年06月	84%
常州新城首府	17,135,757	23,946,354	2013年12月	85%
常州吾悦广场	10,362,355	18,698,717	2020年1月	95%
苏州新城公馆	58,347,397	16,635,131	2015年12月	97%
萧山香悦半岛	149,165,818	15,614,864	2017年12月	12%
南京香溢紫郡	1,796,198	9,982,203	2015年06月	97%
常州悠活城	17,234,783	8,751,800	2015年12月	85%
常州香溢澜桥	17,602,124	5,832,552	2014年11月	94%

昆山柏丽湾	2,139,771	4,325,082	待定	95%
无锡金峻苑	457,987,415		2017年4月	79%
常州香溢俊园	366,208,840		2015年07月	93%
萧山香悦奥府	237,448,827		2018年8月	18%
金坛吾悦广场	1,918,509,205	1,410,984,394	2016年12月	81%
南昌吾悦广场	1,304,937,768	922,006,472	2016年8月	55%
长春吾悦广场	1,227,047,590	695,379,474	2016年10月	56%
张家港吾悦广场	966,128,242	690,877,842	2016年8月	75%
海口吾悦广场	1,361,455,771	498,218,002	2016年10月	70%
安庆吾悦广场	786,507,826	438,439,954	2016年8月	45%
丹阳华府	427,155,646	289,540,455	2016年8月	78%
嵊州吾悦广场	569,551,529	91,082,030	2017年6月	15%
吴江吾悦广场	98,154,912	55,793,876	2017年12月	84%
丹徒尚上城	137,184,682	53,324,480	2016年11月	96%
桐乡吾悦广场	615,847,569	39,777,846	2017年5月	35%
宁波吾悦广场	333,618,713	4,339,038	2017年6月	32%
丁卯吾悦广场	504,994,463		2017年8月	24%
衢州吾悦广场	600,435,146		2017年6月	23%
其他	95,518,876	55,635,878		
合计	23,963,853,552	15,791,488,792		

### 23、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示:

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	510,829,260	603,846,332	47,437,325
二、离职后福利-设定提存计划	489,368	37,250,847	37,309,871	430,344
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	140,943,765	548,080,107	641,156,203	47,867,669

#### (2). 短期薪酬列示:

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	448,781,650	539,639,381	44,445,538
二、职工福利费	4,482,902	24,695,672	26,737,304	2,441,270
三、社会保险费	244,370	17,940,559	17,963,294	221,635
其中: 医疗保险费	222,282	15,578,611	15,598,937	201,956
工伤保险费	11,738	1,255,249	1,256,529	10,458
生育保险费	10,350	1,106,699	1,107,828	9,221
四、住房公积金	158,654	17,446,649	17,401,354	203,949
五、工会经费和职工教育经费	265,202	1,964,730	2,104,999	124,933
六、短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
合计	140,454,397	510,829,260	603,846,332	47,437,325

## (3). 设定提存计划列示

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	34,921,025	34,969,430	399,166
2、失业保险费	41,797	2,329,822	2,340,441	31,178
合计	489,368	37,250,847	37,309,871	430,344

## 24、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应交企业所得税	449,155,649	804,782,109
应交增值税	122,057,010	
应交营业税	479,372	186,126,210
应交土地增值税	54,936,161	145,900,175
应交教育费附加	6,276,758	9,346,568
应交城市维护建设税	8,081,971	11,934,574
应交印花税	2,920,380	3,609,355
应交土地使用税	4,165,048	4,060,297
应交房产税	5,689,121	8,868,437
其他	10,885,550	7,801,489
消费税		
个人所得税		
合计	664,647,020	1,182,429,214

## 25、应付利息

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	43,183,356	21,702,497
企业债券利息		
短期借款应付利息	5,165,070	348,793
分期付息到期还本的应付债券利息	372,081,558	118,169,406
合计	420,429,984	140,220,696

## 26、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付王晓松	805,000	805,000
合计	805,000	805,000

## 27、其他应付款

## (1). 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(附注十一	8,735,929,186	9,235,062,885



(6)		
应付少数股东款		37,540,600
预提费用	129,749,935	188,910,212
工程招标保证金	197,723,499	267,631,496
代收契税	80,490,743	85,935,219
临时往来款	18,000,000	18,000,000
应付股权款	17,312,000	17,312,000
合营方往来款	1,053,274,798	1,280,247,036
其他	314,294,395	145,724,146
合计	10,546,774,556	11,276,363,594

**(2). 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	期初余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的其他应付款	208,383,232	222,798,456	代收款项
合计	208,383,232	222,798,456	/

其他说明

于 2016 年 6 月 30 日, 账龄超过 1 年的其他应付款主要为代收款项。

**28、1 年内到期的非流动负债**

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	715,000,000	634,200,000
- 委托借款	350,000,000	174,200,000
- 抵押借款		240,000,000
- 抵押加保证借款	365,000,000	220,000,000
1 年内到期的应付债券	1,141,619,500	
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,856,619,500	634,200,000

**29、其他流动负债**

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税拨备	716,235,873	704,323,327
合计	716,235,873	704,323,327

其他说明:

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

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	523,750,000	940,000,000
保证借款	504,000,000	141,000,000
信用借款		
委托借款	136,650,000	408,300,000
抵押加保证借款	4,577,443,316	2,747,867,500
抵押加质押加保证借款	84,485,000	
合计	5,826,328,316	4,237,167,500

## 31、应付债券

## (1). 应付债券

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)	1,992,127,102	1,988,410,171
2015 年公司债券 (第一期) (公开发行) (ii)	2,982,087,320	2,978,474,330
2015 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (iii)	1,986,767,141	1,982,128,509
2016 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (iv)	1,833,337,467	
合计	8,794,319,030	6,949,013,010

## (2). 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）

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	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			3,716,931		1,992,127,102
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			3,612,990		2,982,087,320
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			4,638,632		1,986,767,141
2016 年公司债券(第一期)(非公开发行)(iv)	100	2016 年 3 月 29 日	2+1 年	1,850,000,000		1,831,036,000		2,301,467		1,833,337,467
合计	/	/	/	8,850,000,000	6,949,013,010	1,831,036,000		14,270,020		8,794,319,030

## 其他说明：

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

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

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

(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 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)，简称“16 新城 01”，发行总额 18.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面利率 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未存续期内前 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。

## 32、长期应付款

按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
优先认购权利金	35,602,949	

其他说明：

为取得未来收购青浦吾悦广场资产支持专项计划全部资产支持证券的优先权，公司需支付权利金共计150,000,000元，其中第三年需支付款项依据现值确认为长期应付款。

## 33、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)		期末余额
		公积金 转股	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	542,064,758	162,619,428	162,619,428	704,684,186
境内上市有限售条件人民币普通股	1,166,000,000	349,800,000	349,800,000	1,515,800,000
股份总数	1,708,064,758	512,419,428	512,419,428	2,220,484,186

## 34、资本公积

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)	2,809,623,270		53,949,765	2,755,673,505
- 换股吸收合并	2,882,343,031			2,882,343,031
- 与少数股东交易	-83,250,425		53,949,765	-137,200,190
- 股本溢价	10,530,664			10,530,664
股份支付	116,294,730	1,735,790		118,030,520
资本公积转赠股本			512,419,428	-512,419,428
合计	2,925,918,000	1,735,790	566,369,193	2,361,284,597

## 35、其他综合收益

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：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	-99,064,001	24,766,000	-71,489,537	-2,808,464	-27,331,015
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
存货转换为投资性房地产公允价值变动	42,078,741	-99,064,001	24,766,000	-71,489,537	-2,808,464	-29,410,796
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						
其他综合收益合计	44,158,522	-99,064,001	24,766,000	-71,489,537	-2,808,464	-27,331,015

## 36、盈余公积

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	314,011,794		360,655,351
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	46,643,557	314,011,794		360,655,351

## 37、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	852,353,641	459,073,676
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
减：换股吸收合并	314,011,794	
减：现金股利	184,470,994	
减：股份制改制		28,877,598
期末未分配利润	7,760,304,729	6,075,876,692

## 38、营业收入和营业成本

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	8,777,805,259	6,639,691,427	8,536,023,923	6,517,946,519
其他业务	293,769,100	73,767,518	190,029,495	118,861,375
合计	9,071,574,359	6,713,458,945	8,726,053,418	6,636,807,894

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	8,698,488,689	6,632,629,846	8,459,761,971	6,506,707,565
物业出租	79,316,570	7,061,581	76,261,952	11,238,954
合计	8,777,805,259	6,639,691,427	8,536,023,923	6,517,946,519

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其它业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业管理	102,481,887	15,058,658	90,258,608	51,910,803
酒店运营收入	56,626,183	33,122,384		
其他	134,661,030	25,586,476	99,770,887	66,950,572
合计	293,769,100	73,767,518	190,029,495	118,861,375

## 39、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	396,262,540	438,696,979
土地增值税	9,889,545	91,608,818
城市维护建设税	34,404,304	24,065,105
教育费附加	25,710,824	22,925,058
资源税		
其他	6,451,073	1,707,587
合计	472,718,286	579,003,547

## 40、销售费用

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	123,747,829	123,198,755
策划代理费	28,869,650	38,558,823
职工薪酬	124,593,471	76,708,142
其他费用	65,380,386	54,303,200
合计	342,591,336	292,768,920

## 41、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	210,557,244	238,314,632
业务招待费	26,967,241	27,349,643
办公费用	31,872,811	38,591,393
税费	49,849,396	24,410,666
其他费用	79,603,868	67,109,574
合计	398,850,560	395,775,908

## 42、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	497,355,297	557,685,727
减：已资本化的利息支出(附注五(7)(12))	-386,838,279	-502,621,469
减：利息收入	-91,973,467	-25,635,996
汇兑(损失)/收益	14,219,351	-6,616,914
手续费	17,017,451	12,144,182
合计	49,780,353	34,955,530

## 43、资产减值损失

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(附注五(18))		98,536,595
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		98,536,595

## 44、公允价值变动收益

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(附注五(12))	215,923,312	282,643,481
合计	215,923,312	282,643,481

## 45、投资收益

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	-35,899,269	58,569,670
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	9,312,177	6,000,000
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		
处置子公司的投资(损失)/收益(附注五(51)2)	-55,157,901	51,022,384
合计	-81,744,993	115,592,054

## 46、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	66,177	118	66,177
其中：固定资产处置利得	66,177	118	66,177
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)	10,937,060	4,637,400	10,937,060
违约金收入	4,752,302	4,415,962	4,752,302
其他	3,822,486	1,474,316	3,822,486
合计	19,578,025	10,527,796	19,578,025

(i) 计入当期损益的政府补助

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	7,237,060	200,000	与收益相关
职业培训补贴			与收益相关
先进奖励	430,000	3,237,000	与收益相关
税收奖励	3,270,000	1,200,400	与收益相关
合计	10,937,060	4,637,400	/

## 47、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	170,336	59,108	170,336
其中：固定资产处置损失	170,336	59,108	170,336
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	1,090,000	2,325,000	1,090,000
赔偿、罚款、违约金及其他	4,620,328	1,831,606	4,620,328
合计	5,880,664	4,215,714	5,880,664

## 48、所得税费用

## (1) 所得税费用表

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	234,761,460	299,685,042
递延所得税费用	146,910,553	-34,326,846
合计	381,672,013	265,358,196

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,242,050,559	1,092,752,641
按 25% 税率计算的所得税	310,512,640	273,188,160
确认以前年度未确认的 DTA	-8,844,695	
按法定/适用税率计算的所得税费用		
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	70,128,559	17,477,188
非应税收入的影响		-31,689,113
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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		5,972,015
以前年度所得税汇算清缴差异	9,875,509	409,946
所得税费用	381,672,013	265,358,196

**49、每股收益****(1) 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：

	本期发生额	上期发生额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	852,353,641	459,073,676
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,902,333,662	1,166,000,000
基本每股收益	0.45	0.39
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	0.45	0.39
- 终止经营基本每股收益：		

其他说明

本公司于2015年3月27日通过股东会决议，以2014年12月31日净资产折股整体变更为股份有限公司。

**(2) 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。截至2016年6月30日止6个月期间，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

**50、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：**

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	987,974,900	2,512,124,436
收回土地投标保证金		95,358,000
收回股权转让保证金		50,000,000
收到工程招标保证金	24,711,789	43,712,851
利息收入	91,973,467	25,635,996
收回受限制的存款	215,204,253	21,887,757
营业外收入	19,511,848	10,527,678
代收契税及物业代收款		6,663,145
收回指定信托安排		
其他	63,787,489	86,956,170
合计	1,403,163,746	2,852,866,033

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：**

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	1,851,871,341	1,174,615,299
支付土地投标保证金	1,526,064,592	
为关联方代垫款项	53,905,148	499,940,738
销售费用及管理费用	406,291,182	307,765,513
物业代收款项	182,349,948	169,994,438
合营方往来款	248,572,238	120,000,000
支付住房担保押金	201,038,343	37,413,586
支付股权转让保证金		30,000,000

支付少数股东往来款		30,000,000
财务手续费	17,017,451	12,144,182
捐赠支出	1,090,000	2,325,000
违约金及罚款	4,620,328	1,831,606
其他	493,788,440	113,089,807
合计	4,986,609,011	2,499,120,169

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

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	6,884,057,845	
合计	6,884,057,845	

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

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	4,190,688,015	
支付合营方款项	976,847,917	
合计	5,167,535,932	

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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		1,407,076,108
收到同一控制下企业合并被合并方资本金		
收到少数股东往来款	49,679,775	
收回借款保证金	230,435,887	
合计	280,115,662	1,407,076,108

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付少数股东往来款		570,493,074
少数股东减少资本	416,220,603	322,577,130
支付关联方计息资金往来	2,125,440,345	
支付借款保证金		80,805,462
本公司股东减少资本		
合计	2,541,660,948	973,875,666

## 51、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	860,378,546	827,394,445

加：资产减值准备(附注五(43))		98,536,595
存货跌价准备转销(附注五(7))	-207,196,562	-26,799,375
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧(附注五(13))	59,195,454	27,491,928
无形资产摊销(附注五(14))	2,164,609	3,071,045
长期待摊费用摊销(附注五(15))	22,669,599	10,782,901
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)(附注五(46)、(47))	104,159	58,990
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)(附注五(44))	-215,923,312	-282,643,481
财务费用(收益以“-”号填列)	110,517,018	55,064,258
投资损失(收益以“-”号填列)(附注五(45))	81,744,993	-115,592,054
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)(附注五(16))	-66,231,394	4,126,739
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)(附注五(16))	105,993,656	-38,453,585
存货的减少(增加以“-”号填列)	-7,817,705,460	-3,282,557,813
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,631,461,070	-207,500,497
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,464,570,836	2,876,741,368
股份支付	1,735,790	4,052,028
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,033,479,002	-46,226,508
<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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	10,324,435,789	4,139,174,665
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	4,803,928,568	-118,777,779

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	357,670,556	61,000,000
上海迪裕商业经营管理有限公司	357,670,556	
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	
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	349,820,000	-87,146,985

其他说明：

于2016年6月22日,本集团将拥有的上海迪裕商业经营管理有限公司的全部权益以1,049,820,000元的价格转让给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。

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,324,435,789	5,520,507,221
其中:库存现金	2,950,384	4,365,064
可随时用于支付的银行存款	10,321,485,405	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	10,324,435,789	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		

### 52、外币货币性项目

√适用 □不适用

#### (1). 外币货币性项目:

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	6,595,957	6.6312	43,739,109
欧元			
港币	163,981,621	0.8547	140,150,172
人民币			
应付款项			
美元	93,567,600	6.6312	620,465,469
人民币			

其他说明:

单位:元 币种:人民币

项目	期初外币余额	折算汇率	期初折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	22,942,778	6.4936	148,981,220
港币	115,950,333	0.8378	97,143,189
短期借款—			
美元		6.4936	
应付款项—			
美元	62,449,330	6.4936	405,520,968
港元	412,000	0.8378	345,174

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

适用 不适用

## 六、合并范围的变更

### 1、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

(a) 截止至 2016 年 6 月 30 日，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	100.00	出售	2016年6月22日	完成股权交割	-110,363,679						54,418,721

其他说明：

于 2016 年 6 月 22 日，本集团将拥有的上海迪裕商业经营管理有限公司的全部权益以 1,049,820,000 元的价格转让给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。



(b) 处置损益相关信息如下：

(i) 上海迪裕商业经营管理有限公司

处置损益计算如下：	
	金额
处置价格	1,049,820,000
减：合并财务报表层面享有的上海迪裕商业经营管理有限公司权益份额	1,160,183,679
其他综合收益转入当期损益	54,418,721
处置产生的投资收益	-55,944,958

## 2、其他原因的合并范围变动

新设立子公司

公司名称	设立日期	出资金额
南京汇凯房地产有限公司	01/01/2016	10,000,000
晋江新城吾悦发展有限公司	04/01/2016	100,000,000
常州华诚造价咨询有限公司	12/01/2016	尚未出资
上海玺越房地产开发有限公司	18/01/2016	10,000,000
镇江新城吾悦商业管理有限公司	18/01/2016	1,000,000
武汉龙域房地产咨询有限公司	28/01/2016	尚未出资
杭州新城德佳房地产开发有限公司	02/02/2016	尚未出资
义乌新城吾悦商业管理有限公司	31/03/2016	尚未出资
济南新城创置房地产开发有限公司	05/04/2016	50,000,000
南京新城吾悦商业管理有限公司	18/04/2016	1,000,000
如皋吾悦房地产发展有限公司	25/04/2016	20,000,000
上海禹隆房地产开发有限公司	13/05/2016	尚未出资
上海意霖房地产开发有限公司	13/05/2016	尚未出资
北京新城创置房地产开发有限公司	23/05/2016	尚未出资

## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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		95.99	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	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	汽车零部件设计、制造与销售		95.80	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	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		99.88	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	常州	置业咨询服务		100.00	设立
新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发	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		95.99	设立
常州新城东昇房地产有限公司	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		95.91	设立
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州	常州	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		95.99	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	100.00		设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		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		95.91	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		95.99	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发		99.01	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发		99.51	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	常州	酒店管理		95.80	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		95.99	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		100.00	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.91	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	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		99.01	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

司						
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
杭州新城鼎盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	张家港	房地产开发		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		95.99	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		76.79	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	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
武汉新城创置房地产有限公司	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		95.91	设立
上海松睿房地产开发有限	上海	上海	房地产开发		95.99	设立

公司						
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	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		95.91	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		95.99	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		95.99	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.01	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	资产购买
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		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		99.01	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		99.01	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100.00	设立
杭州松隆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
南京汇凯房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.91	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
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
上海禹隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
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
常州华诚造价咨询有限公司	常州	常州	建设项目研究投资估算等	100.00		设立
上海玺越房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立

限公司						
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
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
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
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
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	晋江	房地产开发		100.00	设立

## (2). 重要的非全资子公司

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	47.25%	4,588,263		565,888,773

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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	4,088,042,646	695,117,168	4,783,159,814	2,163,013,336	1,383,048,308	3,546,061,644	3,366,163,146	548,106,242	3,914,269,388	1,853,229,110	802,110,285	2,655,339,395

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		-21,241,957	-21,241,957	-757,357,440		43,318,378	43,318,378	-680,900,278

其他说明:

本集团于南昌新城悦盛房地产发展有限公司(以下简称“南昌悦盛”)的名义持股比例为52.75%。根据相关合同,本集团享有南昌悦盛79.20%的收益权。



## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

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	权益法
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	权益法
南京新城万隆房地产有限公司(iii)	南京	南京	房地产开发	是		70	权益法
常熟中置房地产有限公司(iv)	常熟	常熟	房地产开发	是		65	权益法
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	权益法
成都新城万博房地产开发有限公司(vi)	成都	成都	房地产开发	是		49	权益法
联营企业 -							
上海万之城房地产开发有限公司(vii)	上海	上海	房地产开发	是		50	权益法

#### 其他说明

(i) 本公司之控股子公司对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(ii) 本公司之控股子公司对苏州新城万瑞房地产有限公司的持股比例为 68%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iii) 本公司之控股子公司对南京新城万隆房地产有限公司的持股比例为 70%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iv) 本公司之控股子公司对常熟中置房地产有限公司的持股比例为 65%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(v) 本公司之控股子公司对台州新城万博房地产发展有限公司的持股比例为 40%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(vi) 本公司之控股子公司对成都新城万博房地产开发有限公司的持股比例为 49%，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。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

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	
	常熟中置房地产有限公司	台州新城万博房地产发展有限公司	常熟中置房地产有限公司	台州新城万博房地产发展有限公司
流动资产	1,879,991,634	2,837,830,473	1,290,008,111	2,008,096,057
其中: 现金和现金等价物	302,692,325	66,840,147	136,307,852	19,220,913
非流动资产	5,238,637	1,140,322	1,030,797	3,892,984
资产合计	1,885,230,271	2,838,970,795	1,291,038,908	2,011,989,041
流动负债	648,932,195	1,455,717,143	43,848,055	822,275,272
非流动负债	800,000,000	430,000,000	800,000,000	200,000,000
负债合计	1,448,932,195	1,885,717,143	843,848,055	1,022,275,272
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
净资产	436,298,076	953,253,652	447,190,853	989,713,769
按持股比例计算的净资产份额	283,593,749	381,301,461	290,674,055	395,885,508
调整事项			5	-1,040,188
--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	290,674,060	382,803,069	290,674,060	394,845,320
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	774,085	12,986		-598
所得税费用	3,565,392	10,035,208		460,824
净利润	-10,700,977	-30,105,625		-1,804,834
终止经营的净利润				

其他综合收益				
综合收益总额	-10,700,977	-30,105,625		-1,804,834
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	
	苏州新城万瑞房地产有限公司	南京新城万隆房地产有限公司	苏州新城万瑞房地产有限公司	南京新城万隆房地产有限公司
流动资产	2,772,438,124	7,701,128,247	1,979,753,923	6,162,864,181
其中：现金和现金等价物	95,012,342	396,929,768	144,166,434	371,934,463
非流动资产	8,585,852	511,243	9,204,470	20,524,841
资产合计	2,781,023,976	7,701,639,490	1,988,958,393	6,183,389,022
流动负债	2,000,300,600	4,403,311,694	1,230,162,015	2,560,971,489
非流动负债	540,000,000	2,382,000,000	490,000,000	2,684,000,000
负债合计	2,540,300,600	6,785,311,694	1,720,162,015	5,244,971,489
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
净资产	240,723,376	916,327,796	268,796,378	938,417,533
按持股比例计算的净资产份额	163,691,896	641,429,457	182,781,537	656,892,273
调整事项			483	27
--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	182,782,020	656,892,300	182,782,020	656,892,300
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	807,402	275,027	75,754	89,764
所得税费用	7,605,780	6,906,633	1,733,677	3,053,599
净利润	-22,817,340	-20,719,900	-5,201,031	-9,729,043

终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-22,817,340	-20,719,900	-5,201,031	-9,729,043
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
	上海新城旭地房地产有限公司	成都新城万博房地产开发有限公司	上海新城旭地房地产有限公司
流动资产	1,218,423,760	2,046,329,588	1,202,545,504
其中：现金和现金等价物	184,878,420	97,287,579	54,860,985
非流动资产	92,862	1,963,743	107,189
资产合计	1,218,516,622	2,048,293,331	1,202,652,693
流动负债	568,596,840	854,064,772	491,056,965
非流动负债	410,000,000	342,550,000	550,000,000
负债合计	978,596,840	1,196,614,772	1,041,056,965
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
净资产	239,919,782	851,678,559	161,595,728
按持股比例计算的净资产份额	119,959,891	417,322,494	80,797,864
调整事项			2,080,104
--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	78,717,760	77,449,536	78,717,760
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	874,323,609		
财务费用	255,991	-104,565	524,966
所得税费用	-26,108,018	11,676,087	
净利润	78,324,054	-35,735,124	-2,748,894
终止经营的净利润			

其他综合收益			
综合收益总额	78,324,055	-35,735,124	-2,748,894
本年度收到的来自合营企业的股利			

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

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	476,481,081	548,433,447
其中：现金和现金等价物	41,964,360	27,805,975
非流动资产	664,037	294,313
资产合计	477,145,118	548,727,760
流动负债	146,509,510	229,556,502
非流动负债		
负债合计	146,509,510	229,556,502
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
净资产	330,635,608	319,171,258
按持股比例计算的净资产份额	165,317,804	159,585,629
调整事项	-165,317,804	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		159,585,770
营业收入	11,057,000	980,195,996
财务收入/(费用)	394,528	529,118
所得税贷项/(费用)	-3,824,262	-48,806,953
净利润	11,464,350	146,351,695
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	11,464,350	146,351,695
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 其他说明

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。

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	1,808,601,110	143,715,301
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-89,363,492	-2,951,232
--其他综合收益		
--综合收益总额	-89,363,492	-2,951,232
联营企业：		
投资账面价值合计	10,000,000	10,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		-8,031
--其他综合收益		
--综合收益总额		-8,031

其他说明

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。

## (5). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

截至2016年6月30日止6个月期间及2015年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

## 八、与金融工具相关的风险

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

## (1) 市场风险

## (a) 外汇风险

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

于2016年6月30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6月30日			2015年12月31日		
	美元项目	其他外币项目	合计	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产						
货币资金	43,739,109	140,150,172	183,889,281	148,981,220	97,143,189	246,124,409
外币金融负债						
应付款项	620,465,469		620,465,469	405,520,968	345,174	405,866,142
汇率变动影响	-43,254,477	10,511,263		-19,240,481	7,259,851	

于2016年6月30日及2015年12月31日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团2016年度将会增加或减少净利润金额分别为43,254,477元及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6月30日及2015年12月31日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额分别为5,189,678,316元及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6月30日及2015年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将分别增加或减少金额为25,948,392元及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，股份制银行和信托公司建立了战略合作关系，当新项目获得相关政府部门的批文后时，通常可以从该等金融机构获得资金支持。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2016年6月30日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	2,156,434,077				2,156,434,077
应付款项	22,336,751,476				22,336,751,476
一年内到期的非流动负债	1,922,426,004				1,922,426,004
长期借款	192,843,361	2,846,123,706	6,802,191,928		9,841,158,995
应付债券	126,573,711	2,209,366,579	4,254,663,068	243,750,000	6,834,353,359

	26,735,028,629	5,055,490,285	11,056,854,997	243,750,000	43,091,123,910
--	----------------	---------------	----------------	-------------	----------------

2015 年 12 月 31 日

	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	164,502,692				164,502,692
应付款项	23,209,345,451				23,209,345,451
一年内到期的非流动负债	662,462,595				662,462,595
长期借款	282,338,299	1,948,927,084	2,169,195,943	576,790,329	4,977,251,655
应付债券	433,000,000	4,433,000,000	3,135,000,000		8,001,000,000
	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(附注五(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。

## 九、公允价值的披露

√适用 □不适用

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

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
<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			285,335,262	285,335,262
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			285,335,262	285,335,262
(3) 其他				



(三) 投资性房地产			11,456,000,000	11,456,000,000
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权			11,456,000,000	11,456,000,000
(1) 已完工的物业			5,594,000,000	5,594,000,000
(2) 开发中的物业			5,862,000,000	5,862,000,000
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>11,741,335,262</b>	<b>11,741,335,262</b>

## 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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。

### 3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

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

	期末公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产——						
权益工具	285,335,262	市场法	市净率	1.2-2.4	正相关	不可观察
投资性房地产——						
已完工的物业	5,594,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-6.0%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.0%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月33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	5,862,000,000	投资法	复归收益率	6.0%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月17元/平方米至每月179元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	99,248,067元至447,712,926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	10.0%-25.0%	负相关	不可观察

单位：元 币种：人民币

	期初公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产——						
权益工具	233,985,262	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产——						
已完工的物业	6,769,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月32元/平方米至每月352元/平方	正相关	不可观察

2016 年半年度报告

				米		
开发中的物业	4,085,000,000	投资法	复归收益率	6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 23 元/平方米至每月 190 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	203,434,830 元至 394,537,828 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	15.0%-25.0%	负相关	不可观察

#### 4、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

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。

#### 十、资本管理

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

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

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

于2016年6月30日及2015年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	期末	期初
资产负债比率	37.04%	31.78%

#### 十一、关联方及关联交易

##### 1、本企业的母公司情况

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(%)
富域发展有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	62.06	62.06

##### (a) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	期初	本期增加	本期减少	期末
富域发展有限公司	301,800,000			301,800,000

##### (b) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	期末		期初	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展有限公司	62.06%	62.06%	62.06%	62.06%

本企业最终控制方是王振华

##### 2、本企业的子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注七。

##### 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七。

除附注七中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余与本集团发生关联交易的其他合营企业的情况如下：

√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	对集团活动是否具有战略性	直接持股比例	间接持股比例	与本企业关系
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	是		50%	合营企业
苏州城弘房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是		50%	合营企业
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是		30%	合营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是		50%	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是		33%	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是		40%	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	苏州	房地产开发	是		10%	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是		28%	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是		16%	合营企业
上海权坤投资有限公司投资有限公司	上海	房地产开发	是		50%	合营企业
上海新钥投资有限公司投资有限公司	上海	房地产开发	是		50%	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是		30%	合营企业
上海佳朋房地产有限公司房地产有限公司	上海	房地产开发	是		51%	合营企业
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	房地产开发	是		50%	合营企业
南京新城广阔房地产有限公司	南京	房地产开发	是		31%	合营企业
南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	是		70%	合营企业
杭州嘉浩房地产有限公司房地产有限公司	杭州	房地产开发	是		65%	合营企业
杭州万照置业有限公司置业有限公司	杭州	房地产开发	是		34%	合营企业

#### 4、其他关联方情况

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
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城万德投资有限公司	受同一最终控制方控制
香港创域发展有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
富域发展有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城物业服务服务有限公司	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	本公司作为发起人设立的机构

#### 5、关联交易情况

本公司之重大关联交易列示如下：

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

关联方为集团提供劳务并收取的收入

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
西藏新城物业服务有限公司	提供劳务	65,048,578	25,997,346

为关联方提供劳务并取得收入

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
上海万之城房地产开发有限公司	提供劳务		1,870,000

**(2). 关联担保情况**

本公司作为担保方

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
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
苏州城弘房地产开发有限公司	285,000,000	2016年3月31日	2018年8月31日	否
常熟中置房地产有限公司	260,000,000	2015年10月25日	2019年4月28日	否
常熟中置房地产有限公司	390,000,000	2015年11月12日	2020年11月12日	否
青岛新城东郡房地产有限公司	477,500,000	2015年3月19日	2019年3月18日	否
青岛卓越东郡房地产有限公司	400,000,000	2015年3月19日	2019年3月18日	否
南京新城万隆房地产有限公司	350,000,000	2015年9月28日	2020年12月12日	否
南京新城创锦房地产有限公司	1,250,000,000	2016年3月25日	2018年3月25日	否

**(3). 本集团为关联方代垫款项**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
常熟中置房地产有限公司		288,863,250
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
苏州城弘房地产开发有限公司	148,000,000	
苏州嘉众房地产开发有限公司	328,537,029	
上海睿涛房地产开发有限公司	682,000,000	
杭州万照置业有限公司	245,582,000	
	1,404,119,029	499,940,738

**(4). 关联方为本集团代垫款项**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
富域发展有限公司		470,248,966.00

**(5). 向关联方资金转出**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
富域发展有限公司		155,702,082
南京新城万隆房地产有限公司		405,300,000
上海松铭房地产开发有限公司		7,520,000

上海恒固房地产开发有限公司		11,200,000
青岛卓越新城置业有限公司	454,340,000	594,893,217
上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,206,030,000	
成都新城万博房地产开发有限公司	1,148,764,564	
台州新城万博房地产发展有限公司	1,761,092,482	
苏州新城万瑞房地产有限公司	184,000,000	
义乌吾悦房地产发展有限公司	178,000,000	
苏州百翔置业有限公司	140,000,000	
苏州城弘房地产开发有限公司	474,000,000	
苏州晟铭房地产开发有限公司	322,564,246	
上海睿涛房地产开发有限公司	19,270,000	
上海佳朋房地产有限公司	626,590,354	
上海权坤投资有限公司	4,000,000	
上海新钥投资有限公司	3,930,000	
南京新城广阅房地产有限公司	257,736,200	
杭州万照置业有限公司	37,740,000	
杭州嘉浩房地产有限公司	66,000,000	
	6,884,057,846	1,174,615,299

## (6). 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
南京新城万隆房地产有限公司		737,000,000
富域发展有限公司		244,987,949
新城发展控股有限公司		26,487
上海新城旭地房地产有限公司		70,000,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	644,500,000	864,610,000
青岛卓越新城置业有限公司	515,000,000	595,500,000
台州新城万博房地产发展有限公司	704,371,325	
成都新城万博房地产开发有限公司	611,938,136	
上海佘山乡村俱乐部有限公司	91,330,000	
常熟中置房地产有限公司	208,000,000	
昆山德睿房地产开发有限公司	200,000,000	
上海恒固房地产开发有限公司	11,200,000	
常熟万中城房地产有限公司	68,000,000	
苏州城弘房地产开发有限公司	354,068,292	
苏州晟铭房地产开发有限公司	217,118,162	
上海睿涛房地产开发有限公司	20,270,000	
上海权坤投资有限公司	3,250,000	
上海新钥投资有限公司	3,250,000	
杭州万照置业有限公司	15,300,000	
杭州嘉浩房地产有限公司	313,300,000	
义乌吾悦房地产发展有限公司	209,792,100	
	4,190,688,015	2,512,124,436

## (7). 关联方向本集团提供计息资金

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司(附十一(6))	2,125,440,344	1,409,529,378

## (8). 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
香港宏盛发展有限公司	133,126,965	189,102,464

## (9). 关键管理人员报酬

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	13,011,994	15,229,367

## 6. 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款(附注五(6))	义乌吾悦房地产发展有限公司	290,683,410	773,805,492
其他应收款(附注五(6))	常州市武进区金东方颐养中心	410,876,478	462,855,669
其他应收款(附注五(6))	青岛卓越新城置业有限公司	131,012,096	191,672,096
其他应收款(附注五(6))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	240,370,000	85,670,000
其他应收款(附注五(6))	常熟万中城房地产有限公司	4,713,500	72,713,500
其他应收款(附注五(6))	南京新城广阅房地产有限公司	257,736,200	
其他应收款(附注五(6))	上海佳朋房地产开发有限公司	626,590,353	
其他应收款(附注五(6))	上海权坤投资有限公司	480,750,000	
其他应收款(附注五(6))	上海睿涛房地产开发有限公司	203,600,000	
其他应收款(附注五(6))	上海新钥投资有限公司	480,680,000	
其他应收款(附注五(6))	苏州百翔置业有限公司	140,074,983	
其他应收款(附注五(6))	苏州城弘房地产开发有限公司	90,466,246	
其他应收款(附注五(6))	杭州嘉浩房地产开发有限公司	320,000,000	
其他应收款(附注五(6))	南京新城创锦房地产有限公司	654,536,935	
其他应收款(附注五(6))	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	392,172,824	
其他应收款(附注五(6))	香港宏盛发展有限公司	476,043,325	

## (2). 应付项目

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(附注五(26))	王晓松	805,000	805,000
其他应付款(附注五(27))	香港宏盛发展有限公司	2,812,990,649	4,329,260,704
其他应付款(附注五(27))	南京新城万隆房地产有限公司	2,387,215,929	1,816,182,314
其他应付款(附注五(27))	台州新城万博房地产发展有限公司	1,056,298,311	968,633,941
其他应付款(附注五(27))	苏州新城万瑞房地产有限公司	882,880,968	795,633,529
其他应付款(附注五(27))	成都新城万博房地产开发有限公司	526,945,967	570,131,773



其他应付款(附注五(27))	上海万之城房地产开发有限公司	200,000,000	240,000,000
其他应付款(附注五(27))	常熟中置房地产有限公司	358,972,998	166,136,750
其他应付款(附注五(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(附注五(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(附注五(27))	昆山德睿房地产开发有限公司	220,871,378	51,799,024
其他应付款(附注五(27))	上海松铭房地产开发有限公司	39,668,136	38,400,000
其他应付款(附注五(27))	苏州城弘房地产开发有限公司		20,000,000

于 2016 年 6 月 30 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，截至 2016 年 6 月 30 日止 6 个月期间，加权平均利率约为 8% (2015 年同期：10.10%)。于 2016 年 6 月 30 日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 133,126,965 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。

## 十二、 承诺事项

(1). 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

	期末余额	期初余额
土地出让金	1,210,981,072	3,916,641,655

(2). 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

	期末余额	期初余额
股权收购		
受让债权		
合营企业权益认缴出资		100,000,000
		100,000,000

(3). 根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	期末余额	期初余额
一年以内	15,824,554	13,661,512
一到二年	9,492,239	10,082,354
二到三年	8,911,594	8,828,731
三年以上	40,387,968	44,090,569
	74,616,355	76,663,166

(4). 根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	2015 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	256,724,691	241,908,267
一到五年	926,616,284	645,172,007
五年以上	573,140,475	300,701,741
合计	1,756,481,450	1,187,782,015

### 十三、或有事项

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2016年6月30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金额为8,907,435,137元(2015年12月31日:5,376,136,698元)。

### 十四、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

	期末余额	期初余额
关联方往来款	33,511,517,615	8,440,902,000
保证金		
其他	22,502,493	17,044,179
合计	33,534,020,108	8,457,946,179

#### (1). 其他应收款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

	期末余额	期初余额
一年以内	33,528,879,115	8,456,066,854
一到二年	4,198,911	
二到三年		1,081,062
三到四年	942,082	798,263
合计	33,534,020,108	8,457,946,179

#### (2). 其他应收款分类披露：

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		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	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	33,534,020,108	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	33,534,020,108	/		/	8,457,946,179	/		/

#### (3). 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	5,317,354,197	一年以内	16	
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	3,217,587,743	一年以内	10	
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	关联方往来款	2,955,190,000	一年以内	9	

上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,647,135,248	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	1,959,211,142	一年以内	5
合计	/	16,096,478,330	/	48

单位：元 币种：人民币

单位名称	性质	期初余额	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
香港宏盛发展有限公司	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	

## 2、长期股权投资

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	5,505,232,262		5,505,232,262	6,472,735,794		6,472,735,794
对联营、合营企业 投资						
合计	5,505,232,262		5,505,232,262	6,472,735,794		6,472,735,794

## 对子公司投资

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	本期 计提 减值 准备	减值 准备 期末 余额
新城万博置业有限公司	680,000,000			680,000,000		
江苏新城地产股份有限公司	5,578,784,794		5,578,784,794			
昆山新城创域房地产有限公司	150,000,000			150,000,000		
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000			5,000,000		
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000			500,000		
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000			500,000		
香港汇盛发展有限公司	7,951,000			7,951,000		
新城商业管理集团有限公司	50,000,000			50,000,000		
上海嘉牧投资管理有限公司		586,000,000		586,000,000		
常州新城万嘉建筑设计有事务所		1,200,000		1,200,000		
常州新城资产经营管理有限公司		900,000		900,000		

常州万嘉置业咨询有限公司		1,000,000		1,000,000		
常州新城房产开发有限公司		1,140,897,285		1,140,897,285		
常州新龙创置房地产开发有限公司		293,440,000		293,440,000		
常州新城东郡房地产开发有限公司		6,000,000		6,000,000		
常州万方新城房地产开发有限公司		16,500,000		16,500,000		
常州新城东昇房地产开发有限公司		6,000,000		6,000,000		
常州新城金郡房地产开发有限公司		77,780,000		77,780,000		
常州新城创佳房地产开发有限公司		52,000,000		52,000,000		
南京新城创置房地产开发有限公司		12,000,000		12,000,000		
南京新城万嘉房地产开发有限公司		31,000,000		31,000,000		
苏州新城万嘉房地产开发有限公司		10,000,000		10,000,000		
苏州新城创佳置业有限公司		20,000,000		20,000,000		
杭州新城创宏房地产开发有限公司		400,000,000		400,000,000		
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司		356,000,000		356,000,000		
杭州新城创盛房地产开发有限公司		100,000,000		100,000,000		
无锡新城万嘉置业有限公司		420,000,000		420,000,000		
上海新城万嘉房地产开发有限公司		41,000,000		41,000,000		
上海东郡房地产开发有限公司		10,000,000		10,000,000		
青岛新城创置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		9,000,000		
济南天鸿永业房地产开发有限公司		542,163,977		542,163,977		
上海松铭房地产开发有限公司		38,400,000		38,400,000		
杭州松睿实业有限公司		380,000,000		380,000,000		
济南新城创置房地产开发有限公司		50,000,000		50,000,000		
合计	6,472,735,794	4,611,281,262	5,578,784,794	5,505,232,262		

## 3、应付债券

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本期发行	本期转入	本年转出至一年内到期的非流动负债	溢折价摊销	期末余额
2013年江苏新城公司债券(附注五(31) i)			1,988,410,171		3,716,931	1,992,127,102
2015年公司债券(第一期)(公开发行)	2,978,474,330				3,612,990	2,982,087,320
2015年公司债券(第一期)(非公开发行)	1,982,128,509				4,638,632	1,986,767,141
2016年公司债券(第一期)(非公开发行)(2+1年期)		1,831,036,000			2,301,467	1,833,337,467
2016年公司债券(第一期)(非公开发行)(1+1+1年期)		1,141,619,500		-1,141,619,500		
合计	4,960,602,839	2,972,655,500	1,988,410,171	-1,141,619,500	14,270,020	8,794,319,030

## 4、其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	24,012,621,638	3,790,468,596
其他	71,489,080	3,457,735
合计	24,084,110,718	3,793,926,331

## 5、营业收入和营业成本：

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				
其他业务-项目服务费	298,853,323	183,523,014	39,398,282	40,148,520
合计	298,853,323	183,523,014	39,398,282	40,148,520

## 6、投资收益

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		
权益法核算的长期股权投资收益		
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		
按成本法核算的长期股权现金股利		65,640,960
合计		65,640,960

## 十五、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	上期发生额
非流动资产处置损益	-104,159	-58,990
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）	10,437,060	4,637,400
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	9,312,176	6,000,000
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	270,342,033	282,643,481
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	2,797,349	1,733,672
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
处置子公司的投资收益	-110,363,679	51,022,384
所得税影响额	-43,476,302	-73,524,060
少数股东权益影响额	-3,902,558	-29,077,229
合计	135,041,920	243,376,657

## 2、净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

本期利润	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	6.81	0.45	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.73	0.38	0.39

单位：元 币种：人民币

上期利润	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
归属于本公司普通股股东的净利润	6.39	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	3.00	0.18	0.18

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人签名的半年度报告文本
	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
	报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿

董事长：王振华

董事会批准报送日期：2016 年 7 月 29 日