

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

## 2015 年年度报告

### 重要提示

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2015年末总股本1,708,064,758股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.08元（含税），共计派发现金红利184,470,993.86元（含税）。同时拟以2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增股本512,419,428股，本次转增股本后，公司的总股本为2,220,484,186股。

该利润分配及资本公积金转增股本的预案尚需公司2015年年度股东大会批准。

### 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

**九、 重大风险提示**

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

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节	公司业务概要 .....	8
第四节	管理层讨论与分析 .....	11
第五节	重要事项 .....	47
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	58
第七节	优先股相关情况 .....	65
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	66
第九节	公司治理 .....	72
第十节	公司债券相关情况 .....	74
第十一节	财务报告 .....	78
第十二节	备查文件目录 .....	211

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2015年1月1日至2015年12月31日
公司、本公司	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东	指	常州富域发展有限公司
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）
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	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

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
---------------	-----------------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www. sse. com. cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

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

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2014年备考	本期比备考上年同期增减(%)	2013年
营业收入	23,568,793,145	20,674,198,043	14.00	20,674,198,043	14.00	20,736,461,344
归属于上市公司股东的净利润	1,836,274,417	1,167,206,742	57.32	1,647,191,243	11.48	1,174,328,639
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,241,199,536	937,220,296	32.43			1,085,187,906
经营活动产生的现金流量净额	-957,155,648	3,495,004,590	-127.39			-1,192,005,736

额						
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)			2013年末
归属于上市公司股东的净资产	12,131,218,713	6,957,495,983	74.36	10,114,782,024	19.94	6,058,895,083
总资产	67,802,115,596	51,113,797,806	32.65	51,113,797,805	32.65	45,202,743,156
期末总股本	1,708,064,758	-	-			-

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	1.51	不适用	不适用	不适用
稀释每股收益(元/股)	1.51	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.02	不适用	不适用	不适用
加权平均净资产收益率(%)	22.53	17.55	增加4.98个百分点	22.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.23	14.89	增加0.34个百分点	21.55

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

公司于2015年3月30日自有限责任公司改制为股份有限公司,故2015年之前不适用基本每股收益等相关财务指标。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

不适用

## 九、2015年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,465,718,670	7,260,334,748	2,402,175,626	12,440,564,101
归属于上市公司	32,646,195	426,427,481	-10,874,188	1,388,074,928

股东的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,552,556	213,144,462	-44,512,853	1,070,015,370
经营活动产生的现金流量净额	-2,980,188,972	2,933,962,462	636,457,341	-1,546,337,945

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注 (如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-393,366		-206,219	-381,905
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12,412,800		30,350,208	63,374,405
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-114,063,331	-35,304,072
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	6,255,524		6,552,722	6,605,802
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	815,106,132		365,993,919	9,663,679
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				
处置子公司的投资收益	51,022,384		26,195,020	46,000,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,610,001		4,317,235	80,694,587
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-86,215,770		11,832,347	-26,855,801
所得税影响额	-209,722,824		-100,985,455	-54,655,962
合计	595,074,881		229,986,446	89,140,733

## 十一、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	183,000,000	170,000,000	-13,000,000	
上海景盈投资管理合伙企业6.18%股权	5,186,605	5,186,605	-	
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	21,442,308	7,698,657	-13,743,651	
青浦吾悦广场	1,077,000,000	1,190,000,000	113,000,000	9,235,765
新城控股大厦B座	-	1,007,000,000	1,007,000,000	128,838,755
常州吾悦广场	1,538,000,000	1,565,000,000	27,000,000	27,000,000
常州国际广场	1,746,000,000	1,756,000,000	10,000,000	-21,290,026
吴江吾悦广场	490,000,000	702,000,000	212,000,000	-4,221,395
张家港吾悦广场	468,000,000	957,000,000	489,000,000	76,152,861
丹阳吾悦广场	350,000,000	900,000,000	550,000,000	90,648,728
南昌吾悦广场	267,000,000	545,000,000	278,000,000	96,386,373
长春吾悦广场		563,000,000	563,000,000	57,757,782
安庆吾悦广场		406,000,000	406,000,000	114,458,748
海口吾悦广场		540,000,000	540,000,000	73,097,285
金坛吾悦广场		321,000,000	321,000,000	101,450,894
桐乡吾悦广场		187,000,000	187,000,000	27,928,545
衢州吾悦广场		142,000,000	142,000,000	34,785,576
镇江吾悦广场		73,000,000	73,000,000	2,876,242
合计	6,195,628,913	11,086,885,262	4,891,256,349	815,106,133

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，2013年底开始尝试进行合作开发。公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。



公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。为满足不同客户群体的需求与偏好，共推出四大产品系列，分别为：定位于新婚夫妇首次置业需求的“启航”系列、定位于年轻家庭住房刚性需求的“乐居”系列、定位于中高收入家庭改善型需求的“圆梦”系列、以及定位于高净值家庭改善型需求的“尊享”系列。目前，住宅地产开发的业务范围主要集中于上海、南京、苏州、杭州、常州等长三角区域。未来计划以长三角为核心，扩展至珠三角、环渤海和中西部全面发展的全国布局，并将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市。

公司商业地产开发业务主要经营商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。报告期内，公司商业地产开发的销售收入占商业地产开发总收入的比例保持在90%以上。公司的商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业供对外出售，主要包括住宅、写字楼、酒店及酒店式公寓、沿街商铺等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是购物中心。根据整体定位不同，公司开发的商业综合体可分为三大系列，分别为：定位高端、主打国际精品的“国际广场”系列，与之配套的一般为中高端写字楼、中高端酒店、高端酒店式公寓；以缤纷、动感、塑造区域型时尚商业中心为特点的“城市广场”系列，与之配套的一般为中高端酒店及酒店式公寓；致力于成为便捷社区生活中心的“生活广场”系列，与之配套的一般为中端写字楼、酒店及酒店式公寓。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

经中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2015]2144号）核准，公司发行542,064,758股股份吸收合并江苏新城地产实现A股挂牌上市。详情请见江苏新城2015年9月22日刊登于上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>的《新城控股换股吸收合并江苏新城报告书（修订稿）》。

## 三、报告期内核心竞争力分析

### 1、江苏省房地产企业综合实力第一位、全国房地产企业二十强

公司在我国房地产企业中具有较强竞争力。根据克而瑞信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心联合发布的《房地产企业销售排行榜》，2015年度公司房地产销售金额在全国房地产企业中排名第21位，房地产销售面积在全国房地产企业中排名第22位。此外，在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的中国房地产百强企业研究中，公司2008-2015年连续八年获“中国房地产百强企业20强”称号；在由江苏省房地产业协会发布的江苏省房地产开发综合实力五十强企业名单中，公司2005-2014年连续十年获“江苏省房地产业综合实力五十强第1位”。

### 2、标准化开发程序及快速资产周转模式

公司自2005年起建立标准化的房地产开发程序，是国内为数不多的建有国家产业化示范基地

的房地产开发商，新城产品的标准化率已达到90%以上。标准化开发程序的执行使得公司实现了快速资产周转模式，从而缩短房地产开发项目周期、实现项目投资回报最大化并改善营运现金流量。公司的总资产周转率及存货周转率在国内五十强房地产企业中名列前茅。标准化开发程序要求公司根据客户的需求进行设计和运营，涉及选址、采购、物业设计、建设和质量控制、美学和内部设计以及客户服务等多个环节，公司由此有能力采取快速资产周转模式、快速复制房地产开发项目，向包括长三角核心区域在内的各个细分市场推出优质房地产产品。

### 3、产品组合多样化

公司推出的住宅产品包括高层住宅、多层住宅及低密度住宅等，通过“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”四大产品系列满足各类目标客户的多样化置业需求。在此基础上，公司积极开展新产品研发，推出电梯洋房系列、叠墅系列、刚需70系列、通透90系列和高密度经济别墅系列等创新产品，部分户型已落地在项目上应用，取得了良好的市场反馈。

商业地产方面，公司开发并运营融购物中心、办公楼、酒店、酒店式公寓、高端住宅物业和其他配套设施为一体的综合体开发项目，通过“国际广场”、“城市广场”、“生活广场”三大产品系列，满足不同区域客户的需求和偏好。

### 4、完善的内部管理体系

公司具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、土地获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，包括人力资源模块、计划运营模块、财务模块、工程模块、成本模块、设计模块、采购模块、营销模块、客服物业模块等多个项目管理模块。公司注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

### 5、丰富的商户资源及有效的整合能力

公司自2008年起进军商业地产领域，已积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。公司通过整合累积的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，提升日均人流量和交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业地产为引导，有效发挥商业物业与其他类型物业的协同效应，相互提升各种类型物业的价值。通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的可复制性。

### 6、良好的品牌形象

“新城”品牌在国内的房地产市场，尤其长三角区域，拥有较高的品牌知名度和市场口碑。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的“中国华东房地产公司品牌价值TOP10”榜单中，公司2007-2014年连续八年蝉联第一；2011-2014年还连续四年荣膺“中国房地产开发企业品牌价值20强”（由中国房地产研究会、中国房

地产业协会和中国房地产测评中心联合发布)。

通过充分利用各房地产项目的奠基仪式、样板区开放、主力店签约、开业典礼、周年庆等机会开展品牌拓展活动,近年来“新城”品牌的认知度得以不断提升。此外,“吾悦”品牌作为公司旗下的城市综合体项目品牌,也已在常州、苏州、张家港、丹阳、南昌、长春、安庆、海口等多个城市布局,20余座吾悦系列广场已开业、正在或者计划建造。

#### 7、优质的客户服务

在“传播幸福、成就梦想”的企业愿景下,公司始终将业主的满意度放在第一位,致力于提供优质、精品的客户服务。根据盖洛普咨询公司的客户满意度调研结果,报告期内,公司的客户满意度总体得分超过盖洛普行业均值,体现公司持续良好的满意度表现和市场口碑。公司自2010年起开通4008-900-950全国服务热线,打造投诉、报修、咨询统一管理平台,并在电话服务的基础上开通在线咨询、微博沟通、微信平台等多媒体渠道。2006年起,公司还成立了客户俱乐部“幸福会”,通过《幸福会》期刊、幸福会微博及微信平台、组织各类客户活动等,搭建公司与业主、业主与业主、业主与社会的和谐交流平台。

#### 8、经验丰富的管理团队

公司创始人王振华先生在中国房地产行业已拥有20年以上的经验;管理层团队的其他成员亦于房地产开发行业拥有丰富经验,平均达10年以上。经验丰富的管理团队为公司整体的可持续发展奠定了基础。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内市场形势分析

回顾2015年,房地产政策坚持促消费、去库存的总基调,供需两端宽松政策频出,5次降准降息、叠加降首付比例,以及二手房交易税费政策的调整促进市场量价逐步回升,行业运行的政策环境显著改善。全年商品房销售面积达到12.85亿平方米,同比增长6.5%,商品房销售金额达到8.73万亿,同比增长14.4%,再创历史新高。

2015年末,全国商品房待售面积(已竣工的可售面积)攀升至7.19亿平米,按照2015年销售面积,去化周期为6.7个月,同比增长15.6%,增速从2013年起开始下滑、但依然远高于销售面积同比6.5%的增速。高库存导致城市分化加剧,一线城市量价齐涨,二线城市整体库存压力显著下降,三四线城市整体销售增速明显落后于一二线城市。

报告期内,改善型需求脱颖而出,全国一线和部分二线城市的改善性需求占比显著提升。TOP10、TOP20房地产企业的合同销售金额增速远超行业平均增速,行业集中度继续提高,企业分化不断加剧。

#### (二) 主要项目所处区域市场分析

公司专注于住宅开发、综合体开发及运营。2015 年，公司合同销售金额、结算金额主要来自上海、苏州、南京和常州 4 个城市。

上海、苏州、南京、常州 2015 年房地产市场主要数据及公司销售情况

城市	土地购置面积 (万平方米)	房屋新开工面积 (万平方米)	房屋施工面积 (万平方米)	房屋竣工面积 (万平方米)	商品房销售面积 (万平方米)	商品房销售额 (亿元)	存货去化周期 (月)	公司销售额 (亿元)	公司销售排名	公司市场份额 (%)
上海	263.39	2605.08	15095.33	2647.18	2431.36	5093.55	10.14	50.95	30	1.00%
苏州	331.21	2153.41	11285.85	1653.14	2133.73	2200.00	5.98	65.99	3	3.00%
南京	116.84	1609.58	7084.44	1449.10	1543.16	2072.29	4.03	55.33	5	2.67%
常州	39.32	637.77	3948.18	766.65	784.25	558.90	15.00	52.44	1	9.38%

注：1、存货去化周期=待售面积/2015 年月均去化面积

2、数据来源：国家统计局、CRIC 信息集团、本公司

## 二、报告期内主要经营情况

2015 年是公司发展史上具有里程碑意义的一年，随着重大资产重组的完成，公司实现了房地产开发业务在 A 股整体上市，并且提前一个月完成了全年经营指标。

在内部运营方面，公司全年实现合同销售金额 319.29 亿元（含合营项目 26.43 亿元），其中商业综合体项目实现销售 110.2 亿元，商业综合体项目销售占比较 2014 年有较大提升，吴江、张家港、丹阳吾悦广场如期顺利开业，一举成为所在区域新地标，住宅、商业的双轮驱动战略顺利起航。土地拓展以长三角为核心，优化全国区域布局，大胆创新土地拓展模式，集团新增货值 886 亿元，其中新增商业综合体项目 17 幅，建筑面积 512.5 万平方米，位列全国第二。运营管控以计划为导向，严格项目计划管理和目标管理，通过计划系统强化和提高项目计划管理水平，效率得到大幅提升；同时通过采购招投标业务系统优化供应商管理及招投标透明化，提高供应商队伍质量及招标规范性；设计研发标准化管控日渐成熟，住宅标准化体系及产品完善及升级，商业优资产模型将成为公司未来三四线城市主要拓地模型之一，新云系统专项设计标准编制发布，为后端商业运营管理提供技术支撑；拓展多种融资渠道，借助资本市场提升企业在新常态下的竞争力；集团品牌建设深入推进，“新城”及“吾悦”品牌在新区域成功落地，提高了公司、产品和技术品牌知名度；实施人才分类和发展战略，建立人才素质模型和能力标尺，对核心岗位人员进行测评和全面提升，并且通过敬业度调查，关注员工与企业的发展；严控员工职务行为风险，践行阳光普照工作机制。信息化建设卓有成效，用信息流支撑业务流，打通了各业务板块之间的信息壁垒，完成了大新城信息规划，全面预算系统为行业首创，同时启动新云系统的搭建，未来将为商业管理提供信息化支撑平台。

2015 年公司在销售推广、内部管理、项目业态等方面开展了业务创新：1、移动端管理平台：商业的悦多多与住宅的新城经纪人的合并，实现了销售数据、项目信息、流程的共享共通，并与销售系统实现同步，提升销售 APP 的精准营销和便利性。2、推进新城合伙人机制，倡导“风险共担、利润共享”，累计跟投项目十多个，跟投金额达数千万元。3、布局养老地产，通过收购金东方，实现资源互补。新城全国布局，拥有物业和互联网方面的优势，金东方在养老服务方面已经

形成专业且成熟的体系，二者结合，尝试进入新的房地产业态，致力于将养老产业带上一个新高度。

2015 年，在经济政策宽松和城市日益分化的前提下，公司积极应对市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，通过公司全员的努力，最终超额完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。

报告期内，公司实现销售面积 345.98 万平方米（含合营项目 19.42 万平方米），销售金额 319.29 亿元（含合营项目 26.43 亿元），分别比 2014 年增长 25.0% 和增长 30.3%。

报告期内，公司实现竣工面积 386.53 万平方米，其中 26 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 235.69 亿元，实现净利润 24.00 亿元，分别比 2014 年增长 14.00% 和增长 33.88%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 678.02 亿元，归属于上市公司股东的净资产 121.31 亿元，分别比上年同期增长 32.65% 和 74.36%。

报告期末，公司共有 52 个子项目在建，在建面积为 897.82 万平方米（含合营项目）。

报告期内，公司新增地块共 42 幅，新增总建筑面积 950.68 万平方米。

2015 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)	2015 新开工面积	2015 在建面积	2015 竣工面积	待开发面积	可售面积	2015 签约面积	累计签约面积	平均售价 (元/m <sup>2</sup> )	2015 结算面积	累计结算面积
南京湖北路项目	鼓楼区	商铺	拟建	96.22%	75,354	2,180	11,629	66,303	36,277	66,303	66,303	-	51,381	36,277	-	-	-	-	-
南京香溢紫郡	浦口区	住宅	竣工	96.22%	375,886	45,767	239,116	672,587	550,997	-	-	271,295	-	541,866	55,102	527,315	11,324	234,174	523,051
南京珑湾花园	江宁区	住宅	在建	96.22%	379,755	49,511	95,819	387,277	287,457	-	227,357	159,920	-	284,572	114,472	258,746	18,499	112,492	112,492
南京香悦澜山	栖霞区	住宅	在建	67.35%	474,303	50,496	147,521	497,429	368,802	219,556	410,060	-	87,369	368,801	132,645	156,630	16,466	-	-
南京花漾紫郡	浦口区	住宅	在建	96.22%	205,828	60,716	131,114	392,003	288,452	187,642	187,642	-	204,361	151,212	58,705	58,626	10,327	-	-
南京金马路 G41 地块	栖霞区	住宅	拟建	96.22%	269,803	103,014	70,321	157,209	105,482	-	-	-	157,209	103,673	-	-	-	-	-
南京越秀路 G47 地块	江宁区	住宅	拟建	69.00%	160,168	34,516	90,610	238,230	179,407	-	-	-	238,230	175,524	-	-	-	-	-
南京经天路 G50 地块	栖霞区	住宅	拟建	96.22%	159,738	58,512	56,890	89,550	65,423	-	-	-	89,550	64,707	-	-	-	-	-
常州新城香溢澜桥	武进区	住宅	竣工	95.80%	262,955	21,658	169,035	537,507	405,684	-	-	-	-	405,684	45,630	400,295	6,463	61,233	398,208
常州新城香溢俊园	天宁区	住宅	竣工	96.22%	126,249	16,315	45,420	222,984	181,680	-	-	77,044	-	177,373	55,703	175,484	6,905	81,906	173,895
常州新城香悦半岛	钟楼区	住宅	竣工	96.22%	237,140	10,516	130,540	370,110	261,080	-	-	-	-	254,726	4,913	260,840	14,674	6,469	260,966
常州新城香溢紫郡	天宁区	住宅	竣工	95.80%	237,538	29,731	185,080	574,952	462,700	-	-	149,787	-	446,433	54,558	440,980	5,343	124,704	441,175

2015 年年度报告

常州悠活城	新北区	住宅	竣工	99.16%	69,998	20,317	51,966	196,327	155,898	-	-	196,327	-	151,740	55,835	105,150	4,922	101,058	101,058
常州新城金郡	天宁区	住宅	在建	96.22%	192,088	3,781	77,820	248,712	217,896	34,876	34,876	-	-	199,486	-	163,970	-	438	163,944
常州新城帝景	武进区	住宅	在建	95.91%	348,970	40,717	212,299	590,635	424,599	-	216,465	75,140	-	329,428	99,770	216,340	11,519	83,928	181,701
常州新城公馆四期	武进区	住宅	在建	95.80%	172,134	673	106,977	314,353	192,559	71,956	71,956	-	242,397	31,939	22,843	22,522	12,242	-	-
常州新城长岛东区	武进区	住宅	拟建	95.80%	70,983	71	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	15	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	915	233,381	660,124	513,438	-	-	-	99,285	437,934	-	316,944	-	93	437,934
常州金坛万建城	金坛市	住宅	拟建	97.90%	12,100	10	31,841	31,841	31,841	-	-	-	31,841	23,881	-	-	-	-	-
无锡新城香溢紫峻	新区	住宅	竣工	100.00%	126,746	14,599	71,566	250,706	200,384	-	-	-	-	174,124	11,438	173,596	7,978	20,250	172,672
无锡新城尚东雅苑	新区	住宅	在建	100.00%	238,970	9,664	143,513	405,306	358,784	-	76,431	-	-	307,272	31,309	286,535	8,817	3,290	255,293
无锡金峻苑	新区	住宅	在建	100.00%	40,009	22,962	36,628	83,518	62,267	83,518	83,518	-	-	60,978	-	-	-	-	-
苏州新城香溢澜桥	吴中区	住宅	竣工	100.00%	147,196	11,530	74,810	263,634	187,024	-	-	-	-	187,024	6,598	185,230	9,818	15,059	185,230
苏州新城公馆	吴中区	住宅	竣工	100.00%	166,422	32,304	82,596	260,833	189,970	-	-	197,363	-	208,072	70,566	-	-	148,739	196,871
苏州新城红树湾	吴江区	住宅	在建	70.00%	229,522	40,322	122,464	413,081	325,946	-	133,048	205,241	74,791	306,645	109,853	275,421	8,607	168,418	203,279
昆山新城香溢紫郡	昆山市	住宅	在建	100.00%	185,433	14,894	140,085	366,621	301,663	-	-	55,545	90,500	210,032	2,310	221,506	7,078	54,623	221,484
昆山新城柏丽	昆	住	在	100.00%	100,459	23,382	65,582	197,115	163,955	-	-	132,075	65,040	113,075	58,810	106,236	6,943	105,092	105,092

湾	山市	住宅	在建																
苏州新城郡未来	吴中区	住宅	在建	68.00%	200,704	138,750	73,960	342,031	267,369	157,657	157,657	-	184,374	267,369	92,336	92,336	9,722	-	-
昆山郡尚海	昆山市	住宅	在建	40.00%	145,845	37,291	79,748	247,826	199,370	124,938	124,938	-	122,888	191,683	33,777	33,777	10,360	-	-
常熟虞悦豪庭	常熟市	住宅	在建	65.00%	183,631	114,227	87,273	225,547	174,546	151,511	151,511	-	74,036	171,023	3,803	3,803	13,397	-	-
常熟香溢璟庭	常熟市	住宅	在建	100.00%	78,805	38,209	64,945	134,949	97,418	134,949	134,949	-	-	94,632	25,934	25,934	10,644	-	-
苏州吴江太湖新城地块	吴江区	住宅	拟建	50.00%	121,321	-	68,292	217,814	167,316	-	-	-	217,814	165,066	-	-	-	-	-
苏州红树湾东侧 046、047 地块	吴江区	住宅	拟建	100.00%	238,826	-	118,162	435,442	330,853	-	-	-	435,442	330,853	-	-	-	-	-
苏州红树湾东侧 048、049 地块	吴江区	住宅	拟建	100.00%	163,209	-	76,421	281,967	213,979	-	-	-	281,967	213,979	-	-	-	-	-
常熟文化片区 4 号地块	常熟市	住宅	在建	10.00%	184,800	83,800	82,469	255,431	197,926	181,256	181,256	-	74,175	197,926	-	-	-	-	-
上海新城悠活城	嘉定区	住宅	竣工	96.22%	149,188	9,022	78,369	230,125	178,682	-	-	-	-	171,376	1,732	31,190	15,480	5,553	164,942
上海新城金郡 A	嘉定区	住宅	在建	96.22%	148,467	21,813	70,090	239,069	157,120	-	88,435	-	-	150,022	50,822	331,664	14,064	5,093	314,309
上海新城忆华里	青浦区	综合	竣工	96.22%	295,841	41,464	137,046	324,799	201,503	-	-	-	-	116,702	-202	136,940	26,847	1,326	151,328
上海新城碧翠	浦东新区	住宅	竣工	100.00%	208,904	16,654	79,328	200,635	126,925	-	-	-	-	140,882	428	128,375	42,921	5,826	140,882
上海新城馥华里	嘉定区	住宅	竣工	96.22%	100,161	22,347	38,366	113,649	81,765	-	-	64,215	-	78,714	16,014	77,441	17,382	52,969	75,220
上海新城香溢	嘉	住	竣	96.22%	109,398	11,689	41,895	94,377	67,033	-	-	-	-	67,033	6,804	62,857	19,124	10,910	60,939



澜庭	定区	宅	工																
上海新城香溢璟庭	嘉定区	住宅	竣工	96.22%	134,797	19,751	48,569	123,172	97,138	-	-	87,226	-	81,438	9,004	77,695	19,130	42,958	73,926
上海新城香溢珑庭	嘉定区	住宅	在建	96.22%	91,195	15,619	32,186	88,181	64,372	-	88,181	-	-	52,391	27,927	45,949	20,906	-	-
上海新城昱翠湾	宝山区	住宅	竣工	96.22%	85,125	12,393	64,911	95,228	91,575	-	-	-	-	87,228	1,789	87,203	10,338	7,277	85,831
上海水云间	松江区	住宅	在建	96.22%	109,933	23,854	39,993	57,936	46,490	57,936	57,936	-	-	42,874	24,522	24,522	32,679	-	-
上海香溢荟苑	嘉定区	住宅	在建	96.22%	77,428	23,565	25,209	91,468	63,023	-	91,468	-	-	61,017	29,799	38,748	18,860	-	-
上海云间锦院	松江区	住宅	在建	16.00%	44,434	30,358	18,932	34,415	26,505	34,415	34,415	-	-	24,439	16,406	16,406	25,860	-	-
上海花屿湾	奉贤区	住宅	在建	96.22%	67,193	51,695	57,294	96,719	68,753	96,719	96,719	-	-	61,593	12,306	12,306	12,419	-	-
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	拟建	48.11%	165,842	25,332	139,685	287,116	221,526	-	-	-	287,116	215,906	-	-	-	-	-
上海城中南路地块	青浦区	住宅	拟建	96.22%	77,772	51,800	26,654	67,127	30,517	-	-	-	67,127	25,862	-	-	-	-	-
上海胜利路 03-04 地块	青浦区	住宅	拟建	96.22%	96,307	68,200	20,894	50,323	37,609	-	-	-	50,323	34,395	-	-	-	-	-
上海胜利路 01C-03 地块	青浦区	住宅	拟建	96.22%	88,595	50,500	25,324	81,292	55,712	-	-	-	81,292	52,164	-	-	-	-	-
上海万之城	嘉定区	住宅	竣工	48.11%	246,500	10,329	90,013	230,800	180,026	-	-	110,900	-	180,891	-	180,891	-	85,151	180,891
上海旭辉府	金山区	住宅	竣工	48.11%	208,000	205,000	108,393	233,865	195,107	-	233,865	92,524	-	194,931	44,454	102,902	10,200	59,707	102,902

上海龙湖锦宸公馆	松江区	住宅	在建	26.94%	73,335	41,122	26,983	47,470	37,776	47,470	47,470	-	-	37,776	33,508	33,508	21,733	-	-
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%	224,677	21,328	194,032	225,344	180,222	225,344	225,344	-	129,395	178,158	-	-	-	-	-
南通香溢紫郡	通宁大道	住宅	在建	76.98%	288,020	24,572	185,576	735,201	556,728	111,343	200,922	-	534,279	534,369	65,244	100,416	5,003	-	-
杭州山语院	余杭区	住宅	竣工	100.00%	83,292	65,599	54,033	165,386	124,276	-	-	165,386	-	122,204	50,930	118,553	6,694	100,944	100,944
杭州西溪逸境	余杭区	住宅	在建	100.00%	78,387	63,187	32,226	70,705	51,562	-	70,705	-	-	50,593	32,517	49,263	15,742	-	-
杭州金玺钰府	拱墅区	住宅	在建	100.00%	47,740	38,779	11,018	35,620	22,036	-	35,620	-	-	21,628	15,065	15,065	20,489	-	-
杭州峯璟	余杭区	住宅	在建	100.00%	73,087	45,015	33,598	78,042	50,397	78,042	78,042	-	-	49,674	3,663	3,663	17,544	-	-
萧山香悦半岛	萧山区	住宅	在建	60.00%	129,391	80,428	44,000	161,181	123,200	161,181	161,181	-	-	121,624	2,823	2,823	12,553	-	-
萧山兴议村地块	萧山区	住宅	拟建	100.00%	170,909	53,868	51,255	202,676	143,514	-	-	-	202,676	138,552	-	-	-	-	-
萧山墩里吴地块	萧山区	住宅	拟建	100.00%	172,385	17,713	77,096	265,814	189,656	-	-	-	265,814	182,643	-	-	-	-	-
武汉璟悦城	汉阳区	住宅	在建	100.00%	365,772	88,676	193,800	671,659	542,640	155,128	155,128	-	516,531	506,905	49,271	49,271	7,578	-	-
武汉东西湖区金银湖街地块	东西湖区	住宅	拟建	100.00%	57,908	-	58,172	166,936	145,431	-	-	-	166,936	138,785	-	-	-	-	-
青岛香溢紫郡二期	李沧区	住宅	在建	50.00%	137,422	57,223	56,373	228,650	169,118	228,650	228,650	-	-	166,907	-	-	-	-	-
青岛香溢紫郡	李	住	在	50.00%	47,620	20,956	30,074	64,590	51,125	64,590	64,590	-	-	50,311	33,730	33,730	10,000	-	-

一期	沧区	住宅	在建																	
青岛李沧 C-1 地块	李沧区	住宅	在建	50.00%	143,001	52,632	52,418	198,557	157,254	-	-	-	198,557	156,201					-	-
青岛李沧 I-1 地块	李沧区	住宅	拟建	50.00%	180,064	70,645	63,717	249,812	186,691	106,193	106,193	-	80,424	182,861	28,501	28,501	9,613		-	-
济南香溢紫郡	历城区	住宅	在建	100.00%	125,118	50,275	84,362	302,029	236,214	302,029	302,029	-	-	232,429	34,585	34,585	5,867		-	-
济南 B2-1 地块	历城区	住宅	拟建	100.00%	169,115	42,510	98,294	373,482	294,882	-	-	-	373,482	292,608	-	-	-		-	-
晋江吾悦广场	陈埭镇	综合体	拟建	100.00%	230,000	7,310	104,744	349,624	270,045	-	-	-	349,624	176,491	-	-	-		-	-
义乌吾悦广场	江东街道	综合体	拟建	50.00%	396,020	104,087	73,833	436,144	317,482	-	-	-	436,144	229,145	-	-	-		-	-
衢州新城吾悦广场	柯城区	综合体	拟建	100.00%	213,354	19,883	85,350	346,487	256,050	-	-	-	346,487	164,154	-	-	-		-	-
南昌新城吾悦广场	高新区	综合体	在建	52.22%	323,732	80,663	102,842	564,742	436,545	564,742	564,742	-	-	345,743	120,405	120,405	8,487		-	-
桐乡吾悦广场	桐乡市	综合体	在建	99.00%	242,962	46,429	121,856	458,642	327,543	156,349	156,349	-	302,293	249,218	11,085	11,085	8,422		-	-
张家港吾悦广场	张家港市	综合体	在建	99.00%	346,117	80,313	131,394	626,777	509,300	187,624	275,518	351,259	-	378,746	179,760	245,946	8,798	150,844	150,844	
长春新城吾悦广场项目	绿园区	综合体	在建	99.00%	319,539	140,411	108,933	573,654	398,675	573,654	573,654	-	-	309,370	78,977	79,229	9,447		-	-
镇江丹徒新城尚上城	丹徒区	住宅	在建	99.00%	112,322	30,212	90,143	258,462	208,638	67,404	67,404	191,058	-	207,402	52,355	117,267	4,210	100,205	100,205	
台州吾悦广场	黄岩区	综合体	在建	40.00%	391,515	96,610	94,484	540,824	370,425	124,296	124,296	-	416,528	299,492	43,934	43,934	11,976		-	-

海口吾悦广场	龙华区	综合体	在建	100.00%	333,921	81,161	145,517	514,473	363,792	369,760	369,760	-	144,713	277,213	75,993	76,225	9,733	-	-
宁波万博项目	镇海区	住宅	在建	100.00%	259,703	30,164	141,567	442,432	339,538	165,777	165,777	-	276,655	333,903	-	-	-	-	-
宁波凯拓项目	镇海区	综合体	拟建	99.00%	173,844	5	76,967	268,302	185,595	-	-	-	268,302	96,375	-	-	-	-	-
常州春天里	武进区	住宅	竣工	99.50%	167,365	30,492	106,784	343,531	259,934	-	-	272,783	-	250,647	104,847	229,025	5,941	156,701	219,895
无锡锡沪家艺术中心	崇安区	商铺	竣工	100.00%	108,923	110	34,257	150,494	96,185	-	-	-	-	95,792	14,604	66,466	3,990	14,242	65,301
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	190,233	-	-	-	-	-
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	竣工	100.00%	276,574	745	30,110	294,499	210,420	-	-	-	-	126,994	390	124,479	8,109	13,624	125,493
常州武进吾悦广场	武进区	综合体	在建	100.00%	323,788	12,477	177,660	893,818	721,266	-	-	69,700	47,548	558,503	24,558	478,684	7,253	80,837	473,966
镇江吾悦广场	新区	综合体	在建	100.00%	205,126	25,351	101,914	517,737	399,220	24,863	24,863	-	492,874	293,416	-	-	-	-	-
成都吾悦广场	龙泉驿区	综合体	在建	11.11%	367,078	93,312	120,702	688,860	481,733	688,860	688,860	-	-	429,131	43,728	43,728	7,364	-	-
苏州凯拓项目	吴江区	综合体	竣工	99.00%	237,576	7,382	79,256	451,437	448,171	-	-	268,475	-	226,977	32,186	173,627	9,254	31,043	158,964
苏州博盛项目	吴江区	住宅	在建	48.68%	149,568	43,578	75,057	285,511	272,400	-	-	234,160	51,351	211,133	105,663	175,274	7,637	172,118	172,118
安庆吾悦广场	迎江区	综合体	在建	100.00%	417,234	95,316	191,136	878,253	668,975	517,460	517,460	-	360,793	550,728	89,886	90,204	5,880	-	-

金坛吾悦广场	金坛区	综合体	在建	100.00%	188,939	48,121	125,156	427,919	389,400	427,919	427,919	-	-	233,898	191,265	191,455	7,940	-	-
嵊州吾悦广场	嵊州市	综合体	在建	100.00%	347,646	76,768	129,521	565,942	426,863	57,098	57,098	-	508,844	346,996	126	126	9,516	-	-
丹阳吾悦广场	经济开发区	综合体	在建	99.00%	271,768	99,028	183,551	666,589	514,530	292,293	228,734	437,855	-	511,889	129,860	282,764	8,242	233,713	233,713
长沙新城国际花都	望城区	住宅	在建	100.00%	410,439	13,295	338,431	1,211,343	996,584	110,920	110,920	-	448,239	996,584	89,603	505,703	3,891	79,162	480,267
常州生活广场	武进区	商铺	竣工	100.00%	47,946	-	15,535	83,422	64,656	-	-	-	-	63,705	-	63,961	-	917	63,623
常州御景湾	天宁区	住宅	竣工	100.00%	75,866	-	55,585	142,280	112,427	-	-	-	-	108,980	-	108,980	-	1,991	108,787
武汉春天里	汉阳区	住宅	竣工	100.00%	103,100	95	61,689	182,263	182,263	-	-	-	-	152,053	-	152,066	-	203	152,053
车位					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312,747	-	-	193,673	-
其他完工项目					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,283	-	-	228,901	-
合计					19,070,562	3,940,596	9,463,319	31,860,916	24,463,393	7,412,222	8,978,216	3,865,278	11,310,045	21,409,507	3,459,807	9,714,771		3,157,854	8,091,688

注：

(1) 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。

2015 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%	55,102	62,350	234,174	234,390
南京珑湾花园	96.22%	114,472	211,846	112,492	184,513
南京花漾紫郡	96.22%	58,705	60,639	-	-
昆山新城香溢紫郡	100.00%	2,310	1,631	54,623	38,604
昆山新城柏丽湾	100.00%	58,810	42,092	105,092	72,898
苏州新城香溢澜桥	100.00%	6,598	6,894	15,059	14,460
苏州新城公馆	100.00%	70,566	79,829	148,739	162,876
苏州新城红树湾	70.00%	109,853	99,258	168,418	140,510
苏州新城郡未来	68.00%	92,336	89,791	-	-
无锡新城尚东雅苑	100.00%	31,309	27,609	3,290	1,987
无锡新城香溢紫峻	100.00%	11,438	9,126	20,250	16,702
常州新城香悦半岛	96.22%	4,913	7,215	6,469	8,601
常州新城帝景	95.91%	99,770	115,087	83,928	82,706
常州新城首府	95.80%	6,678	7,452	4,684	5,243
常州新城香溢澜桥	95.80%	45,630	29,528	61,233	39,589
常州新城香溢俊园	95.80%	55,703	38,498	81,906	56,858
常州新城金郡	96.22%	-	-	438	646
常州新城香溢紫郡	95.80%	54,558	29,184	124,704	67,357
常州悠活城	99.16%	55,835	27,487	101,058	49,156
常州新城公馆四期	95.80%	22,843	27,769	-	-
上海香溢荟苑	96.22%	29,799	56,265	-	-
上海新城悠活城	96.22%	1,732	2,681	5,553	7,537
上海新城金郡	96.22%	50,822	71,553	5,093	6,702
上海新城公馆	96.22%	301	617	702	1,683
上海新城忆华里	96.22%	-202	-543	1,326	3,432
上海新城尚上城	96.22%	-	-	7,892	10,145
上海新城碧翠	100.00%	428	1,838	5,826	17,974
上海新城馥华里	96.22%	16,014	27,884	52,969	86,204
上海新城香溢澜庭	96.22%	6,804	13,013	10,910	22,050
上海新城香溢璟庭	96.22%	9,004	17,175	42,958	79,199
上海新城香溢珑庭	96.22%	27,927	58,460	-	-
上海新城昱翠湾	96.22%	1,789	1,849	7,277	9,981
上海水云间	96.22%	24,522	80,136	-	-
上海花屿湾	96.22%	12,306	15,282	-	-
上海云间锦院	16.00%	16,406	42,427	-	-
南通香溢紫郡	76.98%	65,244	32,639	-	-
常熟香溢璟庭	100.00%	25,934	27,603	-	-
常熟虞悦豪庭	65.00%	3,803	5,094	-	-
杭州山语院	100.00%	50,930	34,666	100,944	67,432
杭州西溪逸境	100.00%	32,517	52,250	-	-
杭州新城金玺钰府	100.00%	15,065	30,868	-	-
杭州峯璟	100.00%	3,663	6,426	-	-

杭州新城萧山香悦半岛	60.00%	2,823	3,544	-	-
武汉新城璟悦城	100.00%	49,271	37,338	-	-
青岛香溢紫郡	50.00%	33,730	33,731	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	34,585	20,290	-	-
常州吾悦国际广场	100.00%	390	316	13,625	26,185
常州武进吾悦广场	100.00%	24,558	17,909	80,837	58,537
常州吾悦生活广场	100.00%	-	-	917	525
常州御景湾	100.00%	-	-	1,991	1,555
常州春天里	99.50%	104,847	62,325	156,701	91,779
无锡华东家艺中心	100.00%	14,604	5,836	14,242	6,105
镇江丹徒尚上城	99.00%	52,355	22,065	100,205	46,875
苏州吴江吾悦广场（一期）	99.00%	32,186	32,042	31,043	37,976
苏州吴江吾悦广场（二期）	48.68%	105,663	81,150	172,118	131,062
张家港吾悦广场	99.00%	179,760	158,263	150,844	146,917
镇江丹阳吾悦广场	99.00%	129,860	107,014	233,713	156,270
长沙国际花都	100.00%	89,603	34,877	79,162	32,028
武汉春天里	100.00%	-	-	203	148
南昌吾悦广场	52.22%	120,405	102,197	-	-
安庆吾悦广场	100.00%	89,886	52,864	-	-
长春吾悦广场	99.00%	78,977	74,614	-	-
金坛吾悦广场	100.00%	191,265	151,917	-	-
海口吾悦广场	100.00%	75,993	74,000	-	-
嵊州吾悦广场	100.00%	126	120	-	-
成都吾悦广场	11.11%	43,728	32,203	-	-
昆山郡尚海	40.00%	33,777	35,035	-	-
南京香悦澜山	67.35%	132,645	218,417	-	-
上海万科金色领域	48.11%	-	-	85,151	135,654
上海旭辉府	48.11%	44,454	47,786	59,707	60,901
青岛李沧 I-1 地块	50.00%	28,501	27,459	-	-
上海龙湖锦辰公馆	26.94%	33,508	72,721	-	-
台州吾悦广场	40.00%	43,934	52,613	-	-
桐乡吾悦广场	100.00%	11,085	9,336	-	-
其他项目		12,305	11,121	22,042	16,200
车位		312,747	62,290	193,673	55,808
合计		3,459,807	3,192,859	2,964,181	2,493,962

## 2015 年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总地价(万 元)	项目 进度
昆山花桥开发区 14-1 地块	昆山市	40.00%	79,748	255,576	191,505	60,050	在建
上海奉贤区奉城镇 44-10 地块	上海奉贤区	96.22%	57,294	102,970	59,081	21,781	在建
常熟文化片区 9 号地块 (2015A-007)	常熟市	65.00%	87,273	232,494	171,484	83,850	在建
杭州萧山新塘街道姚江岸社 区地块-萧政储出(2015)6号	杭州萧山区	60.00%	44,048	161,181	121,672	75,112	在建
济南历城区田园新城片区	济南历城区	100.00%	98,294	373,482	292,608	37,972	前期

B2-1 地块								
常熟市虞山镇 2015A-010 地块	常熟市	100.00%	64,945	131,189	94,630	35,550	在建	
无锡新区春江路以南、春华路以西地块	无锡新区	100.00%	36,628	82,153	60,978	16,160	在建	
松江区洞泾镇 06-01、07-01、08-06&08-08、33-02 地块	上海松江区	48.11%	139,685	287,116	215,906	133,943	前期	
杭州萧山区萧政储出(2015)18 号地块	杭州萧山区	100.00%	51,255	202,676	138,552	107,736	前期	
青浦区盈浦街道城中南路东侧地块	上海青浦区	96.22%	26,654	55,428	25,862	51,800	前期	
苏州吴江太湖新城地块	苏州吴江区	50.00%	68,292	217,814	165,066	55,522	前期	
南京栖霞区金马路地铁站上盖物业北侧 G41 地块	南京栖霞区	96.22%	70,321	142,608	103,673	206,000	前期	
南京江宁区禄口街道越秀路以北 G47 地块	南京江宁区	69.00%	90,610	237,596	175,524	69,000	前期	
青浦区盈浦街道胜利路西側 03-04 地块	上海青浦区	96.22%	20,894	50,323	34,395	68,200	前期	
青浦区盈浦街道胜利路西側 01C-03 地块	上海青浦区	96.22%	25,324	81,292	52,164	50,500	前期	
南京栖霞区经天路站南侧一号 G50 地块	南京栖霞区	96.22%	56,890	89,550	64,707	117,000	前期	
苏州红树湾东侧地块一 WJ-J-2015-046	苏州吴江区	100.00%	66,281	244,254	186,209	63,365	前期	
苏州红树湾东侧地块二 WJ-J-2015-047	苏州吴江区	100.00%	51,881	191,187	145,753	49,598	前期	
苏州红树湾东侧地块二 WJ-J-2015-048	苏州吴江区	100.00%	29,820	110,025	83,958	31,550	前期	
苏州红树湾东侧地块二 WJ-J-2015-049	苏州吴江区	100.00%	46,601	171,942	131,204	49,304	前期	
武汉东西湖区金银湖街地块	武汉东西湖区	100.00%	58,172	166,936	136,687	16,861	前期	
杭州萧山北干街道萧政储出(2015)30 号地块	杭州萧山区	100.00%	77,096	265,814	186,417	88,900	前期	
松江区永丰街道 H 单元 40-05 地块	上海松江区	26.94%	26,983	47,470	43,570	32,600	在建	
常熟文化片区 4 号地块 (2015A-006)	常熟市	10.00%	82,469	255,431	197,926	75,450	在建	
松江区洞泾镇 06-08、07-05、08-01、27-02 地块	上海松江区	48.11%	194,032	225,344	178,158	186,057	前期	
台州黄岩城区江北片桔源街北侧、贡桔街西侧地块 (A 地块)	台州市黄岩区	40.00%	21,352	64,232	47,456	16,930	在建	
台州黄岩城区江北片桔源街北侧、贡桔街东南侧地块 (B 地块)	台州市黄岩区	40.00%	20,085	60,064	45,286	17,050	在建	
台州黄岩城区江北片大桥路西侧、桔源街北侧地块 (C 地块)	台州市黄岩区	40.00%	53,047	416,528	206,750	73,820	前期	
成都龙泉驿地块	成都市龙泉驿区	11.11%	120,702	688,860	428,082	57,937	在建	
金坛地块	常州市金坛区	100.00%	125,156	450,151	233,897	15,957	在建	
桐乡地块	嘉兴桐乡市	99.00%	121,856	458,642	249,218	48,500	在建	
宁波吾悦广场 A 地块	宁波市镇海区	99.00%	88,577	276,670	209,684	34,005	前期	



宁波吾悦广场 B 地块	宁波市镇海区	99.00%	76,967	268,302	96,375	29,046	前期
宁波吾悦广场 C 地块	宁波市镇海区	100.00%	52,990	165,762	124,340	18,994	在建
衢州(2015)9号地块	衢州市柯城区	100.00%	85,350	346,487	164,154	23,180	前期
嵊州吾悦广场住宅地块	绍兴嵊州市	100.00%	61,691	281,431	227,843	44,700	在建
嵊州吾悦广场商业地块	绍兴嵊州市	100.00%	67,830	284,511	119,153	33,300	前期
镇江丁卯地块	镇江新区	100.00%	101,914	517,737	293,417	29,500	在建
义乌市江东路 A 地块	义乌市江东街道	50.00%	73,833	436,144	229,145	100,900	前期
晋江鞋都地块	晋江市陈埭镇	100.00%	104,744	349,624	176,491	36,650	前期
丹阳吾悦广场地块	丹阳经济开发区	99.00%	4,365	15,277	10,694	1,310	在建
丹阳华府三期 D 地块	丹阳经济开发区	99.00%	31,899	44,480	36,838	9,570	在建
合计			2,863,846	9,506,754	6,156,511	2,375,209	

注：(1) 以上项目可能因引进合作方共同开发等原导致公司在中所占的权益比例发生变化。

(2) 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在项目整个生命周期内出现变化。

## (一) 主营业务分析

### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	23,568,793,145	20,674,198,043	14.00
营业成本	17,250,341,611	15,273,023,076	12.95
销售费用	787,267,069	613,098,487	28.41
管理费用	873,412,077	653,485,506	33.65
财务费用	130,904,025	52,137,056	151.08
经营活动产生的现金流量净额	-957,155,648	3,495,004,590	-127.39
投资活动产生的现金流量净额	-797,932,719	-3,055,794,450	73.89
筹资活动产生的现金流量净额	3,032,144,271	-1,643,507,507	284.49

## 1. 收入和成本分析

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	22,974,070,523	17,011,519,692	25.92	13.88	13.25	增加 1.62 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
常州	5,085,995,843	4,183,196,610	17.75	-15	-10	减少 4.38 个百分点

						点
南京	4,217,221,504	2,972,368,159	29.52	108	86	增加 8.38 个百分点
上海	2,526,438,603	1,885,786,069	25.36	-54	-46	减少 10.74 个百分点
苏州	7,662,441,397	5,144,624,335	32.86	83	65	增加 7.11 个百分点
无锡	261,157,261	291,868,336	-11.76	-82	-78	减少 22.04 个百分点
杭州	681,082,320	619,695,423	9.01	-	-	增加 9.01 个百分点
镇江	2,200,263,787	1,605,921,851	27.01	-	-	增加 27.01 个百分点
长沙	330,569,264	297,483,892	10.01	-38	-36	减少 2.61 个百分点
其他	8,900,544	17,970,554	-101.90	-98	-96	减少 126.84 个百分点
合计	22,974,070,523	17,018,915,228		14	13	

## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发销售		17,011,519,692	98.62	15,027,329,087	98.39	13.20%	结算收入增加, 成本增加

## 2. 费用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	主要变动原因
销售费用	787,267,069	613,098,487	28.41	销售收入增加, 销售费用上升
管理费用	873,412,077	653,485,505	33.65	管理人员增加, 薪资等相关支出增加
财务费用	130,904,025	52,137,056	151.08	未能资本化的公司债利息增加

## 3. 研发投入

不适用

## 4. 现金流

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-956,107,112	3,495,004,590	127.36	土地支出增加, 导致现金流入增加

投资活动产生的现金流量净额	-798,981,254	-3,055,794,450	-73.85	持有物业数目增加，导致现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,032,144,271	-1,643,507,507	-284.49	2015 年 11 月发行 30 亿的公司债及 20 亿的私募债，导致筹资活动现金流入增加

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

## 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,469,420,829	9.54	5,082,813,469	9.94	27.28	筹资活动现金流入增加
应收账款	5,605,670	0.01	11,375,913	0.02	-50.72	应收房款收回
其他应收款	3,840,530,474	5.66	2,308,359,362	4.52	66.37	对合作项目投入增加
长期应收款	119,792,898	0.18	98,107,795	0.19	22.10	住宅维修基金增加
长期股权投资	2,189,360,310	3.23	907,371,900	1.78	141.40	新增合营企业，股权投资余额增加
投资性房地产	10,854,000,000	16.01	5,936,000,000	11.61	82.85	自持在建物业数量增加
固定资产	1,928,734,816	2.84	711,603,652	1.39	171.04	新增上海办公楼及金东方养老地产设施等
无形资产	79,180,141	0.12	45,029,186	0.09	75.84	新增金东方养老地产等土地使用权
其他非流动资产	367,247,647	0.54	1,245,683,568	2.44	-70.52	上期购买的办公楼转入固定资产及投资性房地产
短期借款	161,000,000	0.24	1,878,439,332	3.68	-91.43	归还到期银行借款
应付票据	451,523,230	0.67	452,309,758	0.88	-0.17	银行承兑汇票减少
应付利息	140,220,695	0.21	105,085,066	0.21	33.44	新增 30 亿公司债及 20 亿私募债期末应付利息
长期借款	4,237,167,500	6.25	3,795,900,000	7.43	11.62	新增银行长期借款
应付债券	6,949,013,010	10.25	1,981,419,068	3.88	250.71	新增 30 亿公司债及 20

递延所得税负债	721,783,286	1.06	651,272,695	1.27	10.83	亿私募债 持有物业公 允价值增加 的影响
---------	-------------	------	-------------	------	-------	-------------------------------

#### (四) 行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

##### 3. 报告期内房地产销售情况

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

##### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用 公允价值 计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	上海	青浦吾悦广场	商铺及购物中心	127,398.80	39,312,440.14	是	3.30
2	苏州	吴江吾悦广场	商铺及购物中心	113,188.85	4,760,984.65	是	0.68
3	张家港	张家港吾悦广场	商铺及购物中心	126,614.56	7,500,725.79	是	0.78
4	镇江	丹阳吾悦广场	商铺及购物中心	136,590.00	735,733.00	是	0.08
5	常州	武进吾悦广场	商铺及购物中心	196,524.78	52,702,371.10	是	3.37
6	常州	吾悦国际广场	商铺及购物中心	142,556.43	47,889,561.61	是	2.73

#### (五) 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
15,639,465,018	7.26%	1,025,716,668

期末融资总额(亿元)	156.39
其中：银行贷款(亿元)	50.32
关联方借款(亿元)	36.58
基金融资(亿元)	
公司债券(亿元)	69.49
债务融资加权平均成本(%)	7.18

最高项目融资成本（%）	10.10
利息资本化金额（亿元）	10.26
利息资本化率（%）	7.84

**(六) 其他说明**

适用 不适用

**(七) 投资状况分析****1、重大的股权投资**

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	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	30,000,000	1	170,000,000	6,000,000	-13,000,000	可供出售金融资产	收购

**2、重大的非股权投资**

不适用

**3、以公允价值计量的金融资产**

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
苏州银行股份有限公司 1%股权	183,000,000	170,000,000	-13,000,000
上海景盈投资管理合伙企业 6.18%股权	5,186,605	5,186,605	-
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	21,442,308	7,698,657	-13,743,651

**(八) 重大资产和股权出售**

不适用

## (九)主要控股参股公司分析

单位：元

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	5,701,722,233	1,728,196,432	497,098,191	1,584,741,998	1,595,221,478
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	851,577,369	479,374,411	490,939,900	8,996,654	6,951,005
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	33,513,270	21,200,886	59,543	6,776,406	5,021,623
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	30,733,156	28,124,307	40,000	-1,897,767	-2,086,455
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	31,006,673	29,269,673	116,000	50,552	37,769
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	2,762,048,400	801,188,201	944,867,423	143,502,146	105,649,661
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	142,358,977	121,661,094	24,439,488	-1,569,391	-1,250,617
常州新城金郡房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城金郡	777,780,000	1,072,687,638	891,100,356	578,286,623	2,595,409	2,054,509
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	158,113,093	89,712,295	5,989,666	-4,596,216	-3,447,225
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	495,187,353	435,824,414	90,982,479	-14,008,513	-10,484,379
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	259,477,615	76,228,950	680,313,511	62,042,400	46,534,318

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	60,534,740	9,854,948	2,196,390	339,956	377,677
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	3,576,199	-6,975,662	12,104,693	-6,276,840	-4,914,818
常州新城嘉睿置业有限公司	房地产开发		-	392,017,620	-4,380	-	-5,840	-4,380
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	966,351,934	489,474,817	159,493	-8,683,376	-7,249,137
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	323,377,454	29,989,892	-	-13,478	-10,108
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	217,573,046	29,996,518	-	-4,642	-3,482
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	87,562,275	83,669,342	4,809,450	2,019,265	1,504,624
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	上海新城悠活城	411,000,000	7,184,392,785	753,274,553	85,106,398	730,256,291	735,469,907
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	4,218,945,082	977,160,003	1,031,815,601	86,530,018	64,661,147
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	727,724,871	321,768,989	181,737,527	54,127,344	40,450,411
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	2,134,098,473	874,312,103	62,596,740	-3,889,746	-1,829,987
上海新城创宏房地产	房地产开发	上海尚上城	10,000,000	129,767,673	24,324,734	106,167,854	17,456,805	13,381,226



有限公司								
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	476,370,089	420,739,079	101,304,840	42,369,380	31,922,524
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	820,000,000	1,243,110,174	1,024,237,273	73,007,931	36,875,523	27,627,107
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	932,219,688	789,520,702	927,218,667	144,140,033	108,035,324
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	1,639,382,306	450,960,986	-	-21,845,230	-16,336,249
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	1,620,684,725	832,778,799	-	-11,528,747	-8,687,802
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	1,644,702,858	331,851,945	-	-19,169,015	-14,365,086
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	876,151,893	237,040,803	-	-10,578,583	-7,959,197
上海松睿房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	984,240,551	8,007,913	-	-1,989,449	-1,992,087
上海创泽房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	518,021,653	10,001,975	-	2,633	1,975
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	9,999,985	9,994,985	-	-6,687	-5,015
上海迪裕商业经营管理有限公司	商业管理	商业管理	20,000,000	20,001,406	19,991,406	-	-11,459	-8,594
上海龙卿房地产开发有限公司	房地产开发		-	8,941	-2,059	-	-2,745	-2,059
上海晗枚房地产开发有限公司	房地产开发		-	8,941	-2,059	-	-2,745	-2,059

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	-	-	-	-	-	-
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	1,112,180,319	677,640,454	-	122,187,272	91,640,454
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	513,324,736	150,455,124	2,644,827	479,008	356,389
南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发		18,000,000	17,978,532	17,978,532	-	717	-4,238
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	6,662,745,108	288,946,981	555,800	34,493,981	34,251,122
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	1,617,173,191	1,232,633,568	2,369,829,815	472,074,136	354,371,395
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	4,935,421,620	780,924,914	1,845,128,570	358,611,083	269,474,350
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	1,239,649,419	17,854,715	-	-14,735,010	-12,145,285
南京新城创锦房地产有限公司	房地产开发	南京金马路地块	30,000,000	1,032,523,429	29,212,943	-	-1,049,410	-787,058
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	-	-	-	-	-	-
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	489,433,718	130,615,797	4,285,364	308,975	3,731,259
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	375,988,631	345,478,230	800,000	-6,882,820	-5,189,454
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	3,707,785,841	330,636,001	190,447,830	60,309,702	40,742,012

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	543,914,675	425,085,830	386,991,571	21,389,500	14,778,472
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	620,483,227	299,746,080	731,817,848	5,215,183	3,949,279
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	921,908,285	588,088,501	1,662,038,802	343,252,462	258,264,068
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	苏州红树湾	30,000,000	1,898,018,899	266,632,969	1,428,798,407	282,043,122	211,459,556
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发		10,000,000	156,010,118	36,227,131	-	6,000,997	6,000,997
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	666,844,236	196,801,571	-	-4,256,490	-3,198,429
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	551,523,685	444,519,633	4,147,400	-1,766,827	-1,304,661
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	990,143,982	492,439,061	196,393,343	17,177,955	13,167,986
无锡新恒置业有限公司	房地产开发	无锡金峻苑	210,000,000	318,227,961	204,276,322	-	-3,252,828	-2,430,489
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	667,323,464	325,897,320	681,082,320	-57,478,368	-43,239,813
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	2,170,701,143	337,495,282	-	-21,558,037	-16,173,057
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	1,380,947,734	65,297,825	-	-28,344,882	-21,327,916
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	937,258,905	32,088,838	-	-6,121,753	-4,661,162
杭州松睿实业有限公司	房地产开发		-	69,984	-140,016	-	-186,688	-140,016

司									
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	-	773,464	-9,062	-	-12,083	-9,062	
青岛新城创置房地产开发有限公司	房地产开发		10,000,000	814,713,519	4,795,494	-	-5,205,853	-5,154,390	
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	723,549,146	483,990,441	-	-38,279,178	-26,369,407	
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	453,298,281	99,217,023	-	-1,043,896	-782,977	
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	2,119,400,697	-14,698,014	-	-29,198,127	-22,003,928	
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	198,218,599	16,803,440	-	-	-	
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	16,859,878	15,354,181	16,247,288	389,677	328,763	
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	15,087,259	15,087,259	-	-350	-2,019	
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	15,328,415	3,208,492	36,469,301	357,196	409,132	
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查、营销策划	调查、营销策划	5,000,000	178,157,450	3,954,096	4,481,637	113,475	85,481	
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	892,131	-495,856	463,338	289,218	218,039	
常州福隆房地产开发	房地产开发	御景湾	220,000,000	285,488,136	219,736,467	17,278,490	-36,055,156	-26,943,199	

有限公司								
常州新城万博置业有限公司	房地产开发	国际广场	165,000,000	236,093,252	207,176,318	258,948,428	14,027,055	10,434,041
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资	680,000,000	11,643,048,870	772,663,205	-	-7,775,752	-8,380,547
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	1,117,553,798	944,013,270	647,718,031	85,140,914	63,673,192
常州新城科达投资咨询有限公司	咨询服务	咨询服务	500,000	497,059	497,059	-	1,250	937
常州新城经典建筑设计有限公司	设计服务	设计服务	500,000	6,689,932	2,187,585	-	-479	-359
常州新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	95,688,524	-22,707,587	49,359,637	-6,599,441	-3,689,799
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	455,544,502	-59,284,910	61,254,863	-86,381,820	-64,784,907
长沙新城万博置业有限公司	房地产开发	国际花都	420,000,000	1,074,821,810	416,260,910	331,250,769	-1,472,047	-968,359
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	17,711,527	-4,249,385	32,980,408	139,770	-98,040
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	428,559,993	415,551,687	8,900,544	-19,416,125	-14,585,654
常州万盛商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	450,000,000	1,979,118,792	784,753,271	47,970,062	-8,943,140	-14,684,347
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	479,848,686	180,079,732	-	-191,630	-143,722
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	805,158,237	584,401,996	920,325,875	-46,537,630	-34,797,994

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	404,500,442	302,603,018	-	-17,699	-13,274
豪泰环球有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-19,480	-	-9,189	-9,189
镇江凯盛房地产发展有限公司	房地产开发	尚上城	364,000,000	571,260,003	324,628,742	468,749,196	-32,712,355	-24,563,695
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	1,166,529,934	289,225,382	371,473,003	89,296,553	67,131,286
苏州博盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	710,015,400	1,403,991,660	944,053,165	1,365,708,072	331,527,930	248,326,499
昇创有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-19,337	-	-9,189	-9,189
香港鼎盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	789,221,114	-196,909,528	-	-119,849,506	-119,849,506
香港恒宇发展有限公司	投资公司	投资公司	1	858,826,854	-91,798,016	-	-51,541,030	-51,541,030
苏州吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	11,093,565	3,348,139	9,860,351	-2,107,111	-1,482,995
茂源控股有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-29,420	-	-9,460	-9,460
张家港鼎盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	734,537,760	3,051,336,495	1,222,177,522	1,533,369,521	545,573,872	407,635,686
优力有限公司	投资公司	投资公司	612	1	-29,420	-	-9,460	-9,460
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦华府	589,328,000	2,472,922,259	998,108,068	1,732,250,324	458,473,472	343,308,471
香港卓盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	1,323,061,537	-159,521,804	-	-110,318,687	-110,318,687
香港益盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	606,979,590	-104,370,605	-	-67,764,718	-67,764,718
香港汇盛发展有限公	投资公司	投资公司	7,951,000	8,050,772	7,950,772	-	-228	-228

司								
上海吾悦投资管理有 限公司	投资公司	投资公司	10,000,000	960,151,476	10,012,171	-	17,616	13,212
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	3,914,269,388	1,258,929,993	-	58,409,167	43,318,378
香港吾悦发展有限公 司	投资公司	投资公司	16,093,000	3,082,504,432	16,066,011	-	-25,169	-25,169
香港恒轩发展有限公 司	投资公司	投资公司	1,036,710,881	1,237,659,238	966,443,200	-	-46,451,980	-46,451,980
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	2,100,751,289	247,451,096	-	22,967,723	17,081,776
香港创隆发展有限公 司	投资公司	投资公司	79	139,057,623	-78,528,394	-	-29,201,776	-29,201,776
丹阳新城吾悦商业管 理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	18,564,550	4,912,162	2,482,957	-139,503	-87,838
张家港新城吾悦商业 管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	16,714,221	4,616,023	6,573,199	-513,339	-383,977
安庆新城悦盛房地 产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	1,449,268,034	161,154,366	-	83,035,184	61,893,563
新城商业管理有限公 司	商业经营管理	商业经营管理	50,000,000	1,147,864,068	9,383,864	-	-54,004,320	-40,616,136
常州新城宏昊商业管 理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	20,000,000	2,026,816,316	547,947,876	-	19,859,724	14,882,913
南昌新城吾悦商业管 理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	5,042,681	4,972,681	-	-36,425	-27,319
安庆新城吾悦商业管 理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	4,978,658	4,978,658	-	-28,456	-21,342

长春新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	9,981,110	9,981,063	-	-25,249	-18,937
金坛新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	10,331,558	9,981,558	-	-24,589	-18,442
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	1,686,713,967	134,655,368	-	46,274,986	34,655,368
台州新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	1,000,000,000	1,545,494,554	888,082,595	-	-15,560,992	-11,917,405
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	2,574,779,911	390,201,802	-	73,852,111	55,201,802
成都新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	900,000,000	2,011,989,041	989,713,769	-	-12,997,968	-10,286,231
永康企业有限公司	投资公司	投资公司	1	2	1	-	-	-
永胜创投有限公司	投资公司	投资公司	1	2	1	-	-	-
尊锋投资有限公司	投资公司	投资公司	1	2	1	-	-	-
香港禧盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	628,793,069	-25,694,568	-	-25,694,569	-25,694,569
香港瑞盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	306,578,253	-7,383,105	-	-7,383,105	-7,383,105
香港泽盛发展有限公司	投资公司	投资公司	1	818,089,028	-10,972	-	-10,973	-10,973
桐乡卓盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	278,171,515	673,090,514	291,213,431	-	17,472,313	13,041,917
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	429,238,946	73,607,629	-	31,638,105	23,607,629
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	9,996,215	9,996,215	-	-5,046	-3,785



宁波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	678,040,177	94,978,177	-	-6,058,598	-5,021,823
宁波凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	140,999,696	540,998,548	140,998,548	-	-1,531	-1,148
成都新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	9,985,937	9,985,937	-	-18,750	-14,063
海口新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	11,400,398	9,945,013	-	-73,316	-54,987
嵊州新城禧盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	623,080,945	1,034,820,274	619,178,879	-	-5,199,066	-3,902,066
镇江悦盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	305,988,736	370,654,132	305,883,384	-	-140,468	-105,351
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	9,999,165	9,999,165	-	-1,113	-835
宁波新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-	-	-
衢州新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	-	-	-	-	-	-
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	134,123,972	123,289,433	5,250,919	-11,894,045	-8,998,802
上海青浦新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业经营管理	5,000,000	24,550,587	4,331,795	28,796,940	-1,273,440	-29,161
义乌吾悦房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	19,607,900	1,042,074,961	775,439	-	-1,033,868	-775,439
江苏新城地产股份有限公司	房地产开发		1,593,187,200	12,732,919,232	5,466,307,397	252,817,087	3,063,532,485	3,057,757,094

## (十) 公司控制的结构化主体情况

无

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

展望 2016 年，房地产行业将进入增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期，“三期叠加”将对行业构成一定压力，但在经济增速下滑之际，房地产行业仍将被视为经济的“稳定器”。在“大消费”概念下，经济着力于“供给侧改革”形成有效供给，促进消费总量提高和消费升级，推动家庭对居住及其服务需求的升级，这也有利于提高房地产市场景气度。

短期来看，2016 年的政策基调是“继续宽松”，一线及优质二线城市政策趋紧，中西部区域性中心城市将获政策倾斜；中期来看，房地产行业将进入“存量”与“增量”并行时代，“金融”与“互联网”将成为最重要的两大基础工具；中长期来看，市场需要通过制度改革培育去库存新动力。

公司预计 2016 年上半年的房地产市场依然会延续 2015 年以来的上升行情，但在人口红利逐渐减退和去库存的背景下，行业各指标强势反弹的可能性不大，下半年或出现平稳调整，城市化将进一步加剧。在高库存的现实压力和“有供有限”政策指导下，公司预计全行业土地购置面积不会出现大幅波动，土地购置规模将与 2015 年持平，但土地购置指标会在城市间加深分化，尤其是在二线城市中分化特征显著。

### (二) 公司发展战略

公司在未来五年将开启住宅地产与商业地产双核驱动的战略模式，即以住宅开发为主，同时理智选取优质地块进行商业综合体的开发运营。在住宅地产方面，公司计划形成以“上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区扩张”的“1+3”战略布局。在商业地产方面，公司计划在全国范围内选择性地获取优质地块进行开发，争取至 2017 年进入国内商业地产的第一梯队。为此，公司分别制定了品牌策略、市场和业务开拓策略、人力资源策略、合作伙伴策略、风险管控策略等，为实现上述发展目标提供保障。

#### 1、品牌策略

坚持“新城”核心品牌战略，秉承“让幸福变得简单”的企业使命，以品质至上、以发展为纲、以责任为先、以和谐为本，进一步巩固和提升品牌价值，强化公司的核心竞争优势。

#### 2、市场和业务开拓策略

启动全国化布局进程，一方面在巩固现有长三角核心区域布局的基础上进行深耕，另一方面按照既定的投资战略布局进行区域扩张。在投资方式上，以招拍挂为主，获取高周转项目；同时辅以合作开发、兼并收购等其他投资方式。

### 3、 人力资源策略

优化人力资源配置，创新人才培养模式，加大人力资源投入，完善绩效考评，优化激励考核，做好人才的招聘、培养和留用工作，通过内部培养和外部引进相结合的方式，构建高素质人才队伍，为公司的发展提供人力资源保障。

### 4、 合作伙伴策略

房地产行业是资源整合型行业，战略合作伙伴建设是公司壮大规模的基础。公司实现 A 股上市后，将坚决贯彻分类和分级建设的战略合作伙伴管理策略，构建融资、规划、设计、工程、景观、商户等各类战略合作伙伴集群，并从机制上予以保障，真正构建一批与公司共同成长、互利共赢的战略合作伙伴群。

### 5、 风险管控策略

稳健经营、科学管理是公司发展的保障。公司将建立健全风险控制体系，全面梳理业务流程，及时修订、完善相应规章制度；寻找风险控制盲区，客观评估风险发生的概率及影响程度，明确风险应对措施；并辅以合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制。

## (三) 经营计划

2016 年，集团将在“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，实现组织、管理、文化的大融合，坚守主营业务，提高增长质量，重点提升销售型物业的盈利，持有型物业的资产升值，服务的延展和增值。2016 年公司将启动未来五年战略咨询，明确未来公司发展的战略路径，并且重构企业的核心竞争力。

公司将不断加强产品及管理标准化，实现系统复制能力提升；提升投资拓展精度，平衡公司战略、利润、规模诉求前提下优化区域布局；推动优资产模型研究及项目落地；提升设计研发能力，在标准化大前提下进行区域性创新；总部与城市公司（项目公司）职能与权责清晰，责任主体的唯一性与具象化；实现工程管理的速度与质量的提升，基础管控能力加强，大力推动战略集采；提升成本管控，完善成本大数据体系建设与动态更新，推动全员责任成本管理；着力提升商辅营销核心能力建设，去库存，调结构；强化执行力，建立以现金流管控为核心的计划管理体系；全面实现信息化管理，构建主数据系统，基于风险管控与效率提升进行流程优化；强化资源匹配，

做好关键岗位和高能级人才的招聘，完善人才梯队建设；加强财务融资，降低财务成本，提高资金使用效率；促进品牌提升，从战略层面提升客户满意度；加强内部审计机制建设，促进规范运营与管理。

2016 年，公司计划新开工项目 35 个，新开工建筑面积 622.66 万平方米，其中，住宅项目 336.32 万平方米，商业综合体项目 286.34 万平方米。公司计划竣工项目 30 个，建筑面积约 469.29 万平方米，其中，住宅项目 197.88 万平方米，商业综合体项目 271.41 万平方米。

2016 年公司计划开工项目一览表

序号	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	2016 年开工 总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
1	常州公馆四期 B 区	常州武进区	95.80%	49,772.00	174,937.40	2016 年 3 月	2019 年 9 月
2	南京香悦澜山三期	南京栖霞区	67.35%	26,357.04	82,404.13	2016 年 4 月	2018 年 12 月
3	南京花漾紫郡二期	南京浦口高新区	96.22%	65,819.42	203,179.82	2016 年 3 月	2018 年 6 月
4	南京金马路 G41 地块	南京栖霞区	96.22%	70,321.20	157,209.00	2016 年 4 月	2018 年 6 月
5	南京越秀路 G47 地块	南京江宁区	96.22%	90,609.60	238,229.99	2016 年 3 月	2018 年 6 月
6	南京经天路 G50 地块	南京栖霞区	96.22%	56,889.60	89,550.11	2016 年 6 月	2017 年 12 月
7	南通香溢紫郡一期 C 区	南通通宁大道西	76.98%	23,178.00	76,225.00	2016 年 2 月	2017 年 12 月
8	南通香溢紫郡二期 A 区	南通通宁大道西	76.98%	41,398.99	139,853.48	2016 年 11 月	2018 年 12 月
9	上海松江洞泾地块一期	上海松江区	48.11%	30,227.90	78,767.00	2016 年 4 月	2018 年 4 月
10	上海松江洞泾地块二期	上海松江区	48.11%	48,297.00	59,959.00	2016 年 5 月	2018 年 4 月
11	上海胜利路 03-04 地块	上海青浦区	96.22%	20,893.70	50,322.99	2016 年 10 月	2018 年 6 月
12	上海胜利路 01C-03 地块	上海青浦区	96.22%	25,323.70	81,291.75	2016 年 6 月	2017 年 12 月
13	上海城中南路地块	上海青浦区	96.22%	26,654.00	67,127.00	2016 年 5 月	2017 年 12 月
14	苏州红树湾东侧 AB 地块一期	苏州吴江区	100.00%	39,600.00	150,000.00	2016 年 4 月	2018 年 2 月
15	苏州珺未来花苑二期	苏州吴中开发区	68.00%	16,006.60	108,697.21	2016 年 1 月	2018 年 11 月
16	苏州珺未来花苑三期	苏州吴中开发区	68.00%	23,726.50	83,619.55	2016 年 3 月	2017 年 11 月
17	苏州吴江太湖新城地块	苏州吴江区	50.00%	68,292.20	217,814.00	2016 年 3 月	2018 年 3 月
18	昆山郡尚海二期	昆山花桥开发区	40.00%	35,562.00	122,888.00	2016 年 6 月	2018 年 4 月
19	萧山兴议村地块	杭州萧山区	100.00%	51,255.00	202,676.00	2016 年 3 月	2018 年 8 月
20	萧山墩里吴地块	杭州萧山区	100.00%	77,096.00	265,814.00	2016 年 10 月	2018 年 6 月
21	武汉璟悦城二期	武汉汉阳区	100.00%	47,070.59	172,251.20	2016 年 3 月	2017 年 12 月
22	航天兴隆地块	武汉东西湖区	100.00%	58,172.29	166,936.42	2016 年 2 月	2017 年 12 月
23	济南 B2-1 地块	济南历城区	100.00%	98,294.00	373,482.00	2016 年 7 月	2019 年 6 月
24	吾悦广场三期 B	常州武进区	100.00%	7,648.00	47,547.55	2016 年 4 月	2017 年 12 月
25	春天里	常州武进区	99.50%	78,886.00	256,845.00	2016 年 7 月	2017 年 12 月
26	吴江吾悦广场三期	苏州吴江区	57.75%	13,341.80	51,351.00	2016 年 6 月	2017 年 12 月
27	长沙新城国际花都六期	长沙望城区	100.00%	47,899.19	101,635.07	2016 年 6 月	2017 年 11 月
28	海口二期	海口龙华区	100.00%	38,407.00	144,378.00	2016 年 3 月	2017 年 6 月

29	安庆吾悦广场二期	安庆迎江区	100.00%	88,996.42	174,022.41	2016年3月	2017年11月
30	吾悦广场商业地块	绍兴嵊州市	100.00%	67,830.00	270,507.76	2016年4月	2017年12月
31	宁波吾悦广场 B 地块	宁波镇海区	99.00%	76,967.00	268,301.55	2016年6月	2018年4月
32	义乌吾悦广场	义乌江东街道	100.00%	73,833.00	436,144.00	2016年5月	2017年11月
33	晋江吾悦广场	晋江市陈埭镇	100.00%	104,744.00	349,624.00	2016年4月	2018年5月
34	衢州新城吾悦广场	衢州柯城区	100.00%	85,350.00	346,487.00	2016年1月	2017年9月
35	吾悦广场 C 地块	台州黄岩区	40.00%	53,046.72	416,528.00	2016年1月	2018年6月
	合计			1,827,766.46	6,226,606.38		

2016 年公司计划竣工项目一览表

序号	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	2016年竣工总建 筑面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
1	常州新城帝景三期	常州武进区	95.91%	44,974.00	216,465.11	2014年5月	2016年12月
2	尚东雅园三期	无锡新区旺庄	100.00%	53,042.60	76,431.41	2014年12月	2016年6月
3	南京珑湾花园二期	南京江宁区	96.22%	64,216.60	227,356.79	2014年6月	2016年11月
4	南京香悦澜山一期	南京栖霞区	67.35%	57,361.88	190,504.58	2014年11月	2016年8月
5	上海香溢璟庭二期	上海嘉定区	96.22%	32,186.10	88,180.55	2014年11月	2016年6月
6	上海金郡 A 四期	上海嘉定区	96.22%	18,623.10	88,435.27	2014年10月	2016年6月
7	上海香溢荟苑	上海嘉定区	96.22%	25,209.20	91,468.49	2014年12月	2016年6月
8	南通香溢紫郡一期 A 区	南通通州大道西	76.98%	24,280.00	89,579.25	2014年9月	2016年6月
9	上海水云间	上海松江区	96.22%	39,993.30	57,936.29	2015年1月	2016年6月
10	南通香溢紫郡一期 B 区	南通通州大道西	76.98%	31,639.90	111,343.00	2015年4月	2016年12月
11	苏州红树湾二期 A 区	苏州吴江区	70.00%	32,437.30	133,048.35	2014年12月	2016年9月
12	苏州珺未来花苑一期	苏州吴中开发区	68.00%	34,227.00	157,656.99	2015年3月	2016年11月
13	杭州金玺钰府	杭州拱墅区	100.00%	11,018.00	35,619.80	2014年12月	2016年6月
14	杭州西溪逸境	杭州余杭区	100.00%	32,225.90	70,704.97	2014年6月	2016年6月
15	杭州峯璟	杭州余杭区	100.00%	33,598.20	78,042.23	2015年7月	2016年12月
16	武汉璟悦城一期	武汉汉阳区	100.00%	49,770.00	155,128.31	2015年6月	2016年12月
17	南昌新城吾悦广场	南昌市高新区	79.20%	102,842.00	456,513.32	2015年1月	2016年8月
18	长春新城吾悦广场项目	长春市绿园区	99.00%	108,933.00	269,001.26	2015年6月	2016年10月
19	张家港吾悦广场	苏州张家港市	99.00%	93,920.30	275,518.00	2014年3月	2016年12月
20	新城尚上城	镇江丹徒区	99.00%	23,843.00	67,404.19	2015年3月	2016年11月
21	台州项目吾悦华府 1 号	台州黄岩区	40.00%	21,352.00	64,232.12	2015年5月	2016年11月
22	台州项目吾悦华府 2 号	台州黄岩区	40.00%	20,085.00	60,063.79	2015年5月	2016年11月
23	海口新城吾悦广场	海口龙华区	100.00%	107,108.00	370,095.00	2015年8月	2016年12月
24	成都吾悦广场	成都龙泉驿区	49.00%	120,702.00	478,302.00	2015年7月	2016年12月

25	安庆吾悦广场	安庆市迎江区	100.00%	191,135.84	423,254.11	2015 年 1 月	2016 年 6 月
26	长沙新城国际花都四期南区	长沙市望城区	100.00%	29,628.60	110,919.99	2015 年 3 月	2016 年 12 月
27	金坛吾悦广场	常州市金坛区	100.00%	125,156.00	125,203.43	2015 年 10 月	2016 年 11 月
28	丹阳吾悦广场公寓	丹阳市经济开发区	99.00%	47,974.50	50,965.79	2015 年 4 月	2016 年 6 月
29	丹阳吾悦华府二期	丹阳市经济开发区	99.00%	37,047.39	29,018.00	2014 年 11 月	2016 年 6 月
30	丹阳吾悦华府三期	丹阳市经济开发区	99.00%	31,899.06	44,480.00	2015 年 9 月	2016 年 12 月
	合计			1,646,429.77	4,692,872.39		

#### (四) 可能面对的风险

1、政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，支撑了 GDP 的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整，对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

2、市场风险：房地产行业已经历了近二十年的高速发展。目前，主要城市的商品住宅仍然供不应求，但受宏观经济增速放缓、房地产宏观政策调控、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区甚至需求下降，少数三四线城市陆续开始出现“空城”现象。长期来看，随着自有住房比率的提高，人口红利拐点的出现，年轻人购房理念的改变，未来房地产市场的整体需求可能会增速放缓甚至下降，从而对公司业务的发展造成不利影响。公司将加强市场监测，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

3、行业风险：房地产属于资金密集型行业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司将在保证增长质量的前提下努力提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品竞争力。

4、财务风险：房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持高周转和快速回款策略，合理安排融资计划，拓宽融资渠道，加强资金管理，确保资金链安全。

#### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

### 第五节 重要事项

#### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

《公司章程》规定公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司在实际分红时具体所处阶段由公司董事会根据具体情况确定。除非不符合利润分配条件，否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，公司优先采用现金分红的利润分配方式。公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，也可以采取股票方式分配利润。

为与公司实际经营情况相适应及进一步规范公司治理需要，经公司 2015 年第七次临时股东大会决议，公司原现金分红最低限由“不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”修改为“不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 1,167,206,742.22 元，并于 2014 年 12 月 10 日进行了现金分红，2014 年度现金股利共计人民币 400,000,000.00 元。

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。董事会决定的利润分配及资本公积金转增预案如下：以 2015 年末总股本 1,708,064,758 股为基数，按每 10 股派发现金红利 1.08 元（含税），共计派发现金红利 184,470,993.86 元（含税）。同时以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增股本 512,419,428 股，本次转增股本后，公司的总股本为 2,220,484,186 股，资本公积金余额为人民币 2,413,498,572 元。该利润分配及资本公积金转增股本的预案尚需公司 2015 年年度股东大会批准。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2015 年	-	1.08	3	184,470,993.86	1,836,274,417	10.05%
2014 年	-	-	-	400,000,000.00	1,167,206,742	34.27%
2013 年	-	-	-	-	-	-

**(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用



## 二、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

## (一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	常州富域、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 月 3 日	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	常州富域	1、本公司确定新城控股为本公司控制的中华人民共和国境内房地产开发业务的唯一平台。 2、本次换股吸收合并完成之日起,本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会以任何形式直接或间接从事、参与或投资中华人民共和国境内的房地产开发业务。凡本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体有任何商业机会可从事、参与或投资可能会与新城控股在中华人民共和国境内的房地产开发业务构成竞争的业务,本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。 3、本公司或本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本公司对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。 4、本公司将促使本公司控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	是	是		
与重大	解决	王振华	1、本人确定新城控股为本人控制的中华人民共和国境内房地产开发	2015 年 5 月	是	是		

资产重组相关的承诺	同业竞争		<p>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>	26 日				
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	常州富域	<p>1、自本承诺函签署之日起，本公司将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。</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>	2015 年 5 月 26 日	是	是		
与重大资产重组	解决关联	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>	2015 年 5 月 26 日	是	是		

组相关的承诺	交易		<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>					
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	王振华	<p>1、根据普华永道中天会计师事务所出具的《新城控股集团股份有限公司 2015 年度盈利预测报告及审核报告》，本次换股吸收合并完成后，新城控股 2015 年度预计实现的归属母公司股东净利润为 155,050 万元。</p> <p>2、除不可抗力外，若新城控股 2015 年度经审计的合并报表归属母公司股东的净利润低于预测净利润，即 155,050 万元，则实际净利润与预测净利润之间的差额部分，将由本人以现金方式向新城控股补足，并于新城控股 2015 年年报披露后的 2 个月内支付至新城控股指定的银行账户。</p> <p>3、若本次换股吸收合并完成后，因不可抗力情形而导致新城控股 2015 年度实际净利润低于预测净利润，本人可以以书面方式向新城控股提出要求协商调整或减免本人的补偿责任，并经新城控股股东大会审议通过，相应调整或减免本人的补偿金额。</p>	2015 年 5 月 26 日	是	是		

与重大资产重组相关的承诺	分红	常州富域、常州德润咨询管理有限公司	<p>1、在公司 A 股股票于上海证券交易所上市后，向公司董事会提出利润分配议案：以本次换股吸收合并后的公司总股本 1,708,064,758 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派送红股 3 股（含税）或以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。</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>	2015 年 5 月 26 日	是	是		
--------------	----	-------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	---	---	--	--

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**适用 不适用**四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明****(一) 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**(二) 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**(三) 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**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	240
境内会计师事务所审计年限	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	60
财务顾问	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司	1,500
保荐人	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司	100

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用

经公司第一届董事会第九次会议及 2015 年第七次临时股东大会审议通过《关于聘请公司 2015 年财务审计机构和内控审计机构的议案》，公司决定聘任普华永道为公司 2015 年度财务审计机构和内部控制审计机构，分别支付普华永道 2015 年度财务审计及内部控制审计费用人民币 240 万元、人民币 60 万元。

**六、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施**

不适用。

**七、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**八、重大诉讼、仲裁事项**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

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

**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响**

□适用 √不适用

**十二、重大关联交易**

√适用 □不适用

**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
无	

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
无	

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

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

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
无	

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司与间接控股股东新城发展全资子公司香港宏盛发展有限公司签订借款协议，约定香港宏盛发展有限公司在总额不超过等额人民币 49 亿元的范围内向公司及公司控股子公司提供借款。相关信息已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2015-009 《公司关联交易的公告》。

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制	2,712,704,839	945,379,669	3,658,084,508
关联债权债务形成原因		经公司 2015 年第七次临时股东大会决议，公司与间接控股股东新城发展全资子公司香港宏盛发展有限公司签订借款协议，约定香港宏盛发展有限公司在总额不超过等额人民币 49 亿元的范围内向公司及公司控股子公司提供借款。		

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## 十三、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
江苏新城	全资子公司	南京新城万隆房地产有限公司	80,000	2015. 1. 30	2015. 1. 30	2019. 12. 12	连带责任担保	否	否	0	否	否	
江苏新城	全资子公司	南京新城万隆房地产有限公司	35,000	2015. 9. 16	2015. 9. 28	2020. 12. 12	连带责任担保	否	否	0	否	否	
江苏新城	全资子公司	青岛新城东郡房地产有限公司	10,000	2015. 9. 30	2015. 9. 30	2020. 9. 30	连带责任担保	否	否	0	否	否	
江苏新城	全资子公司	青岛新城东郡房地产有限公司	19,500	2015. 2. 13	2015. 3. 15	2019. 3. 15	连带责任担保	否	否	0	否	否	
江苏新城	全资子公司	青岛卓越东郡房地产有限公司	30,500	2015. 3. 19	2015. 3. 19	2019. 3. 18	连带责任担保	否	否	0	否	否	
江苏新城	全资子公司	常熟中置房地产开发	39,000	2015. 11. 9	2015. 11. 12	2020. 11. 12	连带责任担保	否	否	0	否	否	



城		有限公司											
江苏新城	全资子公司	常熟中置房地产开发有限公司	26,000	2015. 10. 21	2015. 10. 25	2019. 4. 28	连带责任担保	否	否	0	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										240,000			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										239,900			
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										541,500			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										411,431			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										651,331			
担保总额占公司净资产的比例（%）										46.95%			
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）										454,313			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										0			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										454,313			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明										无			
担保情况说明										无			

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、 委托理财情况

适用 不适用

#### 2、 委托贷款情况

适用 不适用

#### 3、 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

### （四） 其他重大合同

不适用

### 十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

新城控股已发展成为一家极具创新和活力的综合性地产集团，公司对所取得的成绩心怀感恩，坚信无论企业做到何种成就，都应在创造价值的同时以“真诚”和“用心”不断回馈社会，帮助并改善最需要帮助的人群的社会生存条件。

作为一家上市企业和社会公民，公司持续开展公益计划，公益脚步遍布全国各地，涉及范围广泛，包括基础教育事业、交通、弱势群体关怀等，捐建和赞助新城实验小学、新城体育馆、新城公交卡、新城爱心操场等。

2013年，新城七色光计划正式开启。光彩图书馆是七色光计划的第一个核心公益项目，公司将目光聚焦于贫困山区儿童的阅读及教育问题。3年时间，新城·七色光计划足迹遍布全国10余个省份，已经累计走过50000多公里行程，捐赠20000余册爱心图书，总计20余万人直接或间接参与到该项公益活动中，帮助超过1000名山区学子获得丰富的阅读机会。截至报告期末七色光计划已完成湖北、海南、云南、吉林、四川和贵州六站光彩图书馆的公益行动。未来，公司将建造100座乡村小学流动图书馆。坚持源于信念，公司所迈出的每一步都坚实而有力，为新城留存一个个值得记取的刻度，让公益变得更有意义。

### (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明 不适用

## 十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售	1,166,000,000	100	10,479,744				10,479,744	1,176,479,744	68.88

条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,166,000,000	100	10,479,744				10,479,744	1,176,479,744	68.88
其中：境内非国有法人持股	1,166,000,000	100	10,479,744				10,479,744	1,176,479,744	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	0		531,585,014				531,585,014	531,585,014	31.12
1、人民币普通股	0		531,585,014				531,585,014	531,585,014	31.12
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,166,000,000	100	542,064,758				542,064,758	1,708,064,758	100

## 2、普通股股份变动情况说明

根据中国证监会《关于核准新城控股集团股份有限公司发行股份吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144号），本报告期公司发行 542,064,758 股股份吸收合并江苏新城地产股份有限公司。

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

本报告期，公司发行 542,064,758 股股份吸收合并江苏新城地产股份有限公司。本次发行前，公司股本为 1,166,000,000 股，本次发行后，公司股本变更为 1,708,064,758 股。公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算每股收益和每股净资产，具体金额详见“会计数据和财务指标摘要”。

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
常州市华顺建筑工程有限公司	0	0	4,191,898	4,191,898	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	0	0	2,619,936	2,619,936	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	0	0	2,619,936	2,619,936	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	0	0	1,047,974	1,047,974	承诺发行上市后 12 个月内不出售	2016 年 12 月 4 日
合计			10,479,744	10,479,744	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A 股	2015 年 12 月 4 日	9.82 元	542,064,758	2015 年 12 月 4 日	542,064,758	
公司债类						
公开发行公	2015 年 11	4.5%	3,000,000,000	2015 年	3,000,000,000	

司债券	月 3 日			11 月 23 日		
非公开发行公司债券	2015 年 11 月 10 日	6.0%	2,000,000,000	2015 年 12 月 4 日	2,000,000,000	

截至报告期内证券发行情况的说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2349 号核准，公司于 2015 年 11 月 03 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。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.50%，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 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，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。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 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。

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

本次发行前后公司实际控制人未发生变化，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”之“普通股股本变动情况表”。

本次发行前后公司股本总数、资产和负债结构变动情况如下：

科目	发行前	发行后	变动额	变动比率 (%)
总股本 (股)	1,166,000,000	1,708,064,758	542,064,758	46.49
总资产 (元)	56,956,279,568	67,802,115,596	10,845,836,028	19.04
归属于上市公司股东的净资产 (元)	7,426,547,359	12,131,218,713	4,704,671,354	63.35
资产负债率 (%)	77.66	79.54	1.88	2.42

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	159,829
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	128,088

### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东 (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(注)	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	
常州富域发展有限公司	0	1,060,000,000	62.06%	1,060,000,000	无		境内非 国有法 人
常州德润咨询管理有限公司	0	106,000,000	6.21%	106,000,000	未知		境内非 国有法 人
金濠(合肥)建设发展有限公司	-50,000	7,393,000	0.43%		未知		境外法 人
JIASHAN SHEN	-200	4,554,805	0.27%		未知		境外自 然人
常州市华顺建筑工程有限公司	0	4,191,898	0.25%	4,191,898	未知		境内非 国有法 人
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL(HK) LIMITED-CLIENT A/C	-626,000	3,540,426	0.21%		未知		境外法 人
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	-670,000	3,303,595	0.19%		未知		境外法 人
陈素幸	-14	3,192,700	0.19%		未知		境外自 然人
唐起麟	-240,000	3,175,510	0.19%		未知		境外自 然人
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	0	3,053,119	0.18%		未知		境外法 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	7,393,000	人民币普通股	7,393,000				
JIASHAN SHEN	4,554,805	人民币普通股	4,554,805				
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL(HK) LIMITED-CLIENT A/C	3,540,426	人民币普通股	3,540,426				
CREDIT SUISSE AG HONG KONG BRANCH	3,303,595	人民币普通股	3,303,595				
陈素幸	3,192,700	人民币普通股	3,192,700				
唐起麟	3,175,510	人民币普通股	3,175,510				

VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	3,053,119	人民币普通股	3,053,119
简秀枝	2,398,340	人民币普通股	2,398,340
VANGUARD GLOBAL EX-US REAL ESTATE INDEX FUND, A SERIES OF VANGUARD INTL EQ IND FD	2,213,970	人民币普通股	2,213,970
金春之	1,984,874	人民币普通股	1,984,874
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。		

注：该报告期指公司上市之日 2015 年 12 月 4 日至 2015 年 12 月 31 日。

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	常州富域发展有限公司	1,060,000,000	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	106,000,000	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	4,191,898	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	2,619,936	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	2,619,936	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	1,047,974	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	公司股东中常州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。
------------------	----------------------------------------------------------------------------

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

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

##### (二) 实际控制人情况

###### 1 自然人

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



2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王振华	董事长	男	54	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		500	否
吕小平	董事	男	55	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		450	否
王晓松	董事/总裁	男	29	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		450	否
曹建新	独立董事	男	63	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		15	否
陈文化	独立董事	男	50	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		15	否
管建新	监事会主席	男	58	2015.12.14	2018.3.29	0	0	0		165	否
欧阳捷	监事会主席 (离任)	男	55	2015.3.30	2015.12.13	0	0	0		165	否
陆忠明	监事	男	44	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0			是
陈伟健	监事	男	35	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0			是
戚小明	监事(离任)	男	47	2015.3.30	2015.12.11	0	0	0			是
陈鹏	监事(离任)	男	42	2015.3.30	2015.12.11	0	0	0			是
梁志诚	副总裁	男	47	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		450	否
张振	副总裁	男	43	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		315	否
严政	副总裁	男	39	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0		230	否
郭楠楠	副总裁	女	38	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0		165	否
倪连忠	副总裁	男	51	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		225	否
周科杰	副总裁	男	41	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0		225	否
唐云龙	副总裁	男	52	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0		165	否
管有冬	财务负责人	男	33	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0		120	否

杨超	董事会秘书	男	26	2015. 3. 30	2018. 3. 29	0	0	0		11	否
合计	/	/	/	/	/				/	3,666	/

姓名	主要工作经历
王振华	曾任江苏新城董事长。现任公司董事长、新城发展董事长兼执行董事。
吕小平	曾任上海海军 37621 部队副机电长、常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长、江苏新城总裁、副董事长。现任公司董事、新城发展执行董事兼行政总裁。
王晓松	曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师，上海公司工程部助理经理，江苏新城总裁助理、董事兼总裁。现任公司董事兼总裁、新城发展非执行董事。
曹建新	曾任黑牡丹（集团）股份有限公司总经理（法人代表）、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术开发区发展（集团）总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州阳光机车有限公司董事长。现任公司独立董事、江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。
陈文化	曾任常州会计师事务所（现江苏公证天业会计事务所常州分所）审计员、常州市注册会计师协会监管部主任。现任公司独立董事、常州腾龙汽车零部件股份有限公司独立董事、无锡双象超纤材料股份有限公司独立董事、常州神力电机股份有限公司独立董事、江苏理工学院兼职教授。
管建新	曾任武进日报广告部主任、编委，江苏新城监事会主席。现任公司监事会主席兼职工监事。
陆忠明	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股集团有限公司助理总裁、副总裁。现任公司监事、新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人。
陈伟健	曾任德勤会计师事务所主任、毕马威会计师事务所经理、金轮天地控股有限公司执行董事、时代地产控股有限公司财务总监。现任公司监事、新城发展执行董事兼副总裁兼公司联席秘书兼授权代表。
梁志诚	曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任，江苏新城行政管理部主管、副经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城助理总裁、副总裁，公司联席总裁，新城发展执行董事兼联席总裁。现任公司副总裁。
张振	曾任深圳赛博实业发展有限公司总经理、永乐（中国）家用电器有限公司战略企划中心经理、上海万达南汇商业管理有限公司总经理、上海世茂股份有限公司助理总裁。现任公司副总裁。
严政	曾任江苏新城市场营销部研究员、副经理、总经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城总裁助理兼苏州公司总经理、江苏新城副总裁。现任公司副总裁。
郭楠楠	曾任江苏良基伟业房地产投资顾问公司专案、销售经理，江苏永基物业管理有限公司运营部经理助理，江苏新城市场营销部销售经理、助理总经理、南京公司助理总经理、副总经理、总经理、市场营销中心总经理、江苏新城助理总裁。现任公司副总裁。
倪连忠	曾任武进第三建筑公司技术科长、项目经理，江苏新城工程师、工程部经理，常州富域发展有限公司总经理，公司项目总经理、项目管理中心总经理。现任公司副总裁。

周科杰	曾任江苏新城成本管理部总经理、工程管理部总经理、助理总裁、副总裁。现任公司副总裁。
唐云龙	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司董事会秘书兼企业发展部部长、江苏新城董事兼董事会秘书。现任公司副总裁。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司财务负责人。
杨超	曾任上海申城通商务有限公司法务、江苏新城证券事务助理。现任公司董事会秘书。

**(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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2010年4月23日	2016年11月6日
	常州富域发展有限公司	执行董事兼总经理	2014年9月5日	2017年9月4日
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	2013年8月28日	2016年8月27日
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016年1月7日	2019年1月6日
王晓松	新城发展控股有限公司	非执行董事	2013年10月18日	2016年10月18日
陆忠明	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼财务负责人	2016年1月7日	2019年1月6日
	常州富域发展有限公司	监事	2014年9月5日	2017年9月4日
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2013年8月28日	2016年8月27日
陈伟健	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼公司联席秘书兼授权代表	2015年3月30日	2018年3月29日

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009年8月	
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009年12月	
	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2009年12月	
王晓松	常州新城万博投资有限公司	监事	2009年8月	

	江苏新城实业集团有限公司	监事	2009 年 12 月	
曹建新	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013 年 4 月	
陈文化	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 1 月	
	常州腾龙汽车零部件股份有限公司	独立董事	2011 年 3 月	
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	
	常州神力电机股份有限公司	独立董事	2012 年 8 月	
	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 5 月	

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍然沿用以前的基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计人民币 3,666 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 3,666 万元（税前）。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
欧阳捷	监事会主席兼职工监事	离任	岗位调动
戚小明	监事	离任	个人原因
陈鹏	监事	离任	岗位调动
管建新	监事会主席兼职工监事	选举	监事会选举
陆忠明	监事	选举	股东大会选举
陈伟健	监事	选举	股东大会选举
严政	副总裁	聘任	董事会聘任
郭楠楠	副总裁	聘任	董事会聘任
周科杰	副总裁	聘任	董事会聘任
唐云龙	副总裁	聘任	董事会聘任
梁志诚	财务负责人	离任	岗位调动

---

管有冬	财务负责人	聘任	董事会聘任
-----	-------	----	-------

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	215
主要子公司在职员工的数量	4,708
在职员工的数量合计	4,923
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1,954
技术人员	1,852
财务人员	293
行政人员	824
合计	4,923
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	427
本科	2,230
大专	1,611
高中/中专	445
初中及以下	210
合计	4,923

### (二) 薪酬政策

为保证公司薪酬水平，公司与全球知名的人力资源咨询公司合益进行合作，建立起完善的薪酬体系和制度。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

2015年，公司与全球最大的人力资源咨询公司翰威特进行合作，全面对标市场薪酬水平，开展薪酬对标，分析外部竞争力、内部公平性等，提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力。在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。

### (三) 培训计划

2015年，培训工作紧密结合公司自身发展战略，加大项目管理人才培养、继续推行项目管理岗位“持证上岗”，提升新人带教融入，强化专业知识的结构化沉淀与宣导，以“重点培训班”为依托，设置覆盖全员的培训体系，多举措共同促进公司人才培养的可持续性发展。

特别的，公司注重后备人才培养，重点打造人才梯队，形成了“新城之星”、“新城之光”、“项目总培训班”等各级人才培养产品。

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

#### (四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

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

报告期内，公司未制订新的公司治理制度，公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
公司创立大会暨 2015 年第一次临时股东大会	2015 年 3 月 30 日	/	/
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 5 月 25 日	/	/
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 5 月 29 日	/	/
2015 年第四次临时股东大会	2015 年 8 月 14 日	/	/
2015 年第五次临时股东大会	2015 年 8 月 15 日	/	/
2015 年第六次临时股东大会	2015 年 9 月 24 日	/	/
2015 年第七次临时股东大会	2015 年 12 月 30 日	已于 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上公告编号为 2016-016 《公司 2015 年第七次临时股东大会决议公告》	2015 年 12 月 31 日

#### 股东大会情况说明

公司 2015 年第一次至第六次临时股东大会皆为公司 A 股挂牌上市前召开，故相关决议按照有关规定无需在有关指定网站上披露。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况



		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王振华	否	9	9	6	0	0	否	7
吕小平	否	9	9	6	0	0	否	7
王晓松	否	9	9	6	0	0	否	7
曹建新	是	9	9	7	0	0	否	7
陈文化	是	9	9	7	0	0	否	7

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

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

报告期内，公司董事会各专门委员会各司其职，按照各自的工作细则积极开展工作，分别对公司财务管理、内部控制、关联交易、对外担保、高级管理人员薪酬等事项进行了审查。在董事会前，对以上事项进行严格审查，充分发挥了政策把关和专业判断作用。召开会议所提出的重要意见和建议已报董事会审议，董事会决议已按规定披露。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依高级管理人员各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司第一届董事会第十议审议通过了《公司 2015 年度内部控制评价报告》，全文于 2016 年 2 月 5 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2016 年 2 月 5 日刊登在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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

### 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	徐晨涵、王翔驹
	联系电话	010-6083 3607、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

公司“15 新城 01”公开发行公司债券，募集总额人民币 2,977,270,000 元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。公司“15 新城 02”非公开发行公司债券，募集总额人民币 1,980,840,000 元，已按照募集说明书上列明的用途使用完毕。

#### 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，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知本公司并提供相关资料，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。

报告期内，中诚信证评于 2015 年 12 月 7 日出具《关于上调“13 苏新城”公司债券债项信用等级公告》的不定期跟踪评级。

#### 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；公司发行的公司债券“15 新城 02”在中国银行上海市卢湾支行设立了专项偿债账户，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

公司发行的公司债券“15 新城 01”、“15 新城 02”报告期内未召开过持有人会议。

“13 苏新城”2015 年第一次债券持有人会议于 2015 年 5 月 19 日召开，会议审议事项为《关于“13 苏新城”公司债券持有人利益保护方案的议案》。参加本次债券持有人会议的债券持有人及代理人共 27 名，代表有表决权的公司债券 12,377,790 张，占本次有表决权债券总张数的 61.89%。经与会债券持有人表决，债券持有人最终的利益保护方案为方案二、照常存续：在“13 苏新城”的存续期内仍按照相应募集说明书的规定继续履行债券持有人的全部权利和义务，不因本次换股吸收合并要求提前清偿“13 苏新城”项下的债务，也不要求就“13 苏新城”提供担保。公司代表、债券受托管理人代表及见证律师出席了本次会议。

本次持有人会议的具体召开情况请参见新城 B 股（股票代码：900950）《江苏新城关于“13 苏新城”（证券代码：122310）2015 年第一次债券持有人会议决议公告》（公告编号：2015-060）。

### 七、公司债券受托管理人履职情况

“13 苏新城”、“15 新城 01”、“15 新城 02”债券受托管理人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。《“13 苏新城”受托管理人报告（2014 年度）》已于 2015 年 4 月 2 日披露。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	3,586,801,969	2,924,949,502	22.63	收入上升,导致利润上升
投资活动产生的现金流量净额	-797,932,719	-3,055,794,450	73.89	持有物业数目增加,到时现金流出增加;
筹资活动产生的现金流量净额	3,032,144,271	-1,643,507,507	284.49	2015 年 11 月发行 30 亿的公司债及 20 亿的私募债,导致筹资活动现金流入增加;
期末现金及现金等价物余额	5,520,507,221	4,257,952,444	29.65	销售回笼增加以及融资活动现金流入增加,导致年末现金及现金等价物增加;
流动比率	1.22	1.28	-4.12	
速动比率	0.25	0.23	7.29	
资产负债率	80%	76%	4.61	
EBITDA 全部债务比	7%	8%	-11.63	全部债务较上期增加,导致该比例上升;
利息保障倍数	2.90	2.48	16.98	利润增加,导致利息保障倍数增加;
现金利息保障倍数	0.59	5.47	-89.18	经营性活动现金下降,导致现金利息保障倍数下降
EBITDA 利息保障倍数	2.98	2.51	18.72	利润增加,导致利息保障倍数增加;
贷款偿还率	100%	100%	0	
利息偿付率	100%	100%	0	

### 九、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 106.29 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 2015

年 12 月 31 日，新城发展控股合并口径获得中国银行等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 37 亿元，公司可以在上述集团授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

## 十二、 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

根据本公司于 2015 年 7 月 30 日召开的第一届董事会第六次会议及于 2015 年 8 月 15 日召开的 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

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

普华永道中天审字(2016)第 10055 号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新城控股集团股份有限公司的财务报表，包括2015年12月31日的合并及公司资产负债表，2015年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，上述新城控股集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新城控股集团股份有限公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所  
(特殊普通合伙)

注册会计师  
王笑

中国·上海市  
2016年2月3日

注册会计师  
沈家楨

## 财务报表

### 合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	四(1)	6,469,420,829	5,082,813,469
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	四(2)	17,570,050	31,317,340
应收账款	四(3)	5,605,670	11,375,913
预付款项	四(5)	6,874,853,721	2,880,650,813
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四(4)	3,840,530,474	2,308,359,362
买入返售金融资产			
存货	四(6)	32,727,726,899	29,830,428,291
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四(7)	1,499,561,103	1,260,127,205
流动资产合计		51,435,268,746	41,405,072,393
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	四(8)	233,985,262	259,628,913
持有至到期投资			
长期应收款	四(9)	119,792,898	98,107,795
长期股权投资	四(10)	2,189,360,310	907,371,900

投资性房地产	四(11)	10,854,000,000	5,936,000,000
固定资产	四(12)	1,928,734,816	711,603,652
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	四(13)	79,180,141	45,029,186
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(14)	41,833,209	27,335,005
递延所得税资产	四(15)	552,712,567	477,965,393
其他非流动资产	四(16)	367,247,647	1,245,683,568
非流动资产合计		16,366,846,850	9,708,725,412
资产总计		67,802,115,596	51,113,797,805
<b>流动负债：</b>			
短期借款	四(18)	161,000,000	1,878,439,332
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	四(19)	451,523,230	452,309,758
应付账款	四(20)	11,481,458,627	9,288,126,091
预收款项	四(21)	15,849,354,917	13,163,120,874
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	四(22)	140,943,765	119,809,383
应交税费	四(23)	1,182,429,214	1,017,219,115
应付利息	四(24)	140,220,696	105,085,066
应付股利	四(25)	805,000	805,000
其他应付款	四(26)	11,276,363,594	4,515,668,695
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	四(27)	634,200,000	1,191,800,000
其他流动负债	四(28)	704,323,327	702,722,646
流动负债合计		42,022,622,370	32,435,105,960
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	四(29)	4,237,167,500	3,795,900,000
应付债券	四(30)	6,949,013,010	1,981,419,068
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			



专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	四(15)	721,783,286	651,272,695
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,907,963,796	6,428,591,763
负债合计		53,930,586,166	38,863,697,723
<b>所有者权益</b>			
股本	一、四(31)	1,708,064,758	1,100,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	四(31)	2,925,918,000	110,655,481
减：库存股			
其他综合收益	四(32)	44,158,522	53,506,822
专项储备			
盈余公积	四(33)	46,643,557	47,653,066
一般风险准备			
未分配利润	四(34)	7,406,433,876	5,645,680,614
归属于母公司所有者权益合计		12,131,218,713	6,957,495,983
少数股东权益		1,740,310,717	5,292,604,099
所有者权益合计		13,871,529,430	12,250,100,082
负债和所有者权益总计		67,802,115,596	51,113,797,805

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

2015 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		310,703,549	23,959,277
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		495,637	
应收利息			
应收股利	十五(6)	500,000,000	
其他应收款	十五(1)	8,457,946,179	616,374,632
存货			
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			33,290

流动资产合计		9,269,145,365	640,367,199
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五(2)	6,472,735,794	1,061,559,870
投资性房地产			
固定资产		2,149,381	1,886,398
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		2,333,375	2,205,856
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		172,281	788,632
递延所得税资产		36,998,840	5,666,416
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,514,389,671	1,072,107,172
资产总计		15,783,535,036	1,712,474,371
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		46,235	71,071
预收款项			
应付职工薪酬		16,579,338	19,250,978
应交税费		6,366,466	4,700,442
应付利息		39,166,667	-
应付股利		805,000	805,000
其他应付款	十五(4)	3,793,926,331	511,116,216
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,856,890,037	535,943,707
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	十五(3)	4,960,602,839	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,960,602,839	
负债合计		8,817,492,876	535,943,707
<b>所有者权益：</b>			
股本	一、四 (31)	1,708,064,758	1,100,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,791,541,830	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		46,643,557	47,653,066
未分配利润		419,792,015	28,877,598
所有者权益合计		6,966,042,160	1,176,530,664
负债和所有者权益总计		15,783,535,036	1,712,474,371

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**  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		23,568,793,145	20,674,198,043
其中：营业收入	四(35)	23,568,793,145	20,674,198,043
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		21,230,316,175	18,690,658,171
其中：营业成本	四(35)	17,250,341,611	15,273,023,076
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	四(36)	1,945,896,821	1,717,772,521
销售费用	四(37)	787,267,069	613,098,487
管理费用	四(38)	873,412,077	653,485,506
财务费用	四(39)	130,904,025	52,137,056
资产减值损失	四(41)	242,494,572	381,141,525
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	四(42)	815,106,132	365,993,919

投资收益（损失以“-”号填列）	四(43)	118,641,318	25,401,585
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		61,363,410	-7,346,157
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,272,224,420	2,374,935,376
加：营业外收入	四(44)	26,493,037	42,551,284
其中：非流动资产处置利得		21,261	46,630
减：营业外支出	四(45)	7,863,602	8,090,060
其中：非流动资产处置损失		414,627	252,849
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,290,853,855	2,409,396,600
减：所得税费用	四(46)	891,249,202	617,050,951
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,399,604,653	1,792,345,649
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损			-114,063,331
归属于母公司所有者的净利润		1,836,274,417	1,167,206,742
少数股东损益		563,330,236	625,138,907
六、其他综合收益的税后净额	四(32)	-9,750,000	94,548,001
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-9,348,300	53,506,822
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-9,348,300	53,506,822
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-9,348,300	11,428,081
存货转换为投资性房地产时产生的收益			42,078,741
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-401,700	41,041,179
七、综合收益总额		2,389,854,653	1,886,893,650
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,826,926,117	1,220,713,564
归属于少数股东的综合收益总额		562,928,536	666,180,086
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	四(47)	1.51	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)	四(47)	1.51	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

**母公司利润表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五(5)	120,523,085	40,014,672
减: 营业成本	十五(5)	74,850,080	38,340,162
营业税金及附加		5,248,674	1,646,873
销售费用			
管理费用		152,105,447	37,689,448
财务费用		22,685,342	2,926,178
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)	十五(6)	565,640,960	556,585,984
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		431,274,502	515,997,995
加: 营业外收入		2,488,168	22,116,669
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		1,634	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		433,761,036	538,114,664
减: 所得税费用		-32,674,536	-4,324,304
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		466,435,572	542,438,968
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		466,435,572	542,438,968
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 王振华 主管会计工作负责人: 王振华 会计机构负责人: 管有冬

**合并现金流量表**  
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,330,095,267	23,584,792,363
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(48)(a)	221,513,817	4,802,360,012
经营活动现金流入小计		26,551,609,084	28,387,152,375
购买商品、接受劳务支付的现金		22,665,939,456	15,779,466,683
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		942,364,268	776,603,817
支付的各项税费		2,968,652,346	2,614,871,748
支付其他与经营活动有关的现金	四(48)(b)	931,808,662	5,721,205,537
经营活动现金流出小计		27,508,764,732	24,892,147,785
经营活动产生的现金流量净额	四(49)(a)	-957,155,648	3,495,004,590
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,743,651	3,557,692
取得投资收益收到的现金		6,255,524	6,552,722
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		721,225	3,051,781
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			43,844,072
收到其他与投资活动有关的现金	四(49)(c)	11,676,038,012	
投资活动现金流入小计		11,696,758,412	57,006,267
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,202,140,075	2,236,550,717
投资支付的现金		1,220,625,000	876,250,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(1)	48,947,124	

处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		87,146,984	
支付其他与投资活动有关的现金	四(48)(d)	7,935,831,948	
投资活动现金流出小计		12,494,691,131	3,112,800,717
投资活动产生的现金流量净额		-797,932,719	-3,055,794,450
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		564,786,801	933,790,012
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		564,786,801	420,000,012
取得借款收到的现金		8,584,285,277	8,059,580,321
发行债券收到的现金		4,958,110,000	1,978,520,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(48)(e)	3,060,120,598	1,429,811,278
筹资活动现金流入小计		17,167,302,676	12,401,701,611
偿还债务支付的现金		10,418,057,109	12,350,400,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,035,624,774	1,310,650,618
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		275,577,456	84,182,298
支付其他与筹资活动有关的现金	四(48)(f)	2,681,476,522	384,158,500
筹资活动现金流出小计		14,135,158,405	14,045,209,118
筹资活动产生的现金流量净额		3,032,144,271	-1,643,507,507
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-14,501,127	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	四(49)(a)	1,262,554,777	-1,204,297,367
加：期初现金及现金等价物余额		4,257,952,444	5,462,249,811
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	四(49)(c)	5,520,507,221	4,257,952,444

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

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
提供劳务收到的现金		120,523,085	40,014,672
收到其他与经营活动有关的现金		3,329,914,238	22,212,426
经营活动现金流入小计		3,450,437,323	62,227,098
购买商品、接受劳务支付的现金		75,312,427	
支付给职工以及为职工支付的现金		88,288,345	38,501,126
支付的各项税费		2,240,538	854,412
支付其他与经营活动有关的现金		81,228,974	645,340,203
经营活动现金流出小计		247,070,284	684,695,741
经营活动产生的现金流量净额		3,203,367,039	-622,468,643
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			470,000,000
取得投资收益收到的现金		65,640,960	556,585,984
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的			20,000,000

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		65,640,960	1,046,585,984
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		823,182	1,841,270
投资支付的现金		88,100,000	567,951,000
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		7,825,897,360	
投资活动现金流出小计		7,914,820,542	569,792,270
投资活动产生的现金流量净额		-7,849,179,582	476,793,714
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			513,790,000
取得借款收到的现金			550,000,000
发行债券收到的现金		4,958,110,001	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,958,110,001	1,063,790,000
偿还债务支付的现金			550,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,553,186	403,000,972
支付其他与筹资活动有关的现金		28,628,806	13,790,000
筹资活动现金流出小计		54,181,992	966,790,972
筹资活动产生的现金流量净额		4,903,928,009	96,999,028
<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>		258,115,466	-48,675,901
加：期初现金及现金等价物余额		23,959,277	72,635,178
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		282,074,743	23,959,277

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**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,100,000,000				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. 股份制改制	66,000,000				10,530,664				-47,653,066		-28,877,598		
2. 股东投入的普通股					-12,139,173							745,440,457	733,301,284
3. 股东减少资本					-73,576,059							-1,122,577,130	-1,196,153,189
4. 股份支付计入所有者权益的金额					8,104,056								8,104,056
5. 换股吸收合并	542,064,758				2,882,343,031							-3,462,507,789	-38,100,000
2. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 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

2015 年年度报告

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	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

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	600,000,000				529,975,126						4,928,919,957	4,499,214,129	10,558,109,212	
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	600,000,000				529,975,126						4,928,919,957	4,499,214,129	10,558,109,212	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	500,000,000				-419,319,645		53,506,822		47,653,066		716,760,657	793,389,970	1,691,990,870	
(一) 综合收益总额							53,506,822				1,167,206,742	666,180,086	1,886,893,650	
净利润											1,167,206,742	625,138,907	1,792,345,649	
其他综合收益							53,506,822					41,041,179	94,548,001	
(二) 所有者投入和减少资本	500,000,000				-419,319,645						-2,793,019	211,392,182	289,279,518	
1. 股东投入的普通股	513,790,000				2,464,807							676,712,926	1,192,967,733	

2015 年年度报告

股东减少资本	-13,790,000				4,654,934							-44,654,934	-53,790,000
3. 股份支付计入所有者权益的金额					18,228,418								18,228,418
同一控制下企业合并被合并方资本金返还					-440,012,870								-440,012,870
购买少数股东股权					-4,654,934						-2,793,019	-420,665,810	-428,113,763
2. 其他权益工具持有者投入资本													
4. 其他													
(三) 利润分配									47,653,066	-447,653,066	-84,182,298	-484,182,298	
1. 提取盈余公积									47,653,066	-47,653,066			
3. 对所有者(或股东)的分配										-400,000,000	-84,182,298	-484,182,298	
2. 提取一般风险准备													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,100,000,000				110,655,481		53,506,822		47,653,066		5,645,680,614	5,292,604,099	12,250,100,082

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**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,100,000,000							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	
股份制改制	66,000,000				10,530,664			-47,653,066	-28,877,598		
换股吸收合并	542,064,758				4,781,011,166					5,323,075,924	
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(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											

2015 年年度报告

(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
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	600,000,000									-65,908,304	534,091,696
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	600,000,000									-65,908,304	534,091,696
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000								47,653,066	94,785,902	642,438,968
（一）综合收益总额										542,438,968	542,438,968
净利润										542,438,968	542,438,968
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000										500,000,000
1. 股东投入的普通股	513,790,000										513,790,000
2. 股东减少资本	-13,790,000										-13,790,000
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									47,653,066	-447,653,066	-400,000,000
1. 提取盈余公积									47,653,066	-47,653,066	
2. 对所有者（或股东）的分配										-400,000,000	-400,000,000
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	1,100,000,000								47,653,066	28,877,598	1,176,530,664

法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：管有冬

## 一、公司基本情况

### (1) 公司概况

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

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

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	586, 210, 000	97. 70%
王振华	12, 410, 000	2. 07%
王晓松	1, 380, 000	0. 23%
	600, 000, 000	100. 00%

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

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

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	1, 000, 000, 000	90. 91%
常州德润咨询管理有限公司	100, 000, 000	9. 09%
	1, 100, 000, 000	100. 00%

于 2015 年 3 月 27 日, 经股东会决议, 原公司股东作为发起人, 原公司整体变更设立为股份有限公司, 并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116, 600 万元, 划分为每股人民币 1 元的普通股, 共计 116, 600 万股; 变更前后各股东的持股比例不变, 并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1, 176, 530, 664 元作为出资, 按 1: 0. 9910 的比例折为本公司的股本 116, 600 万股, 折股溢价 10, 530, 664 元计入资本公积(附注四(31))。

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

于 2015 年 12 月 31 日, 公司各股东出资额及股权比例如下:

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股 A 股持有人		
- 常州富域发展有限公司	1,060,000,000	62.06%
- 常州德润咨询管理有限公司	106,000,000	6.21%
- 常州市华顺建筑工程有限公司	4,191,898	0.25%
- 常州市宜煜铸造有限公司	2,619,936	0.15%
- 常州市武进湖塘邱墅铸造厂	2,619,936	0.15%
- 江苏万盛铸造有限公司	1,047,974	0.06%
境内上市无限售条件人民币普通股 A 股持有人	531,585,014	31.12%
	1,708,064,758	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,总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦,于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2015 年 12 月 31 日,本公司之母公司为常州富域发展有限公司,最终控制人为王振华先生。

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

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 2 月 3 日批准报出。

## 二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

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

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(30)。

### (1) 财务报表的编制基础

#### (a) 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

## (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2015 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## (3) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## (4) 营业周期

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

## (5) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## (6) 企业合并

### (a) 同一控制下的企业合并

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

### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

## (7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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



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

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

### **(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 (附注二(11))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### 可供出售金融资产

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

#### 持有至到期投资

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

#### (ii) 确认和计量

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

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

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

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

#### (iii) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

#### (b) 金融负债

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

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

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

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

#### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当时情况下适用并且有足够可利用数据

和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得是不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### (11) 应收款项

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

#### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 3,000,000 元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

#### (b) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

#### (c) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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按建筑面积比例分摊核算。

**(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

**(13) 长期股权投资**

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

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

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

**(a) 投资成本确定**

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

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

#### (d) 长期股权投资减值

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

**(14) 投资性房地产****(a) 如果采用公允价值计量模式的：**

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

**(15) 固定资产****(a) 确认条件**

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

**(b) 折旧方法**

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

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	4	3.2
房屋装修	年限平均法	10	0	10

运输工具	年限平均法	5-10	4	9.6 至 19.2
电子设备	年限平均法	5-10	4	9.6 至 19.2
其他设备	年限平均法	5-10	4	9.6 至 19.2

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

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

#### (d) 固定资产的处置

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

#### (16) 在建工程

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

#### (17) 借款费用

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

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

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

#### (18) 无形资产

##### (a) 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(附注二(20))。

### (19) 长期待摊费用

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

### (20) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (21) 职工薪酬

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

#### (a) 短期薪酬的会计处理方法

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。

#### (b) 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。

## (22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

## (23) 预计负债

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

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

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

## (24) 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。

**(25) 政府补助**

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

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

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

**(b) 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。

**(26) 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。

### (27) 股份支付

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

### (28) 租赁

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

#### (a) 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。

### (29) 分部信息

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

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

### (30) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 物业开发成本

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

## (ii) 存货跌价准备

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

## (iii) 税项

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

## (iv) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

## (v) 投资性房地产的公允价值

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

## (b) 采用会计政策的关键判断

### (i) 收入确认

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

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

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况

下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为此等财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

## (ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

## (31) 重要会计政策和会计估计的变更

### (a) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (b) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 三、税项

### (1) 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		
消费税		

#### (a) 企业所得税

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

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

#### (b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。

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

#### (c) 土地增值税

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 四、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	4,365,064	10,995,895
银行存款	5,516,142,157	4,246,956,549
其他货币资金	948,913,608	824,861,025
合计	6,469,420,829	5,082,813,469
其中：存放在境外的款项总额	75,995,702	2,131,298

其他说明

注：其他货币资金明细如下：

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	436,953,230	450,593,775
住房公积金及按揭贷款保证金	130,831,473	88,182,415
工程保函保证金	150,693,018	166,084,835
为取得借款质押银行的保证金存款	230,435,887	120,000,000
	948,913,608	824,861,025

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

衍生金融资产

适用 不适用

**(2) 应收票据****(a) 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	17,570,050	31,317,340
商业承兑票据		
合计	17,570,050	31,317,340

**(b) 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：**

□适用 √不适用

**(d) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(3) 应收账款**

单位：元 币种：人民币

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

**(a) 应收账款账龄分析如下：**

单位：元 币种：人民币

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

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

**(b) 应收账款分类披露**

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				账面价值	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	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)



单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,605,670	100				11,375,913	100		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款									
合计	5,605,670	/		/		11,375,913	/		/

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(c) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(d) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(e) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

	2015年12月31日			2014年12月31日		
	余额	坏账准备	占应收账款	余额	坏账准备	占应收账款
		金额	余额总额比例		金额	余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	5,120,013		91%	10,059,341		88%

**(f) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

无

应收利息

适用 不适用

应收股利

适用 不适用

**(4) 其他应收款**

单位：元 币种：人民币

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

**(a) 其他应收款账龄分析如下：**

单位：元 币种：人民币

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

于 2015 年 12 月 31 日，其他应收款 163,158,737 元（2014 年 12 月 31 日：126,494,084 元）已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回。这部分其他应收款的账龄均为一年以上。

**(b) 其他应收款分类披露**

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	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独 计提坏账准备的其他 应收款										
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款	3,840,530,474	100				2,308,359,362	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	3,840,530,474	/		/		2,308,359,362	/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(c) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(d) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(e) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(f) 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
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	

于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备
苏州新城万瑞房地产有限公司	关联方往来款	667,656,471	一年以内	29%	
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	24%	
青岛卓越新城置业有限公司	关联方往来款	433,780,000	一年以内	19%	
海口市土地储备整理中心	土地投标保证金	154,758,000	一年以内	7%	
山东天鸿置业开发有限公司	股权转让保证金	50,000,000	一年以内	2%	
		1,865,729,304		81%	

(g) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (5) 预付款项

### (a) 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	6,206,897,310	90	2,140,862,737	74
1 至 2 年	27,072,235	0	56,833,872	2
2 至 3 年	52,653,142	1	36,185,146	1
3 年以上	588,231,034	9	646,769,058	23
合计	6,874,853,721	100	2,880,650,813	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 2015 年 12 月 31 日账龄超过一年的预付款项为 667,956,411 元(2014 年 12 月 31 日：739,788,076 元)，主要为尚未结清的预付土地出让金。

### (b) 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项比例	金额	占预付款项比例
余额前五名的预付款项总额	5,768,528,966	84%	2,379,054,492	83%

**(6) 存货****(a) 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
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
拟开发土地 (i)	856,947,880		856,947,880	1,186,216,518		1,186,216,518
开发成本 (ii)	25,922,794,411	212,346,916	25,710,447,495	21,888,837,898	262,233,758	21,626,604,140
开发产品 (iii)	6,572,264,809	411,933,285	6,160,331,524	7,343,432,896	325,825,263	7,017,607,633
合计	33,352,007,100	624,280,201	32,727,726,899	30,418,487,312	588,059,021	29,830,428,291

**(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)	2015年12月31日	2014年12月31日
武汉金银湖街马池中路地块	2016年02月	2017年12月	57,908	303,955,826	
济南历城区田园新城片区 B2-1 地块	2016年07月	2019年06月	167,612	503,106,975	
上海松江永丰街道地块	2015年01月	2016年06月	120,768		772,189,586
南京湖北路地块	2015年10月	2017年10月	70,467		364,141,854
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,079	49,885,078
				856,947,880	1,186,216,518

## (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)	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
南京珑湾花园*	2013 年 11 月	2016 年 11 月	379,755	2,149,487,220	2,767,584,688
南昌吾悦广场	2014 年 10 月	2016 年 12 月	362,943	1,519,069,861	650,438,288
长春吾悦广场	2015 年 3 月	2016 年 10 月	383,915	1,443,773,131	
南京花漾紫郡	2015 年 8 月	2017 年 6 月	205,828	1,178,872,214	
南通香溢紫郡	2014 年 9 月	2016 年 6 月	288,020	1,114,227,598	799,783,229
张家港吾悦广场*	2014 年 03 月	2016 年 06 月	367,614	1,007,439,241	1,100,797,169
武汉璟悦城	2015 年 6 月	2016 年 12 月	365,772	999,809,433	
上海水云间	2015 年 1 月	2016 年 6 月	109,933	978,470,955	
安庆吾悦广场	2015 年 1 月	2016 年 6 月	443,067	953,157,737	
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2016 年 12 月	348,970	946,861,947	1,018,591,093
萧山香悦半岛	2015 年 11 月	2017 年 12 月	129,391	829,552,908	
上海香溢璟庭*	2014 年 4 月	2016 年 6 月	225,992	820,202,308	1,458,385,561
海口吾悦广场	2015 年 5 月	2016 年 11 月	358,781	811,605,037	
嵊州吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 6 月	369,635	787,288,547	
上海香溢荟苑	2014 年 12 月	2016 年 6 月	77,428	736,714,139	528,828,428
济南香溢紫郡	2015 年 8 月	2017 年 7 月	125,118	698,942,596	
丹阳华府*	2014 年 2 月	2016 年 6 月	443,811	680,070,415	1,056,129,989
苏州红树湾*	2013 年 9 月	2016 年 9 月	238,826	679,256,010	1,329,224,047
杭州西溪逸境	2014 年 6 月	2016 年 6 月	78,387	671,737,751	581,512,706
新城国际花都*	2011 年 8 月	2017 年 5 月	524,235	651,349,084	575,473,938
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	2016 年 6 月	238,970	570,814,501	412,401,474
湖北路项目	2015 年 9 月	2017 年 12 月	75,354	490,268,875	
桐乡吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 6 月	287,924	481,674,137	

金坛吾悦广场	2015 年 9 月	2017 年 4 月	212, 189	481, 214, 636	
杭州峯璟	2015 年 7 月	2016 年 12 月	73, 087	470, 310, 636	
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2016 年 6 月	56, 573	441, 649, 786	327, 905, 079
常熟香溢璟庭	2015 年 11 月	2017 年 6 月	78, 805	399, 042, 372	
杭州金玺钰府	2014 年 12 月	2016 年 6 月	47, 740	396, 935, 978	335, 886, 896
常州新城公馆*	2006 年 9 月	2017 年 9 月	347, 575	302, 597, 058	175, 304, 633
宁波吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 6 月	450, 394	301, 688, 866	
上海花屿湾	2015 年 10 月	2017 年 5 月	67, 193	287, 661, 960	
镇江吾悦广场	2015 年 11 月	2017 年 10 月	255, 877	258, 727, 217	
无锡金峻苑	2015 年 9 月	2017 年 4 月	40, 009	244, 449, 819	
衢州吾悦广场	2015 年 10 月	2017 年 9 月	210, 646	198, 834, 484	
丹徒尚上城*	2013 年 9 月	2016 年 9 月	112, 322	157, 701, 958	569, 653, 967
常州新城金郡*	2010 年 4 月	2017 年 12 月	192, 088	155, 368, 495	100, 997, 123
昆山香溢紫郡*	2012 年 3 月	待定	185, 433	130, 574, 923	418, 339, 441
昆山柏丽湾*	2014 年 8 月	2016 年 6 月	100, 459	99, 624, 812	610, 834, 749
常州吾悦广场*	2010 年 8 月	2017 年 12 月	440, 333	96, 128, 351	256, 782, 625
吴江吾悦广场*	2013 年 8 月	2017 年 12 月	385, 641	95, 125, 890	994, 640, 462
常州新城域*	2010 年 4 月	待定	220, 213	72, 001, 329	71, 516, 393
常州新城长岛*	2006 年 12 月	待定	226, 900	65, 900, 723	65, 664, 112
常州金色新城*	2001 年 12 月	待定	170, 540	26, 494, 204	26, 343, 300
常州香溢紫郡*	2011 年 6 月	2015 年 8 月	237, 538		412, 442, 706
常州春天里*	2013 年 10 月	2015 年 12 月	181, 116		830, 148, 204
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2015 年 1 月	375, 886		1, 453, 412, 798
苏州新城公馆*	2013 年 7 月	2015 年 6 月	166, 422		948, 754, 290
杭州山语院	2014 年 1 月	2015 年 12 月	83, 292		549, 084, 795
上海馥华里*	2013 年 8 月	2015 年 6 月	100, 161		535, 348, 133

常州香溢俊园*	2013 年 8 月	2015 年 7 月	126, 249		431, 528, 373
常州悠活城	2014 年 4 月	2015 年 12 月	69, 998		393, 261, 340
其他项目				40, 115, 269	101, 837, 869
				25, 922, 794, 411	21, 888, 837, 898

\* 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	2014 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2015 年 12 月 31 日
吴江吾悦广场	2015 年 06 月	46, 432, 177	1, 460, 160, 504	1, 086, 844, 263	419, 748, 418
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	528, 636, 979	1, 101, 601	137, 412, 707	392, 325, 873
新城国际花都	2015 年 10 月	658, 248, 357	50, 471, 618	317, 778, 873	390, 941, 102
丹徒尚上城	2015 年 06 月		773, 033, 256	455, 228, 265	317, 804, 991
常州新城帝景	2015 年 06 月	548, 228, 948	289, 974, 385	522, 631, 313	315, 572, 020
上海香溢璟庭	2015 年 12 月	50, 023, 527	843, 274, 776	590, 089, 251	303, 209, 052
常州春天里	2015 年 06 月	27, 535, 384	1, 181, 168, 803	916, 709, 374	291, 994, 813
常州新城首府	2013 年 12 月	323, 902, 021	537, 429	39, 446, 263	284, 993, 187
丹阳华府	2015 年 12 月		1, 413, 670, 189	1, 150, 693, 585	262, 976, 604
常州悠活城	2015 年 12 月		699, 979, 094	449, 120, 622	250, 858, 472
常州吾悦广场	2015 年 12 月	404, 824, 783	283, 176, 009	446, 786, 714	241, 214, 078
上海悠活城	2013 年 11 月	274, 154, 059	45, 551, 953	88, 892, 080	230, 813, 932
常州香悦半岛	2014 年 06 月	267, 478, 373	-3, 323, 944	97, 303, 152	166, 851, 277
杭州山语院	2015 年 12 月		832, 916, 498	670, 140, 694	162, 775, 804
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	588, 632, 651	-19, 100, 797	412, 074, 474	157, 457, 380
张家港吾悦广场	2015 年 12 月		971, 236, 720	814, 269, 937	156, 966, 783
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	288, 830, 441	-16, 159, 523	119, 328, 004	153, 342, 914



南京香溢紫郡	2015年06月	210,985,580	1,603,201,680	1,668,667,625	145,519,635
上海香溢澜庭	2014年11月	314,253,061	1,079,294	177,528,234	137,804,121
常州香溢紫郡	2015年08月	144,356,784	548,133,569	561,882,727	130,607,626
上海新城金郡	2013年08月	163,128,088	-1,053,612	32,302,533	129,771,943
上海尚上城	2013年06月	218,919,870	-1,505,873	109,922,404	107,491,593
苏州新城公馆	2015年12月	78,942,183	1,185,862,894	1,162,184,657	102,620,420
苏州香溢澜桥	2014年11月	213,409,982	-39,095,605	74,333,746	99,980,631
常州新城域	2013年08月	92,292,750	-1,127,012	9,228,519	81,937,219
上海新城金郡 A3 期	2013年12月	122,167,428	-14,019,324	28,692,296	79,455,808
南京珑湾花园	2015年12月		1,355,444,184	1,286,850,848	68,593,336
苏州翡翠湾	2011年06月	81,991,822	471,620	16,977,087	65,486,355
昆山新城域	2011年12月	61,760,089	844,130	858,062	61,746,157
昆山柏丽湾	2015年12月		726,835,061	666,745,413	60,089,648
常州新城南都	2014年12月	98,880,002	-11,808,337	32,743,487	54,328,178
上海碧翠园	2014年09月	134,405,436	26,954,513	107,053,348	54,306,601
常州新城金郡	2013年11月	59,198,742	-38,514,507	-32,500,204	53,184,439
上海馥华里	2015年06月	142,876,043	570,313,522	662,739,785	50,449,780
常州清水湾	2012年05月	56,323,701	-1,245,517	5,507,211	49,570,973
常州香溢俊园	2015年07月	170,752,715	427,015,635	552,188,007	45,580,343
苏州新城金郡	2013年12月	67,133,480	-16,193,921	8,353,864	42,585,695
上海新城公馆	2012年11月	58,930,259	-1,032,392	18,964,314	38,933,553
昆山香溢紫郡	2015年06月	45,948,411	312,739,029	329,989,647	28,697,793
常州公园壹号	2013年10月	54,312,130	291,255	26,409,718	28,193,667
苏州红树湾	2015年06月	128,616,429	899,059,734	1,002,551,585	25,124,578
常州新城公馆	2012年09月	28,763,977	1,157,358	6,352,173	23,569,162
南京尚东区	2008年02月	21,809,895		1,574,373	20,235,522

无锡尚东雅园	2013 年 12 月	42,939,881	-502,186	25,636,790	16,800,905
吾悦国际广场	2012 年 12 月	166,421,338	17,895,891	167,588,764	16,728,465
常州御景湾	2013 年 12 月	29,819,702		15,619,590	14,200,112
上海昱翠湾	2014 年 12 月	87,253,151	-26,054,007	47,556,680	13,642,464
武汉春天里	2013 年 12 月	23,932,564	5,748,975	17,970,554	11,710,985
上海忆华里*	2014 年 12 月	101,998,203	16,330,055	107,128,529	11,199,729
常州新城长岛	2010 年 11 月	8,881,667	-401,667	800,000	7,680,000
上海新城盛景	2011 年 05 月	7,489,161	685,951	1,462,295	6,712,817
无锡盛世新城	2011 年 11 月	10,781,918		5,356,877	5,425,041
常州金色新城	2007 年 12 月	8,775,703	-821,405	4,733,304	3,220,994
其他项目		78,053,051	178,531,840	77,353,070	179,231,821
		7,343,432,896	16,532,889,396	17,304,057,483	6,572,264,809

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

\*上海忆华里本年减少包括转为投资性房地产的 78,868,863 元。

**(b) 存货跌价准备**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	262,233,758	149,901,707			199,788,549	212,346,916
开发产品	325,825,263	92,592,865	199,788,549	206,273,392		411,933,285
合计	588,059,021	242,494,572	199,788,549	206,273,392	199,788,549	624,280,201

**(c) 存货跌价准备情况如下：**

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

于 2015 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、6,956,416,627 元及 228,100,750 元(2014 年 12 月 31 日：0 元、7,774,585,000 元及 702,667,000 元)(附注四(18)(27)(29))。

**(d) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：**

2015 年度计入存货成本的资本化借款费用为 1,005,476,143 元(2014 年度：1,010,855,413 元)(附注四(39))。2015 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 8.08%(2014 年度：8.01%)。

**(e) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：**

适用  不适用

(f) 于 2015 年 12 月 31 日账面余额为 10,657,299,103 元(2014 年 12 月 31 日：8,369,698,734 元)的开发成本预计于 1 年后竣工，拟开发土地均预计于 1 年后竣工，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

划分为持有待售的资产

适用  不适用

**(7) 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	785,643,129	656,842,622
预缴土地增值税	386,666,645	307,623,727
预缴企业所得税	235,708,520	221,189,097
预缴的其他税金	91,542,809	74,471,759
合计	1,499,561,103	1,260,127,205

**(8) 可供出售金融资产**

√适用 □不适用

**(a) 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			233,985,262			259,628,913
按成本计量的						
合计			233,985,262			259,628,913

**(b) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

以公允价值计量的可供出售金融资产：

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

**(c) 期末按成本计量的可供出售金融资产**

适用 不适用

**(d) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

本集团可供出售金融资产主要包括：

- (i) 本集团以 156,000,000 元的成本持有苏州银行股份有限公司 1% 的股权。2015 年度，本集团收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利为 6,000,000 元(2014 年度：6,000,000 元)(附注四(43))。于 2015 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (ii) 本集团以 5,186,605 元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙 5.82% 的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 85,860,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2015 年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利为 255,524 元(2014 年度：552,722 元)(附注四(43))。于 2015 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (iii) 本集团以 50,000,000 元的成本持有上海伍翎投资中心有限合伙 5.26% 的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 950,000,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于 2015 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (iv) 本集团以 25,000,000 元的成本持有昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)2.40% 的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为 1,040,000,000 元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。2015 年度，本集团收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款 13,743,651 元(2014 年度：3,557,692 元)。于 2015 年 12 月 31 日止，本集团累计共收到返还投资款 17,301,343 元。于 2015 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制(2014 年 12 月 31 日：无)。

持有至到期投资

适用 不适用

期末重要的持有至到期投资：

适用 不适用

**(9) 长期应收款**

适用 不适用

**(a) 长期应收款情况:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中: 未实现融 资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
住宅物业保修金			119,792,898			98,107,795	
合计			119,792,898			98,107,795	/

## 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。

**(10) 长期股权投资**

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
合营企业 (i)	2,019,774,758	861,055,043
联营企业 (ii)	169,585,552	46,316,857
	2,189,360,310	907,371,900

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

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
上海新城旭地房地产有限公司	56,377			22,341						78,718	
苏州新城万瑞房地产有限公司	105,988	95,625		-18,831						182,782	
南京新城万隆房地产有限公司	693,690			-36,798						656,892	
青岛卓越新城置业有限公司	5,000			-5,000							
上海恒固房地产开发有限公司		95,200		-4,146						91,054	
上海松铭房地产开发有限公司		38,400								38,400	
南京新城广阅房地产有		6,900								6,900	

限公司											
苏州城弘房地产开发有限公司		20,000								20,000	
常熟中置房地产有限公司		292,500		-1,826						290,674	
上海权坤投资有限公司		5,000		-2,000						3,000	
上海新钥投资有限公司		5,000								5,000	
成都新城万博房地产开发有限公司		100,000		-5,040						94,960	
台州新城万博房地产发展有限公司		400,000		-5,155						394,845	
常熟万中城房地产有限公司		10,000								10,000	
昆山德睿房地产开发有限公司		152,000		-5,450						146,550	
义乌吾悦房地产发展有限公司											
小计	861,055	1,220,625		-61,905						2,019,775	



二、联营企业											
上海蓝天创业房地产有限公司(i)	10,000									10,000	
上海万之城房地产开发公司(ii)	36,317			123,269						159,586	
小计	46,317			123,269						169,586	
合计	907,372	1,220,625		61,364						2,189,361	

## 其他说明

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

## (11) 投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

## (a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	已完工的物业	开发中的物业	合计
一、期初余额				4,361,000,000	1,575,000,000	5,936,000,000
二、本期变动				2,408,000,000	2,510,000,000	4,918,000,000
加：外购				878,435,921	3,145,589,084	4,024,025,005
存货\固定资产\在建工程转入				1,144,330,528	-1,144,330,528	
由开发成本转入(附注四(6)(a)(iii))				78,868,863		78,868,863
企业合并增加						
减：处置						
其他转出						
公允价值变动				306,364,688	508,741,444	815,106,132
三、期末余额				6,769,000,000	4,085,000,000	10,854,000,000

## (b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

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

2015年度计入投资性房地产的资本化借款费用为20,240,526元(2014年度：55,911,290元)(附注四(39))。2015年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.47%(2014年度：7.77%)。

2015年度投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为815,106,132元(2014年度：365,993,919元)，相应的递延所得税为203,776,533元(2014年度：91,498,480元)。

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

于 2015 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 2,534,031,347 元 (2014 年 12 月 31 日: 3,258,044,316 元) 的投资性房地产已用作本集团借款的抵押 (附注四 (18) (27) (29))。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书所持有的账面价值为 1,602,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中 (2014 年 12 月 31 日: 1,077,000,000 元)

## (12) 固定资产

### (a) 固定资产情况

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	499,094,457	94,169,262	42,125,334	39,480,063	94,117,920	768,987,036
2. 本期增加金额	970,305,617	232,057,489	12,529,389	14,321,922	51,537,391	1,280,751,808
(1) 购置	648,020,157	84,873,255	12,064,808	14,111,956	2,993,876	762,064,052
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	324,776,225	147,184,234	464,581	209,966	48,543,515	521,178,521
(4) 本年成本调整	-2,490,765					-2,490,765
3. 本期减少金额			2,025,581	4,754,671	1,583,045	8,363,297
(1) 处置或报废			2,025,581	4,754,671	1,583,045	8,363,297
4. 期末余额	1,469,400,074	326,226,751	52,629,142	49,047,314	144,072,266	2,041,375,547
二、累计折旧						
1. 期初余额	12,371,328	1,569,488	14,573,106	17,699,137	11,170,325	57,383,384
2. 本期增加金额	18,548,773	12,540,731	4,190,557	7,304,015	17,666,084	60,250,160
(1) 计提	18,548,773	12,540,731	4,190,557	7,304,015	17,666,084	60,250,160

3. 本期减少金额			1,278,769	2,613,845	1,100,199	4,992,813
(1) 处置或报废			1,278,769	2,613,845	1,100,199	4,992,813
4. 期末余额	30,920,101	14,110,219	17,484,894	22,389,307	27,736,210	112,640,731
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,438,479,973	312,116,532	35,144,248	26,658,007	116,336,056	1,928,734,816
2. 期初账面价值	486,723,129	92,599,774	27,552,228	21,780,926	82,947,595	711,603,652

## (b) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (c) 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (d) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (e) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

于 2015 年 12 月 31 日, 账面价值为 642,805,142 元(原价 646,251,818 元)的房屋及建筑物已作为一年内到期的长期借款的抵押物(2014 年 12 月 31 日: 账面价值约为 40,859,267 元、原价 46,013,413 元)(附注四(27))。

2015 年度固定资产计提的折旧金额为 60,250,160 元(2014 年度: 20,833,401 元), 其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 37,447,064 元、2,981,809 元及 19,821,287 元(2014 年度: 6,296,131 元、1,483,640 元及 13,053,630 元)。

在建工程

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

生产性生物资产

适用 不适用

油气资产

适用 不适用

### (13) 无形资产

#### (a) 无形资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	30,642,318	26,232,990	56,875,308
2. 本期增加金额	34,853,742	5,884,864	40,738,606
(1) 购置		5,884,864	5,884,864
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加	34,853,742		34,853,742
3. 本期减少金额		573,013	573,013
(1) 处置		573,013	573,013
4. 期末余额	65,496,060	31,544,841	97,040,901
二、累计摊销			
1. 期初余额	230,972	11,615,150	11,846,122
2. 本期增加金额	923,889	5,444,953	6,368,842
(1) 计提	923,889	5,444,953	6,368,842
3. 本期减少金额		354,204	354,204
(1) 处置		354,204	354,204

4. 期末余额	1, 154, 861	16, 705, 899	17, 860, 760
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	64, 341, 199	14, 838, 942	79, 180, 141
2. 期初账面价值	30, 411, 346	14, 617, 840	45, 029, 186

**(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况：**

适用 不适用

其他说明：

2015 年度无形资产的摊销金额为 6, 368, 842 元(2014 年度：4, 738, 636 元)。  
于 2015 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2014 年 12 月 31 日：无)。

开发支出

适用 不适用

商誉

适用 不适用

**(14) 长期待摊费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入办公楼装修费	6, 382, 655	4, 872, 766	3, 888, 549. 00	9, 582. 00	7, 357, 290
临时设施	11, 682, 121	10, 083, 609	10, 944, 621. 00		10, 821, 109
为取得租户承担的装修费	9, 270, 229	16, 474, 305	5, 159, 307. 00		20, 585, 227
其他		11, 265, 195	7, 786, 684. 00	408, 928. 00	3, 069, 583
合计	27, 335, 005	42, 695, 875	27, 779, 161. 00	418, 510. 00	41, 833, 209

**(15) 递延所得税资产/ 递延所得税负债****(a) 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,417,638,543	354,409,636	705,741,153	176,435,288
预提土地增值税(附注四(28))	704,323,327	176,080,832	702,722,646	175,680,662
资产减值准备	624,280,201	156,070,050	588,059,021	147,014,755
预提费用	120,410,519	30,102,630	119,826,380	29,956,595
抵销内部未实现利润			12,450,450	3,112,613
合计	2,866,652,590	716,663,148	2,128,799,650	532,199,913

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		139,199,824		160,661,808
预计于1年后转回的金额		577,463,324		371,538,105
		716,663,148		532,199,913

**(b) 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	6,935,986	1,733,997	9,684,751	2,421,188
抵消内部未实现亏损	24,550,666	6,137,667	63,567,077	15,891,769
开发产品成本核算中会计与税法的差异	820,591,752	205,147,938	944,682,148	236,170,537
可供出售金融资产公允价值变动	2,463,971,261	615,992,815	1,661,865,129	415,466,282
投资性房地产抵税折旧	226,885,801	56,721,450	142,229,757	35,557,439
合计	3,542,935,466	885,733,867	2,822,028,862	705,507,215

其中：				
预计于1年内(含1年)转回的金额		10,571,663		31,663,038
预计于1年后转回的金额		875,162,204		673,844,177
		885,733,867		705,507,215

**(c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-163,950,581	552,712,567	-54,234,520	477,965,393
递延所得税负债	163,950,581	-721,783,286	54,234,520	-651,272,695

**(d) 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	162,590,145	300,613,863
合计	162,590,145	300,613,863

**(e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015	不适用	118,667,766	
2016	67,446,565	86,802,517	
2017	91,379,401	91,379,401	
2018	2,388,407	2,388,407	
2019	1,375,772	1,375,772	
2020		不适用	
合计	162,590,145	300,613,863	/

**(16) 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
购买办公楼预付款(i)		878,435,921
工业用地及房产(ii)	367,247,647	367,247,647
合计	367,247,647	1,245,683,568

其他说明：

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



(ii) 本公司之子公司常州新城房产开发有限公司于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权, 获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权, 面积 241, 529. 30 平方米, 相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理, 即常国用(2007)第 0203450 号和 203353 号。同年, 又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权, 面积 60, 661. 70 平方米, 拍卖金额 80, 100, 000. 00 元, 目前尚未取得相关权证。上述的两个地块, 目前的地块性质均为工业用地, 暂不能直接用于开发建设。于 2015 年 12 月 31 日, 本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2015 年 12 月 31 日, 0203450 号和 203353 号地块已用于长期借款的抵押(附注四(29))。

### (17) 资产减值准备

单位: 元 币种: 人民币

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

### (18) 短期借款

√适用 □不适用

#### (a) 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	币种	期末余额	期初余额
委托借款(i)	人民币	100, 000, 000	
抵押借款	人民币		8, 000, 000
抵押加保证借款(ii)	人民币或美元	61, 000, 000	473, 439, 332
质押借款	人民币		1, 397, 000, 000
合计		161, 000, 000	1, 878, 439, 332

短期借款分类的说明:

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

(ii) 于 2015 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 61, 000, 000 元(2014 年 12 月 31 日: 473, 439, 332 元)由本集团的存货中的开发成本(2014 年 12 月 31 日: 投资性房地产及存货中的开发成本)进行抵押(附注四(6)), 同时 40, 000, 000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证, 21, 000, 000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证(2014 年 12 月 31 日: 100, 000, 000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证, 61, 029, 471 美元(折合人民币 373, 439, 332 元)由新城发展控股有限公司提供保证)。

#### (b) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日, 短期借款的利率区间为 4. 50 %至 10. 51 %(2014 年 12 月 31 日: 2. 35%至 7. 38%)。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

衍生金融负债

适用 不适用

### (19) 应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	14,570,000	1,715,983
银行承兑汇票	436,953,230	450,593,775
合计	451,523,230	452,309,758

### (20) 应付账款

#### (a) 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	11,481,458,627	9,288,126,091
合计	11,481,458,627	9,288,126,091

#### (b) 账龄超过1年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	460,486,383	尚未支付的工程款
合计	460,486,383	/

其他说明

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

### (21) 预收款项

#### (a) 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	15,791,488,792	13,081,453,036
预收租金款	33,555,759	12,952,547
预收物业管理费	19,943,171	65,756,363

其他预收款	4,367,195	2,958,928
合计	15,849,354,917	13,163,120,874

**(b) 账龄超过 1 年的重要预收款项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的预收款项	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	1,357,465,597	/

**(c) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：**

□适用 √不适用

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,357,465,597 元（2014 年 12 月 31 日：894,488,294 元），主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

**(i) 物业销售预收款**

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2015 年 12 月 31 日预售比例
南京珑湾花园	2,488,146,106	1,879,467,412	2016 年 11 月	83%
金坛吾悦广场	1,410,984,394		2017 年 04 月	79%
上海香溢璟庭	970,288,900	747,304,408	2016 年 06 月	83%
南昌吾悦广场	922,006,472		2016 年 12 月	53%
常州新城帝景	817,706,793	396,159,392	2016 年 12 月	63%
杭州西溪逸境	790,017,179	145,137,094	2016 年 06 月	90%
上海金郡 A 四期	729,226,976	42,976,104	2016 年 06 月	86%
上海香溢荟苑	698,959,496	49,739,385	2016 年 06 月	58%
上海水云间	696,528,609		2016 年 06 月	55%
长春吾悦广场	695,379,474		2016 年 10 月	38%
张家港吾悦广场	690,877,842	674,693,556	2016 年 06 月	68%
苏州红树湾	624,755,369	1,008,193,146	2016 年 09 月	88%
海口吾悦广场	498,218,002		2016 年 11 月	46%
南通香溢紫郡	462,596,103	138,989,727	2016 年 06 月	57%
安庆吾悦广场	438,439,954		2016 年 06 月	14%
南京花漾紫郡	361,253,630		2017 年 06 月	41%
武汉璟悦城	314,555,898		2016 年 12 月	36%
丹阳华府	289,540,455	950,042,298	2016 年 06 月	74%
常州新城公馆	287,783,529		2017 年 09 月	92%

无锡尚东雅园	275,091,458	15,559,797	2016年06月	89%
杭州金玺钰府	253,110,740		2016年06月	65%
常熟香溢璟庭	174,713,535		2017年06月	28%
常州金色新城	135,847,081	137,903,363	待定	100%
济南香溢紫郡	106,268,253		2017年07月	14%
嵊州吾悦广场	91,082,030		2017年06月	1%
新城国际花都	83,367,470	32,473,568	2017年05月	87%
杭州山语院	74,789,216	334,085,933	已竣工但未办理销售交付	91%
吴江吾悦广场	55,793,876	641,216,609	2017年12月	80%
丹徒尚上城	53,324,480	273,151,367	已竣工但未办理销售交付	93%
上海花屿湾	50,836,594		2017年05月	18%
常州春天里	46,459,413	312,150,074	已竣工但未办理销售交付	82%
桐乡吾悦广场	39,777,846		2017年06月	24%
常州新城首府	23,946,354	21,940,312	已竣工但未办理销售交付	85%
常州吾悦广场	18,698,717	386,531,173	2017年12月	84%
上海新城金郡A3期	17,351,918	9,277,500	已竣工但未办理销售交付	85%
苏州新城公馆	16,635,131	746,747,065	已竣工但未办理销售交付	95%
常州香悦半岛	15,614,864		2017年12月	4%
南京香溢紫郡	9,982,203	1,555,400,402	已竣工但未办理销售交付	95%
上海昱翠湾	9,337,195	69,914,165	已竣工但未办理销售交付	100%
常州悠活城	8,751,800	194,836,937	已竣工但未办理销售交付	64%
常州香溢澜桥	5,832,552	94,244,633	已竣工但未办理销售交付	90%
常州新城南都	5,114,280	22,179,402	已竣工但未办理销售交付	98%
宁波吾悦广场	4,339,038		2017年06月	0%
昆山柏丽湾	4,325,082	156,010,987	2016年06月	90%
武汉春天里	200,000	826,201	已竣工但未办理销售交付	95%
上海馥华里		519,930,743	已竣工	96%
常州香溢紫郡		356,019,242	已竣工	89%
昆山香溢紫郡		313,885,606	已竣工	95%
吾悦国际广场		255,810,849	已竣工	100%
常州香溢俊园		161,997,073	已竣工	93%

上海香溢澜庭		85,614,671	已竣工	86%
上海碧翠园		83,519,988	已竣工	95%
无锡香溢紫峻		64,118,595	已竣工	96%
苏州香溢澜桥		43,147,236	已竣工	92%
上海尚上城		26,257,106	已竣工	83%
上海悠活城		25,627,925	已竣工	80%
上海忆华里		18,916,894	已竣工	99%
常州香悦半岛		13,553,046	已竣工	91%
常州御景湾		13,546,180	已竣工	97%
上海新城公馆		9,061,764	已竣工	83%
苏州新城金郡		8,123,834	已竣工	96%
吾悦生活广场		6,737,100	已竣工	100%
常州新城金郡		6,450,539	已竣工	92%
无锡华东家艺中心		3,906,184	已竣工	67%
常州公园壹号		2,520,385	已竣工	98%
无锡盛世新城		888,463	已竣工	98%
常州新城域		435,445	已竣工	91%
昆山新城域		198,987	已竣工	93%
其他	23,812,485	24,033,171		
	15,791,488,792	13,081,453,036		

## (22) 应付职工薪酬

应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	119,357,327	900,990,255	879,893,185	140,454,397
二、离职后福利-设定提存计划	452,056	65,036,144	64,998,832	489,368
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	119,809,383	966,026,399	944,892,017	140,943,765

## (a) 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	118,171,213	787,540,985	770,408,929	135,303,269
二、职工福利费	658,055	46,577,020	42,752,173	4,482,902
三、社会保险费	175,241	31,967,172	31,898,043	244,370
其中:医疗保险费	156,630	27,101,954	27,036,302	222,282
工伤保险费	8,506	4,480,683	4,477,451	11,738

生育保险费	10,105	384,535	384,290	10,350
四、住房公积金	116,728	28,567,921	28,525,995	158,654
五、工会经费和职工教育经费	236,090	6,337,157	6,308,045	265,202
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	119,357,327	900,990,255	879,893,185	140,454,397

**(b) 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	419,232	60,664,098	60,635,759	447,571
2、失业保险费	32,824	4,372,046	4,363,073	41,797
3、企业年金缴费				
合计	452,056	65,036,144	64,998,832	489,368

**(23) 应交税费**

单位：元 币种：人民币

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

**(24) 应付利息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	21,702,497	24,728,128
企业债券利息	118,169,406	79,002,740
短期借款应付利息	348,793	1,354,198
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	140,220,696	105,085,066

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

**(25) 应付股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(26) 其他应付款****(a) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(b) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的其他应付款	222,798,456	代收款项
合计	222,798,456	/

## 其他说明

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

## 划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

**(27) 1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	634,200,000	1,191,800,000
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	634,200,000	1,191,800,000

**(28) 其他流动负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
土地增值税拨备(i)	704,323,327	702,722,646
合计	704,323,327	702,722,646

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

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

**(29) 长期借款**

√适用 □不适用

**(a) 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行借款		
委托借款(i)	582,500,000	799,800,000
抵押借款	1,180,000,000	2,476,000,000
保证借款	141,000,000	100,000,000
抵押加保证借款(iv)	2,967,867,500	1,611,900,000
	4,871,367,500	4,987,700,000
减：一年内到期的长期借款		
- 委托借款(i)	-174,200,000	-799,800,000
- 抵押借款(ii)	-240,000,000	-362,000,000
- 抵押加保证借款(iv)	-220,000,000	-30,000,000



	-634,200,000	-1,191,800,000
合计	4,237,167,500	3,795,900,000

长期借款分类的说明:

- (i) 于 2015 年,本公司之子公司武汉新城创置置业有限公司通过漯河市郾城包商村镇银行有限责任公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订了金额为 450,000,000 元的委托贷款协议,由本集团的存货中的开发成本作抵押,同时由本公司提供保证,子公司武汉新城创置置业有限公司 100%股权作质押,利息每季度支付一次。其中,100,000,000 元借款本金应于 2016 年 4 月偿还,于 2015 年 12 月 31 日列示于短期借款(附注四(18));100,000,000 元借款本金应于 2016 年 10 月偿还,于 2015 年 12 月 31 日列示于一年内到期的长期借款;250,000,000 元借款本金应于 2017 年 4 月偿还,于 2015 年 12 月 31 日列示于长期借款。

于 2015 年,本集团通过江苏银行股份有限公司常州分行取得委托借款 100,000,000 元,由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(6))。截至 2015 年 12 月 31 日,该委托借款已累计归还本金 25,800,000 元,剩余本金 74,200,000 元应于 2016 年 8 月 11 偿还,于 2015 年 12 月 31 日列示于一年内到期的长期借款。

于 2015 年,本集团通过渤海银行股份有限公司上海分行取得委托借款 200,000,000 元,由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(6)),同时由子公司南昌新城悦盛置业有限公司 100%股权作质押,利息每季度支付一次。截至 2015 年 12 月 31 日,该委托借款已累计归还本金 41,700,000 元,剩余本金 158,300,000 元应于 2017 年 8 月 18 偿还,于 2015 年 12 月 31 日列示于长期借款。

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

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

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

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

司提供保证,利息每月或每季度支付一次。其中,220,000,000 元为于一年内到期的长期借款。

其他说明,包括利率区间:

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

### (30) 应付债券

适用  不适用

#### (a) 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)	1,988,410,171	1,981,419,068
2015 年公司债券(第一期)(公开发行)(ii)	2,978,474,330	
2015 年公司债券(第一期)(非公开发行)(iii)	1,982,128,509	
合计	6,949,013,010	1,981,419,068

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

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	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	1,981,419,068			6,991,103		1,988,410,171
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		2,977,270,000		1,204,330		2,978,474,330
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		1,980,840,000		1,288,509		1,982,128,509
合计	/	/	/	7,000,000,000	1,981,419,068	4,958,110,000		9,483,942		6,949,013,010

#### (c) 划分为金融负债的其他金融工具说明:

适用  不适用

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。

长期应付款

适用 不适用

长期应付职工薪酬

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

预计负债

适用 不适用

递延收益

适用 不适用

### **(31) 股本及资本公积**

#### **(a) 股本**

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件 人民币普通股 (i)					542,064,758	542,064,758	542,064,758
境内上市有限售条件 人民币普通股					1,166,000,000	1,166,000,000	1,166,000,000
股份总数					1,708,064,758	1,708,064,758	1,708,064,758

其他说明:

其中本次变动增减-其他:

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

(i) 根据中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2144号文《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》，于2015年11月，公司向江苏新城除本公司以外的全体股东(以下简称“换股股东”)以发行人民币普通股的方式吸收合并江苏新城。本公司实际发行542,064,758股人民币普通股A股，每股面值为人民币1元，发行价格为每股人民币9.82元，发行总价为5,323,075,924元。

其他权益工具

适用 不适用

## (b) 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)	2,464,807	2,892,873,695	85,715,232	2,809,623,270
- 换股吸收合并 (i)		2,882,343,031		2,882,343,031
- 与少数股东交易(v)	2,464,807		85,715,232	-83,250,425
- 股本溢价(ii)		10,530,664		10,530,664
其他资本公积				
股份支付(iii)	108,190,674	8,104,056		116,294,730

合计	110,655,481	2,900,977,751	85,715,232	2,925,918,000
----	-------------	---------------	------------	---------------

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- (i) 如附注四(31)(a)所述，本公司于 2015 年度以换股方式吸收合并江苏新城。吸收合并前，本公司持有江苏新城 58.86% 的股权。交易结束后，本公司持有江苏新城 100% 的权益。于吸收合并日，江苏新城的少数股东权益为 3,462,507,789 元。本集团在确认股本 542,064,758 元，并扣除交易费用 38,100,000 元之后，将差额 2,882,343,031 元作为资本公积计入本集团的合并财务报表。
- (ii) 于 2015 年 3 月，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注一)。
- (iii) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日，2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日。2015 年度，本集团确认该股份支付相关费用分别为 8,104,056 元(2014 年度: 18,228,418 元)，并确认相应的资本公积。
- (iv) 于 2014 年，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向 6 家关联方公司增资，获得该等公司及其子公司的控制权，该交易属于同一控制下企业合并。于 2013 年 12 月 31 日，因合并而增加的净资产 409,949,714 元加上被合并方在企业合并前产生的累计亏损 30,063,156 元，调增资本公积 440,012,870 元。本集团于 2014 年度完成该交易，同时将该金额转出。
- (v) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家公司的持股比例由 83.33% 和 96% 均增加至 100%(附注八(5)(o))。减资前，常州富域发展有限公司持有的该两家公司的权益账面价值为 44,654,934 元，减资金额与减少的少数股东权益账面价值之间的差额 4,654,934 元调增资本公积。

于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限

公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50% 股权(附注八(5)(1))。交易后, 本公司对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5%, 支付的对价与减少的少数股东权益账面价值 420,665,810 元之间的差额调减资本公积 4,654,934 元及未分配利润 2,793,019 元。

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

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

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

库存股

适用  不适用

## (32) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期所得税前发 生额	减：前期计入其他综合收 益当期转入损益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的 变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的 其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	53,506,822	-13,000,000		3,250,000	-9,348,300	-401,700	44,158,522
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	11,428,081	-13,000,000		3,250,000	-9,348,300	-401,700	2,079,781
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产 损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货转换为投资性房地产时产生的收益	42,078,741						42,078,741
其他综合收益合计	53,506,822	-13,000,000		3,250,000	-9,348,300	-401,700	44,158,522

	资产负债表中其他综合收益			2014 年度利润表中其他综合收益				
	2013 年	税后归属于	2014 年	本年所得税前	减：前期计入	减：所得税费用	税后归属于	税后归属于少数股东

	12月31日	本公司股东	12月31日	发生额	其他综合收益 本年转入损益		本公司股东	
以后可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益		11,428,081	11,428,081	27,000,000		-6,750,000	11,428,081	8,821,919
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益		42,078,741	42,078,741	99,064,001		-24,766,000	42,078,741	32,219,260
		53,506,822	53,506,822	126,064,001		-31,516,000	53,506,822	41,041,179



专项储备

□适用 √不适用

**(33) 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	47,653,066	46,643,557	47,653,066	46,643,557
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	47,653,066	46,643,557	47,653,066	46,643,557

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2015年度，按净利润的10%提取，共46,643,557元(2014年度：按净利润弥补亏损后金额的10%提取，共47,653,066元)。

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

**(34) 未分配利润**

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,645,680,614	4,928,919,957
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	5,645,680,614	4,928,919,957
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,836,274,417	1,167,206,742
减：提取法定盈余公积	46,643,557	47,653,066
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		400,000,000
转作股本的普通股股利		
减：股份制改制(附注四(33))	28,877,598	
减：购买少数股东股权(附注四(31))		2,793,019

期末未分配利润	7,406,433,876	5,645,680,614
---------	---------------	---------------

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

根据 2016 年 2 月 3 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 1.08 元。按已发行股份 1,708,064,758 股计算，拟派发现金股利共计 184,470,994 元。此项提议尚待股东大会批准。

### (35) 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	23,143,393,352	17,041,881,322	20,301,072,153	15,045,464,757
其他业务	425,399,793	208,460,289	373,125,890	227,558,319
合计	23,568,793,145	17,250,341,611	20,674,198,043	15,273,023,076

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售 (i)	22,974,070,523	17,018,915,228	20,173,241,751	15,027,329,087
物业出租	169,322,829	22,966,094	127,830,402	18,135,670
	23,143,393,352	17,041,881,322	20,301,072,153	15,045,464,757

#### (i) 物业销售

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京香溢紫郡	2,369,250,974	1,668,667,625	1,987,563,406	1,566,281,770
南京珑湾花园	1,845,128,570	1,286,850,848		
吴江吾悦广场	1,732,420,090	1,086,844,263	1,169,992,869	627,586,360
丹阳华府	1,731,514,591	1,150,693,585		
苏州新城公馆	1,662,038,802	1,162,184,657	531,778,085	399,416,332
张家港吾悦广场	1,525,868,795	814,269,937		
苏州红树湾	1,428,798,407	1,002,551,585	313,052,143	217,089,506
常州春天里	920,325,875	916,709,374	437,092,780	367,272,363
上海馥华里	885,755,438	662,739,785	409,355,694	288,417,986
常州新城帝景	842,709,952	522,631,313	754,393,215	449,949,592
上海香溢璟庭	791,991,651	590,089,251	517,544,905	454,671,820

昆山柏丽湾	731,817,848	666,745,413		
杭州山语院	681,082,320	670,140,694		
常州香溢紫郡	680,294,261	561,882,727	823,932,066	717,724,857
常州吾悦广场	593,732,308	446,786,714	250,094,201	85,212,286
常州香溢俊园	570,754,836	552,188,007	683,452,730	627,325,461
常州悠活城	491,561,090	449,120,622		
丹徒尚上城	468,749,196	455,228,265		
常州香溢澜桥	410,342,025	412,074,474	1,165,965,290	1,002,886,507
昆山香溢紫郡	386,991,571	329,989,647	696,258,588	692,582,800
新城国际花都	330,569,264	317,778,873	530,739,761	463,788,227
吾悦国际广场	261,848,714	167,588,764	191,636,171	149,435,306
上海香溢澜庭	237,576,773	177,528,234	1,012,117,260	778,650,371
上海碧翠园	181,737,527	107,053,348	810,699,403	334,968,721
无锡香溢紫峻	169,294,316	119,328,004	1,147,117,965	994,789,325
苏州香溢澜桥	152,264,648	74,333,746	1,372,947,513	1,016,953,065
上海尚上城	106,167,854	109,922,404	73,848,055	78,051,500
上海昱翠湾	99,813,840	47,556,680	1,179,797,522	790,055,216
常州香悦半岛	90,911,549	97,303,152	868,106,857	760,094,065
上海悠活城	77,204,818	88,892,080	202,570,923	147,421,852
常州新城南都	74,410,120	32,743,487	205,587,939	87,206,333
无锡华东家艺中心	61,045,197	137,412,707	22,336,976	32,178,867
常州新城首府	53,033,038	39,446,263	191,618,043	151,220,631
上海新城金郡 A3 期	41,463,229	28,692,296	115,470,210	46,082,251
上海新城金郡	37,707,215	32,302,533	151,588,468	142,912,133
上海忆华里	34,709,158	28,259,666	810,247,207	292,410,213
苏州新城金郡	33,466,397	8,353,864	91,839,940	175,047,955
无锡尚东雅园	26,668,739	25,636,790	291,474,672	283,727,461
上海新城公馆	24,889,525	18,964,314	163,956,090	151,700,434
常州公园壹号	24,420,488	26,409,718	23,704,086	12,082,246
常州四季新城	17,750,416	5,149,932		

常州御景湾	17,278,490	15,619,590	179,503,098	160,830,721
武汉春天里	8,900,544	17,970,554	534,857,665	401,510,246
常州新城金郡	7,486,387	-32,500,204	33,342,190	6,969,124
常州新城公馆	5,547,944	6,352,173	23,380,174	27,089,903
常州新城域	5,512,478	9,228,519	4,643,263	2,977,603
吾悦生活广场	5,250,919	8,239,020	53,820,506	15,888,421
上海盛景	4,809,450	1,462,295		
苏州翡翠湾	4,285,364	16,977,087		
无锡盛世新城	4,143,000	5,356,877	20,476,573	18,499,570
常州金色新城	3,877,556	4,733,304		
昆山新城域	800,000	858,062	15,412,487	3,317,465
南京新城金郡	555,800	-410,280	34,219,052	31,136,781
常州玉龙湾	65,303	478,963	9,302,759	18,644,962
结转存货跌价准备		-206,273,392		-61,303,274
其他	17,475,863	71,777,019	66,402,951	16,573,753
	22,974,070,523	17,018,915,228	20,173,241,751	15,027,329,087

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

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

## (36) 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	计缴标准
消费税			
营业税	1,174,322,998	1,050,582,698	附注三
城市维护建设税	71,293,524	55,017,077	附注三
教育费附加	61,014,946	51,115,734	附注三
资源税			
土地增值税	634,559,414	550,623,442	附注三
其他	4,705,939	10,433,570	
合计	1,945,896,821	1,717,772,521	

**(37) 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	346,005,447	273,326,037
策划代理费	112,652,628	110,968,942
职工薪酬	180,986,543	145,380,976
办公费用	59,183,743	38,149,540
其他费用	88,438,708	45,272,992
合计	787,267,069	613,098,487

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

**(39) 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	1,204,944,003	1,166,501,872
减：已资本化的利息支出(附注四(6)(11))	-1,025,716,668	-1,066,766,703
减：利息收入	-108,965,160	-81,386,677
汇兑损失	31,494,624	6,645,213
手续费	29,147,226	27,143,351
合计	130,904,025	52,137,056

**(40) 费用按性质分类**

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2015 年度	2014 年度
土地使用权成本	6,476,495,859	5,653,082,939
建设成本	9,911,349,295	8,688,847,225
资本化利息	837,343,466	746,702,197
结转存货跌价准备	-206,273,392	-61,303,274
职工薪酬费用	974,130,455	787,543,188
广告宣传费	346,005,447	273,326,037

策划代理费	112,652,628	110,968,942
业务招待费	79,525,865	66,909,388
办公费用	121,909,362	89,533,392
折旧和摊销费用	94,778,503	35,109,454
税费	55,203,928	53,853,913
其他费用	107,899,341	95,033,668
	18,911,020,757	16,539,607,069

## (41) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失(附注四(17))	242,494,572	381,141,525
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	242,494,572	381,141,525

## (42) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	815,106,132	365,993,919
合计	815,106,132	365,993,919

## (43) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额

权益法核算的长期股权投资收益/(损失)(附注四(10))	61,363,410	-7,346,157
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
可供出售金融资产在持有期间取得的现金股利(附注四(8))	6,255,524	6,552,722
处置子公司取得的投资收益(附注四(49)(b)(ii))	51,022,384	26,195,020
合计	118,641,318	25,401,585

其他说明:

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (44) 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	计入上期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	21,261	46,630	21,261	46,630
其中: 固定资产处置利得	21,261	46,630	21,261	46,630
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)	12,412,800	30,350,208	12,412,800	30,350,208
违约金收入	10,217,695	10,967,064	10,217,695	10,967,064
其他	3,841,281	1,187,382	3,841,281	1,187,382
合计	26,493,037	42,551,284	26,493,037	42,551,284

(i) 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	7,775,400	1,327,730	与收益相关

职业培训补贴	200,000	1,876,629	与收益相关
先进奖励	3,237,000	24,121,669	与收益相关
税收奖励	1,200,400	3,024,180	与收益相关
合计	12,412,800	30,350,208	/

**(45) 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	计入上期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	414,627	252,849	414,627	252,849
其中：固定资产处置损失	414,627	252,849	414,627	252,849
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	3,885,000	2,405,110	3,885,000	2,405,110
赔偿、罚款、违约金及其他	3,563,975	5,432,101	3,563,975	5,432,101
合计	7,863,602	8,090,060	7,863,602	8,090,060

**(46) 所得税费用****(a) 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	885,485,785	400,961,635
递延所得税费用	5,763,417	216,089,316
合计	891,249,202	617,050,951

**(b) 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	3,290,853,855	2,409,396,600
按法定/适用税率计算的所得税费用	822,713,464	602,349,150
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-49,619,349	-1,638,181
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	109,387,592	17,633,130



使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-2,012,592
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(附注四(15)(d))		343,943
以前年度所得税汇算清缴差异	8,767,495	375,501
所得税费用	891,249,202	617,050,951

**(47) 每股收益****(a) 基本每股收益**

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

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

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

**(b) 稀释每股收益**

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2015 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

其他综合收益

详见附注

**(48) 现金流量表项目****(a) 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	20,685,065	4,302,399,000
收回土地投标保证金		76,062,000
收回股权转让保证金	50,000,000	
收到工程招标保证金		63,600,560
利息收入	108,965,160	81,386,677
收回受限制的存款	15,391,816	
营业外收入	26,471,776	42,504,654
代收契税及物业代收款		24,443,293

收回指定信托安排		125,000,000
其他		86,963,828
合计	221,513,817	4,802,360,012

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

**(c) 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	11,676,038,012	
合计	11,676,038,012	

**(d) 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	7,692,845,281	
支付合营方款项	242,986,667	
合计	7,935,831,948	

**(e) 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	1,742,332,962	1,340,646,428
收到同一控制下企业合并被合并方资本金		89,164,850
收到少数股东往来款	37,540,600	
收到合作开发项目土地款	1,280,247,036	
合计	3,060,120,598	1,429,811,278

## (f) 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	366,980,000	218,600,000
少数股东减少资本	1,196,153,189	40,000,000
支付关联方资金往来	952,813,952	
支付借款保证金	110,435,887	111,768,500
支付少数股东交易费用	38,100,000	
本公司股东减少资本		13,790,000
其他	16,993,494	
合计	2,681,476,522	384,158,500

## (49) 现金流量表补充资料

## (a) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,399,604,653	1,792,345,649
加：资产减值准备(附注四(41))	242,494,572	381,141,525
存货跌价准备转销(附注四(6))	-206,273,392	-61,303,274
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧(附注四(12))	60,250,160	20,833,401
无形资产摊销(附注四(13))	6,368,842	4,738,636
长期待摊费用摊销(附注四(14))	27,779,161	9,537,417
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)(附注四(44)(45))	393,366	206,219
财务费用(收益以“-”号填列)	210,721,957	99,735,169
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)(附注四(42))	-815,106,132	-365,993,919
投资损失(收益以“-”号填列)(附注四(43))	-118,641,318	-25,401,585
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)(附注四(15))	-74,747,174	14,978,177
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)(附注四(15))	69,871,212	201,111,139
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,053,854,329	-1,915,148,516
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,730,371,536	-844,727,873
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,016,250,254	4,164,724,007
股份支付(附注四(31))	8,104,056	18,228,418
经营活动产生的现金流量净额	-957,155,648	3,495,004,590
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

换股吸收合并江苏新城(附注四(31))	5,323,075,924	
子公司发行股份购买股权(附注八(5)(1))		259,177,720
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	5,520,507,221	4,257,952,444
减: 现金的期初余额	4,257,952,444	5,462,249,811
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	1,262,554,777	-1,204,297,367

**(b) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

2015 年度取得子公司的价格

江苏金东方颐养园置业有限公司(“金东方”) 392,000,000

取得子公司的净资产

流动资产	579,652,845
非流动资产	557,135,112
流动负债	-572,384,096
非流动负债	-3,889,379
	560,514,482

**(c) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

于 2015 年 3 月 27 日, 本集团将拥有的江苏新城物业服务股份有限公司的 100% 股权及其之子公司将所持上海新城万嘉物业服务股份有限公司 10% 股权分别以 60,000,000 元和 1,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。

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

单位: 元 币种: 人民币

	金额	2014 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	61,000,000	10,000,000
其中：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	
上海新城万圣置业有限公司		10,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	148,146,985	1,311,928
其中：江苏新城物业服务有限公司	148,146,985	
上海新城万圣置业有限公司		1,311,928
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		35,156,000
其中：常州新城广场置业有限公司		35,156,000
处置子公司收到的现金净额	-87,146,985	43,844,072

其他说明：

2015 年度处置子公司的价格	金额
江苏新城物业服务有限公司	60,000,000
上海新城万嘉物业服务有限公司	1,000,000
	61,000,000
2014 年度处置子公司的价格	
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000

处置子公司的净资产/(负债)

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

#### (d) 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	5,520,507,221	4,257,952,444
其中：库存现金	4,365,064	10,995,895
可随时用于支付的银行存款	5,516,142,157	4,246,956,549
可随时用于支付的其他货币资金		
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	5,520,507,221	4,257,952,444
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		

所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

(50) 外币货币性项目

适用 不适用

(a) 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	22,942,778	6.4936	148,981,220
欧元			
港币	115,950,333	0.8378	97,143,189
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
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

其他说明：

	2014 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			

美元	56,680,185	6.119	346,826,052
港元	313,477	0.7889	247,293
短期借款—			
美元	61,029,471	6.119	373,439,332
应付款项—			
美元	298,155,867	6.119	1,824,415,753
港元	407,067	0.7889	321,123

**(b) 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

**(51) 套期**

适用 不适用

## 五、合并范围的变更

## (1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
江苏金东方颐养园置业有限公司(“金东方”)	2015年10月20日	392,000,000	70	股权收购	2015年10月20日	实际取得被购买方控制权	36,584	-876,504	-6,827,143	-324,906,050

## (b) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	金东方
--现金	392,000,000
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	392,000,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	392,000,000
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

## (c) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金东方	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,136,787,957	1,121,230,440
货币资金	343,052,876	343,052,876
应收账款及其他应收款	51,464	51,464
可供出售金融资产	1,100,000	1,100,000
其他应收款	184,145,677	184,145,677
预付账款	52,071,429	52,071,429
存货	331,399	331,399
固定资产	521,181,370	505,623,853



无形资产	34,853,742	34,853,742
负债：	576,273,475	572,384,096
应付票据	10,448,320	10,448,320
应付款项	358,259,105	358,259,105
应付职工薪酬	31,500	31,500
应交税费	10,842	10,842
其他应付款	173,634,329	173,634,329
一年内到期的长期负债	30,000,000	30,000,000
递延所得税负债	3,889,379	-
净资产	560,514,482	548,846,344
减：少数股东权益	168,514,482	165,014,041
取得的净资产	392,000,000	383,832,303

	2014 年 12 月 31 日账面价值	
货币资金		21,704,362
应收账款及其他应收款		86,881
可供出售金融资产		1,100,000
其他应收款		289,558,775
预付账款		29,093,072
存货		89,083,890
固定资产		115,952
无形资产		
减：应付票据		-10,150,000
应付账款		-3,133,285
应付职工薪酬		-1,600,450
应交税费		-766,287
其他应付款		-249,854,437
一年内到期的长期负债		
递延所得税负债		
净资产		165,238,473
减：少数股东权益		-167,127
取得的净资产		165,071,346

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

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

其他说明：

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

一、经营活动产生的现金流量	-6,827,143
二、投资活动产生的现金流量	-288,345,240
三、筹资活动产生的现金流量	-29,733,667
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-

五、现金及现金等价物净增加额	-324,906,050
加：购买日现金及现金等价物余额	343,052,876
六、年末现金及现金等价物余额	18,146,826

**(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

同一控制下企业合并

适用 不适用

反向购买

适用 不适用

**(2) 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

## (a) 2015 年度处置子公司的相关信息汇总如下:

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
江苏新城物业服务服务有限公司 (i)	60,000,000	100%	出售	2015年3月27日	完成股权交割	51,022,384	
上海新城万嘉物业服务服务有限公司 (i)	1,000,000	10%	出售	2015年3月27日	完成股权交割		

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

## (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下:

## (i) 江苏新城物业服务服务有限公司

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

## 上海新城万嘉物业服务有限公司

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

上述处置之子公司 2015 年度及 2014 年度净损益情况如下：

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

**(3) 其他原因的合并范围变动**

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

(a) 本公司于 2015 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
海口新城万博房地产发展有限公司	05/01/2015	100,000,000
南京新城万顺房地产有限公司	16/01/2015	30,000,000
上海松睿房地产开发有限公司	10/02/2015	10,000,000
南昌新城吾悦商业管理有限公司	25/03/2015	5,000,000
上海新城创贤房地产有限公司	01/04/2015	10,000,000
金坛新城万博房地产发展有限公司	10/04/2015	100,000,000
常州新城嘉睿置业有限公司	16/04/2015	尚未出资
安庆新城吾悦商业管理有限公司	16/04/2015	5,000,000
长春新城吾悦商业管理有限公司	27/05/2015	10,000,000
永胜创投有限公司	28/05/2015	1
尊锋投资有限公司	29/05/2015	1
杭州创贤房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
杭州松铭房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
杭州创隆房地产咨询有限公司	03/06/2015	尚未出资
永康企业有限公司	21/04/2015	1
金坛新城吾悦商业管理有限公司	19/06/2015	10,000,000
香港禧盛发展有限公司	19/06/2015	1
香港瑞盛发展有限公司	19/06/2015	1
香港泽盛发展有限公司	19/06/2015	1
上海嘉牧投资管理有限公司	23/06/2015	586,000,000
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	23/06/2015	36,750,000
杭州松睿实业有限公司	24/06/2015	尚未出资
衢州万博房地产发展有限公司	06/08/2015	50,000,000
宁波新城万博房地产发展有限公司	03/08/2015	100,000,000
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	26/06/2015	10,000,000

成都新城吾悦商业管理有限公司	07/08/2015	10,000,000
海口新城吾悦商业管理有限公司	05/08/2015	10,000,000
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	06/09/2015	10,000,000
宁波新城吾悦商业管理有限公司	19/08/2015	10,000,000
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	29/08/2015	623,080,945
镇江悦盛房地产发展有限公司	11/09/2015	305,988,736
宁波凯拓房地产发展有限公司	22/09/2015	140,999,696
桐乡卓盛房地产发展有限公司	08/07/2015	278,000,000
南京新城创锦房地产有限公司	25/11/2015	30,000,000
南京新城创汇房地产有限公司	23/12/2015	尚未出资
上海创泽房地产开发有限公司	26/08/2015	10,000,000
上海复域商业经营管理有限公司	24/09/2015	10,000,000
上海迪裕商业经营管理有限公司	28/10/2015	20,000,000
上海龙卿房地产开发有限公司	02/11/2015	10,000,000
上海晗枚房地产开发有限公司	02/11/2015	10,000,000
上海拓裕房地产开发有限公司	03/12/2015	尚未出资
常熟新城创宏房地产有限公司	31/07/2015	200,000,000
杭州新城创佳房地产开发有限公司	22/10/2015	尚未出资
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	12/08/2015	尚未出资
苏州晟天房地产咨询有限公司	12/08/2015	尚未出资
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
杭州松隆房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
杭州创域房地产咨询有限公司	03/11/2015	尚未出资
衢州新城吾悦商业管理有限公司	02/12/2015	尚未出资

(b) 本公司于 2015 年度以资产购买方式取得的子公司如下：

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

本集团于 2015 年度收购上述公司 100% 股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

## 六、在其他主体中的权益

## (1) 在子公司中的权益

√适用 □不适用

## (a) 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	
江苏新城 (i)	常州	常州	房地产开发	100.00		分次股权收购
常州新城房产开发有限公司	常州	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		57.75	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		69.31	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		100.00	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		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公司	上海	上海	房地产开发		95.99	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		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
南京新城创锦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.91	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
上海迪裕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

其他说明：

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

于 2015 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注四(29))：

	2015 年度	2014 年度
江苏新城法人股股数	-	50,000,000
武汉新城创置置业有限公司股权百分比	100%	-
南昌新城悦盛房地产发展有限公司股权百分比	100%	-

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

(b) 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
苏州博盛房地产发展有限公司(i)	35.21%	104,917,946		348,880,956
南昌新城悦盛房地产发展有限公司(ii)	47.25%	7,186,019		570,477,036

(c) 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
苏州博盛房地产发展有限公司	1,393,801,865	10,189,795	1,403,991,660	459,938,495		459,938,495						
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	3,366,163,146	548,106,242	3,914,269,388	1,853,229,110	802,110,285	2,655,339,395						

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
苏州博盛房地产发展有限公司	1,365,708,072	248,326,499	248,326,499	-26,213,910				
南昌新城悦盛房地产发展有限公司		43,318,378	43,318,378	-680,900,278				

其他说明：

- (i) 本集团于苏州博盛房地产发展有限公司(以下简称“苏州博盛”)的名义持股比例为 64.79%。根据相关合同，本集团享有苏州博盛 57.75%的收益权。
- (ii) 本集团于南昌新城悦盛房地产发展有限公司(以下简称“南昌悦盛”)的名义持股比例为 52.75%。根据相关合同，本集团享有南昌悦盛 79.20%的收益权。

在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (2) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (a)重要的合营企业或联营企业

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
联营企业 -							
上海万之城房地产开发有限公司 (vi)	上海	上海	房地产开发	是		50	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

## (b) 重要合营企业的主要财务信息

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		
	上海新城旭地 房地产有限公 司	苏州新城万瑞 房地产有限公 司	南京新城万隆 房地产有限公 司	常熟中置房地 产有限公司	台州新城万博 房地产发展有 限公司	上海新城旭地 房地产有限公 司	苏州新城万 瑞房地产有 限公司	南京新城万隆 房地产有限公 司
流动资产	1, 202, 545, 504	1, 979, 753, 923	6, 162, 864, 181	1, 290, 008, 111	2, 008, 096, 057	1, 143, 767, 927	824, 549, 913	3, 440, 937, 707
其中: 现金 和现金等价物	54, 860, 985	144, 166, 434	371, 934, 463	136, 307, 852	19, 220, 913	113, 563, 970	2, 713, 160	19, 830, 355
非流动资产	107, 189	9, 204, 470	20, 524, 841	1, 030, 797. 45	3, 892, 984	135, 895	128, 576	3, 055, 700
资产合计	1, 202, 652, 693	1, 988, 958, 393	6, 183, 389, 022	1, 291, 038, 908	2, 011, 989, 041	1, 143, 903, 822	824, 678, 489	3, 443, 993, 407
流动负债	491, 056, 965	1, 230, 162, 015	2, 560, 971, 489	43, 848, 055	822, 275, 272	375, 161, 825	668, 814, 215	153, 007, 724
非流动负债	550, 000, 000	490, 000, 000	2, 684, 000, 000	800, 000, 000	200, 000, 000	656, 000, 000		2, 300, 000, 000
负债合计	1, 041, 056, 965	1, 720, 162, 015	5, 244, 971, 489	843, 848, 055	1, 022, 275, 272	1, 031, 161, 825	668, 814, 215	2, 453, 007, 724
少数股东权益								
归属于母公司 股东权益	161, 595, 728	268, 796, 378	938, 417, 533	447, 190, 853	989, 713, 769	112, 741, 997	155, 864, 274	990, 985, 683
按持股比例计 算的净资产份 额	80, 797, 864	182, 781, 537	656, 892, 273	290, 674, 055	395, 885, 508	56, 370, 999	105, 987, 706	693, 689, 978
调整事项	2, 080, 104	483	27	5	-1, 040, 188	6, 360		
--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	78, 717, 760	182, 782, 020	656, 892, 300	290, 674, 060	394, 845, 320	56, 377, 359	105, 987, 706	693, 689, 978



价值								
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值								
营业收入	756,291,064							
财务费用	1,506,849	231,355	323,485	175,821	61,525	656,260	5,342	680,566
所得税费用	13,865,242	8,990,292	-17,210,442	915,514	2,911,983		128,576	2,957,421
净利润	48,853,730	-27,692,895	-51,999,904	-2,809,147	-10,286,231	-7,173,633	-385,727	-9,014,317
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	48,853,730	-27,692,895	-51,999,904	-2,809,147	-10,286,231	-7,173,633	-385,727	-9,014,317
本年度收到的来自合营企业的股利								

## 其他说明

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

## (c) 重要联营企业的主要财务信息

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	548,433,447	1,783,231,145
其中：现金和现金等价物	27,805,975	261,890,415
非流动资产	294,313	8,840,347
资产合计	548,727,760	1,792,071,492
流动负债	229,556,502	1,719,437,778
非流动负债		
负债合计	229,556,502	1,719,437,778
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	319,171,258	72,633,714
按持股比例计算的净资产份额	159,585,629	36,316,857
调整事项	141	
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	159,585,770	36,316,857
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,505,795,781	460,622,560
净利润	246,537,545	5,697,600
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	246,537,545	5,697,600
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 其他说明

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

## (d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	416,863,030	5,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-21,636,000	-158,604
--其他综合收益		

—综合收益总额	-21,636,000	-158,604
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(i)		2,259
—其他综合收益(i)		
—综合收益总额		2,259

其他说明

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

### (e) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

其他说明

2015 年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

### (3) 重要的共同经营

适用  不适用

## 七、分部信息

适用  不适用

2015 年度，如附注一所述，本公司以换股方式吸收合并江苏新城后，本集团仅从事房地产开发业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

## 八、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 (%)
常州富域发展有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	62.06	62.06

本企业的母公司情况的说明

#### (a) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
常州富域发展有限公司	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	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
常州富域发展有限公司	62.06%	62.06%	90.91%	90.91%

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六。

**(3) 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注六

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

√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
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
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
南京新城广闵房地产有限公司	南京	房地产开发	是		69%	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
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是		50%	合营企业
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是		50%	合营企业
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	是		11%	合营企业
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是		10%	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是		40%	合营企业
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

**(4) 其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王晓松先生	王振华先生的家庭成员
新城发展控股有限公司	间接控股公司
香港创拓发展有限公司	间接控股公司
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城万德投资有限公司	受同一最终控制方控制
香港创域发展有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
常州富域发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛新城东郡房地产开发有限公司	合营企业之子公司
青岛卓越东郡置业有限公司	合营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	合营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司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：

**(a) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

√适用 □不适用

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

**(b) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

□适用 √不适用

**(c) 关联租赁情况**

□适用 √不适用

**(d) 关联担保情况**

√适用 □不适用

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

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
提供保证：				
-新城发展控股有限公司(附注四(18))	621,741,609	2014年12月23日	2015年12月31日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(29))	100,000,000	2014年9月28日	2015年8月21日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(29))	80,000,000	2015年1月4日	2015年9月28日	是
-王振华(附注四(18))	600,000,000	2015年6月8日	2015年12月22日	是
提供存款质押：				
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	260,000,000	2014年6月17日	2015年3月17日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	135,000,000	2014年8月18日	2015年3月17日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	550,000,000	2014年11月21日	2015年11月21日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	200,000,000	2014年12月24日	2015年6月24日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	252,000,000	2014年8月26日	2015年2月26日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	500,000,000	2015年1月30日	2015年7月30日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	298,000,000	2015年2月6日	2015年8月5日	是
-香港宏盛发展有限公司(附注四(18))	300,000,000	2015年4月29日	2015年6月30日	是

关联担保情况说明

担保方	担保金额
-新城发展控股有限公司(附注四(18))	美元 99,267,471 (折合人民币 621,741,609)

**(e) 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(f) 本集团为关联方代垫款项**

	2015 年度	2014 年度

义乌吾悦房地产发展有限公司	756,750,000	
台州新城万博房地产发展有限公司	569,000,000	
常熟中置房地产有限公司	288,863,250	
成都新城万博房地产开发有限公司	180,000,000	
昆山德睿房地产开发有限公司	131,100,488	
常熟万中城房地产有限公司	79,977,000	
南京新城万隆房地产有限公司		1,501,752,686
青岛卓越新城置业有限公司		433,780,000
苏州新城万瑞房地产有限公司		386,906,471
	2,005,690,738	2,322,439,157

**(g) 关联方为本集团代垫款项**

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

**(h) 向关联方资金转出**

	2015 年度	2014 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,718,312,000	1,697,352,000
上海佘山乡村俱乐部有限公司	960,000,000	
成都新城万博房地产开发有限公司	822,868,227	
青岛卓越新城置业有限公司	853,392,096	
香港宏盛发展有限公司	796,953,293	
常州市武进区金东方颐养中心	462,855,669	
台州新城万博房地产发展有限公司	287,366,059	
苏州新城万瑞房地产有限公司	202,000,000	434,000,000
常州富域发展有限公司	155,702,082	131,372,116
常熟中置房地产有限公司	153,050,000	
昆山德睿房地产开发有限公司	148,010,000	
上海松铭房地产开发有限公司	28,320,000	
常熟万中城房地产有限公司	22,725,000	
义乌吾悦房地产发展有限公司	17,055,492	
上海恒固房地产开发有限公司	11,200,000	
新城发展控股有限公司	152,431	
香港创域发展有限公司	6,146	
常州新城万德投资有限公司		199,880,000
	6,639,968,495	2,462,604,116

**(i) 从关联方资金转入**

	2015 年度	2014 年度
南京新城万隆房地产有限公司	3,329,600,000	3,403,999,000

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

**(j) 关联方向本集团提供计息资金**

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

**(k) 应支付给关联方的利息**

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

**(l) 向关联方出售子公司**

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

(ii) 于 2014 年 12 月, 本公司将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注五(2)(a))。

(iii) 于 2014 年 12 月, 本公司之子公司新城万博置业有限公司(“新城万博”)将拥有的常州新城博源房地产有限公司(“常州博源”)的 100% 股权全部转让予常州富域发展有限公司(“常州富域”)。由于新城万博尚未出资, 常州富域无需支付任何股权转让款。该交易实质为资产交易, 常州富域同时接受常州博源预付土地款 495,721,572 元, 并承担相关应付款项。

**(m) 向关联方购买股权**

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

于 2014 年 11 月, 本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛



发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50% 股权。交易后，本集团对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5% (附注四(31))。

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

#### (n) 向关联方增资

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

#### (o) 关联方对本公司之子公司减资

(i) 于 2015 年 6 月 17 日，本公司之关联公司香港创拓发展有限公司向本公司之子公司苏州凯拓房地产发展有限公司减资 52,300,000 美元 (附注四(31))。

(ii) 于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家子公司的持股比例由 83.33% 和 96% 均增加至 100% (附注四(31))。

#### (p) 关键管理人员报酬

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	36,655,058	43,342,971

#### (6) 关联方应收应付款项

√ 适用 □ 不适用

##### (a) 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
		账面余额	账面余额
其他应收款(附注四(4))	义乌吾悦房地产发展有限公司	773,805,492	
其他应收款(附注四(4))	常州市武进区金东方颐养中心	462,855,669	
其他应收款(附注四(4))	青岛卓越新城置业有限公司	191,672,096	433,780,000
其他应收款(附注四(4))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	85,670,000	
其他应收款(附注四(4))	常熟万中城房地产有限公司	72,713,500	
其他应收款(附注四(4))	苏州新城万瑞房地产有限公司		667,656,471
其他应收款(附注四(4))	常州富域发展有限公司		559,534,833
		1,586,716,757	1,660,971,304

**(b) 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(附注四(25))	王晓松	805,000	805,000
其他应付款(附注四(26))	香港宏盛发展有限公司	4,329,260,704	2,983,603,920
其他应付款(附注四(26))	南京新城万隆房地产有限公司	1,816,182,314	204,894,314
其他应付款(附注四(26))	台州新城万博房地产发展有限公司	968,633,941	
其他应付款(附注四(26))	苏州新城万瑞房地产有限公司	795,633,529	
其他应付款(附注四(26))	成都新城万博房地产开发有限公司	570,131,773	
其他应付款(附注四(26))	上海万之城房地产开发有限公司	240,000,000	160,000,000
其他应付款(附注四(26))	常熟中置房地产有限公司	166,136,750	
其他应付款(附注四(26))	上海新城旭地房地产有限公司	142,434,850	72,434,850
其他应付款(附注四(26))	上海恒固房地产开发有限公司	96,450,000	
其他应付款(附注四(26))	昆山德睿房地产开发有限公司	51,799,024	
其他应付款(附注四(26))	上海松铭房地产开发有限公司	38,400,000	
其他应付款(附注四(26))	苏州城弘房地产开发有限公司	20,000,000	
其他应付款(附注四(26))	新城发展控股有限公司		152,431
其他应付款(附注四(26))	香港创域发展有限公司		6,146

注:于2015年12月31日,应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项,2015年度,加权平均利率约为10.10%(2014年度:10.73%)。于2015年12月31日,应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息671,176,196元(2014年12月31日:270,899,081元)。

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

**九、或有事项**

√适用 □不适用

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债,是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2015年12月31日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为5,376,136,698元(2014年12月31日:4,478,634,500元)。

**十、承诺及或有事项****重要承诺事项**

√适用 □不适用

**(1) 房地产开发项目支出承诺**

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

	2015年12月31日	2014年12月31日

土地出让金	3,916,641,655	4,530,573,526
-------	---------------	---------------

**(2) 对外投资承诺事项**

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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
受让债权		286,640,000
设立合营企业权益认缴出资(i)	100,000,000	95,625,000
股权收购		42,164,000
	100,000,000	424,429,000

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

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

**(3) 经营租赁承诺**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

**(4) 经营租赁应收租金**

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	241,908,267	174,823,721
一到五年	645,172,007	364,198,267
五年以上	300,701,741	151,551,988
	1,187,782,015	690,573,976

**十一、资产负债表日后事项****(1) 重要的非调整事项**

适用 不适用

**(2) 利润分配情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
-----------	--

经审议批准宣告发放的利润或股利	
-----------------	--

本公司董事会于 2016 年 2 月 3 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(34)。

### (3) 销售退回

适用  不适用

## 十二、与金融工具相关的风险

适用  不适用

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

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

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

1	2015 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	148,981,220	97,143,189	246,124,409
外币金融负债 -			
短期借款	-	-	-
应付款项	405,520,968	345,174	405,866,142
	405,520,968	345,174	405,866,142

2	2014 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	346,826,052	247,293	347,073,345
外币金融负债 -			
短期借款	373,439,332	-	373,439,332
应付款项	1,824,415,753	321,123	1,824,736,876
	2,197,855,085	321,123	2,198,176,208

于 2015 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团 2015 年度将会增加或减少净利润金额为 19,992,568 元(2014 年度: 138,827,178 元)。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2015 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 3,081,680,000 元(2014 年 12 月 31 日: 3,795,900,000 元)。

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

于 2015 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团 2015 年度之利息支出将会增加或减少金额为 15,408,400 元(2014 年度: 18,979,500 元)。

#### (2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他金融资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

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

#### (3) 流动性风险

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

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	164,502,692	-	-	-	164,502,692
应付款项		-	-	-	

	23,209,345,451				23,209,345,451
一年内到期的非流动负债	662,462,595	-	-	-	662,462,595
长期借款	282,338,299	1,948,927,084	2,169,195,943	576,790,329	4,977,251,655
应付债券	433,000,000	4,433,000,000	3,135,000,000	-	8,001,000,000
	24,751,649,037	6,381,927,084	5,304,195,943	576,790,329	37,014,562,393

	2014 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,906,059,885	-	-	-	1,906,059,885
应付款项	14,256,104,544	-	-	-	14,256,104,544
一年内到期的非流动负债	1,243,981,774	-	-	-	1,243,981,774
长期借款	263,473,553	1,378,261,340	2,573,617,223	255,595,101	4,470,947,217
应付债券	178,000,000	178,000,000	2,534,000,000	-	2,890,000,000
	17,847,619,756	1,556,261,340	5,107,617,223	255,595,101	24,767,093,420

#### (4) 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注四(8))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

### 十三、公允价值的披露

√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			合计
	第一层次公允价	第二层次公允价	第三层次公允价值	

	值计量	值计量	计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产			233,985,262	233,985,262
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			233,985,262	233,985,262
(3) 其他				
(三) 投资性房地产			10,854,000,000	10,854,000,000
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				
已完工的物业			6,769,000,000	6,769,000,000
开发中的物业			4,085,000,000	4,085,000,000
(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>			11,087,985,262	11,087,985,262
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				

二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

于 2014 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具			259,628,913	259,628,913
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业			4,361,000,000	4,361,000,000
开发中的物业			1,575,000,000	1,575,000,000
非金融资产合计			5,936,000,000	5,936,000,000
资产合计			6,195,628,913	6,195,628,913

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

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。

**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**

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2015 年 1 月 1 日	259,628,913	4,361,000,000	1,575,000,000	6,195,628,913



本年增加	1,100,000	2,022,766,449	2,001,258,556	4,025,125,005
收回投资	-13,743,651			-13,743,651
存货转换为投资性房地产		78,868,863		78,868,863
本年处置				
计入损益的利得		306,364,688	508,741,444	815,106,132
计入其他综合收益的税前利得	-13,000,000			-13,000,000
2015年12月31日	233,985,262	6,769,000,000	4,085,000,000	11,087,985,262
2015年12月31日仍持有的资产计入2015年度损益的未实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益		306,364,688	508,741,444	815,106,132

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

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2014年1月1日	221,186,605	3,151,000,000	156,000,000	3,528,186,605
本年增加	15,000,000	134,651,211	1,055,554,870	1,205,206,081
收回投资	-3,557,692			-3,557,692
存货转换为投资性房地产		1,077,000,000		1,077,000,000
本年处置		-4,200,000		-4,200,000
计入损益的利得		2,548,789	363,445,130	365,993,919
计入其他综合收益的税前利得	27,000,000			27,000,000
2014年12月31日	259,628,913	4,361,000,000	1,575,000,000	6,195,628,913
2014年12月31日仍持有的资产计入2014年度损益的未实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益		2,548,789	363,445,130	365,993,919

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：

	2015年12月31日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	233,985,262	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	6,769,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察

			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 32 元/平方米至每月 352 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	4,085,000,000	投资法	复归收益率	6.50%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 23 元/平方米至每月 190 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	203,434,830 元至 394,537,828 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	15%-25%	负相关	不可观察

	2014 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	259,628,913	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	4,361,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米至每月 349 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	1,575,000,000	投资法	复归收益率	6.50%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 20 元/平方米至每月 179 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	163,345,987 元至 455,618,696 元	负相关	不可观察
			持有及开发物业至完工所需的预计利润率	8%-15%	负相关	不可观察

**(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债**

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

**十四、资本管理**

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

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

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

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债比率	31.78%	27.25%

**十五、母公司财务报表主要项目注释****(1) 其他应收款**

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

**(a) 其他应收款账龄分析如下：**

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

于 2015 年 12 月 31 日，应收账款 1,879,325 元 (2014 年 12 月 31 日：6,278,589 元) 已逾期但未减值。基于对欠款方财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为这部分款项可以收回。这部分应收账款的账龄均为一年以上。

**(b) 其他应收款分类披露：**

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	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,457,946,179	100			616,374,632	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	8,457,946,179	/		/	616,374,632	/		/

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

**(c) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

**(d) 本期实际核销的其他应收款情况**

适用  不适用

**(e) 其他应收款按款项性质分类情况**

适用  不适用

**(f) 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
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	-

合计	/	3,685,210,000	/	43
----	---	---------------	---	----

2014 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	91	
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	关联方往来款	50,000,000	一年以内	8	
金坛市新城万郡置业有限公司	关联方往来款	4,692,000	二到三年	1	
上海长城建设开发有限公司	保证金	1,586,589	二年以内	0	
上海沪锡物业管理有限公司	保证金	292,736	一到二年	0	
		616,106,158		100	

**(g) 涉及政府补助的应收款项**

适用  不适用

(2) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,472,735,794		6,472,735,794	1,061,559,870		1,061,559,870
对联营、合营企业投资						
合计	6,472,735,794		6,472,735,794	1,061,559,870		1,061,559,870

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

(a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	本年宣告分派的现金红利 (附注十五(6))
新城万博置业有限公司	680,000,000			680,000,000			
江苏新城地产股份有限公司	217,608,870	5,361,175,924		5,578,784,794			565,640,960
昆山新城创域房地产有限公司	150,000,000			150,000,000			
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000			5,000,000			
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000			500,000			
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000			500,000			
香港汇盛发展有限公司	7,951,000			7,951,000			
新城商业管理集团有限公司		50,000,000		50,000,000			
合计	1,061,559,870	5,411,175,924		6,472,735,794			565,640,960

**(b) 对联营、合营企业投资**

□适用 √不适用

**(3) 应付债券**

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

**(4) 其他应付款**

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

**(5) 营业收入和营业成本:**

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	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162
合计	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162

其他说明:

其他业务收入和其他业务成本:

	2015年度		2014年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162
咨询服务费				
	120,523,085	74,850,080	40,014,672	38,340,162

**(6) 投资收益**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
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(附注(十五)(2)(a))	565,640,960	556,585,984
合计	565,640,960	556,585,984

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十六、股份支付

### (1) 股份支付总体情况

适用 不适用

### (2) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### (3) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### (4) 其他

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

## 十七、其他重要事项

### (1) 前期会计差错更正

适用 不适用

### (2) 债务重组

适用 不适用

### (3) 资产置换

适用 不适用

### (4) 年金计划

适用 不适用

### (5) 终止经营

适用 不适用



## 十八、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	2014 年度	说明
非流动资产处置损益	-393,366	-206,219	
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）	12,412,800	30,350,208	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-114,063,331	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,255,524	6,552,722	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	815,106,132	365,993,919	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,610,001	4,317,235	
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	51,022,384	26,195,020	
所得税影响额	-209,722,824	-100,985,455	
少数股东权益影响额	-86,215,770	11,832,347	
合计	595,074,881	229,986,446	

## 非经常性损益明细表编制基础

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

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

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

## (2) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.53	1.51	1.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.23	1.02	1.02

2014 年度报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.55	不适用	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.89	不适用	不适用

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

## (3) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：王振华

董事会批准报送日期：2016年2月3日

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容