

0212018030000327139
报告文号：普华永道中天审字[2018]第10055号

新城控股集团股份有限公司
2017 年度财务报表及审计报告



审计报告

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第一页, 共七页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)的财务报表, 包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于新城控股, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 投资性房地产的公允价值
- (二) 子公司、合营企业和联营企业的分类
- (三) 存货跌价损失准备



审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第二页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 投资性房地产的公允价值</p> <p>请参阅财务报表附注二(15)所述的会计政策和附注四(11)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2017 年 12 月 31 日, 新城控股的合并投资性房地产账面价值为人民币 23,496,000,000 元; 同时, 新城控股于 2017 年度确认合并投资性房地产公允价值变动收益人民币 909,206,900 元。</p> <p>新城控股基于独立外部评估师的估值结果确定投资性房地产的公允价值。公允价值的确定涉及重大会计估计和判断, 包括估值方法的选择, 参数的使用等。使用的主要参数包括实际租金、预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率、投资性房地产项目尚未投入的开发成本等。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值对于新城控股资产和利润的影响重大, 且其公允价值的确定涉及重大会计估计和判断, 我们将投资性房地产的公允价值识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价投资性房地产公允价值相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 评价独立外部评估师的独立性及专业胜任能力。</p> <p>(2) 评价所采用的估值方法的合理性。</p> <p>(3) 对于评估中使用的实际租金, 我们采用抽样的方法核对至租赁台账及租赁合同。</p> <p>(4) 对于评估中所使用的预计租金、租期收益率、复归收益率、开发利润率等参数, 我们将其与市场交易数据进行比较; 并就差异询问评估师以评价其合理性。</p> <p>(5) 对于投资性房地产项目尚未投入的开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的投资性房地产的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。</p> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与投资性房地产的公允价值相关的重大错报。</p>

审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第三页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 子公司、合营企业和联营企业的分类</p> <p>请参阅财务报表附注二(6)、二(7)、二(14)所述的会计政策、附注四(10)的合并财务报表项目附注和附注六的在其他主体中的权益。</p> <p>新城控股在开发经营过程中与其他企业进行合作。截至 2017 年 12 月 31 日, 新城控股合营企业和联营企业的数量分别为 59 家和 25 家, 长期股权投资账面价值分别为人民币 11,864,141,611 元和 1,522,878,633 元; 同时非全资子公司的数量为 195 家, 少数股东权益账面价值为人民币 5,358,211,255 元。</p> <p>新城控股根据相关的投资协议、被投资企业章程及其他法律文件就新城控股对被投资企业的权力、回报安排以及运用对被投资企业的权力影响其回报金额的能力进行判断以确定相关投资构成子公司、合营企业或者联营企业。若为子公司, 则相关被投资企业的每项资产、负债和交易均纳入新城控股的合并财务报表; 而若为合营企业或联营企业, 则新城控股对其投资仅在合并财务报表中作为长期股权投资列示, 并通过投资收益/损失确认合营或联营企业归属于新城控股的利润。</p> <p>由于子公司、合营企业和联营企业的分类涉及重大会计判断, 同时不同的分类影响合并范围, 从而对新城控股的资产、负债、收入的总额产生重大影响。因此, 我们将子公司、合营企业和联营企业的分类识别为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>与评价子公司、合营企业和联营企业的分类相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 查阅与投资相关的法律文件, 包括投资协议、被投资企业章程及其他相关法律文件, 特别关注与治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等相关的条款。</p> <p>(2) 在涉及收购和处置的情况下, 通过检察独立外部评估师的估值报告等方法就支付和收取的对价的合理性进行评价。</p> <p>(3) 当法律文件或交易安排发生后续变更时, 重点评估该等变更是否影响初始判断。</p> <p>(4) 以书面或电话的方式就治理结构、股东权力、决策机制、利润分配、退出等主要条款与新城控股的合作方进行确认。</p> <p>(5) 检察并评估新城控股对子公司、合营企业及联营企业的列示和披露。</p> <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与子公司、合营企业和联营企业的分类相关的重大错报。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第四页, 共七页)

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 存货跌价损失准备</p> <p>请参阅财务报表附注二(13)所述的会计政策和附注四(6)的合并财务报表项目附注。</p> <p>截至 2017 年 12 月 31 日, 新城控股的合并存货账面价值为人民币 76,379,083,643 元, 包括账面余额人民币 76,602,381,427 元和存货跌价损失准备人民币 223,297,784 元。</p> <p>当存货成本高于其可变现净值时, 新城控股根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值的确定涉及重大会计估计, 包括对预计售价、销售费用和待投入开发成本等的估计。该等估计存在重大不确定性。</p> <p>由于存货金额的重大, 而可变现净值的确定涉及重大会计估计, 我们将存货跌价损失准备识别为关键审计事项。</p>	<p>与评价存货跌价损失准备相关的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解并评估新城控股与存货跌价损失准备相关的内部控制, 并就相关关键控制点进行测试。</p> <p>(2) 以抽样的方式就新城控股以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较, 并评价管理层存货跌价损失准备估计的准确性。</p> <p>(3) 对于新城控股计算截至 2017 年 12 月 31 日的存货可变现净值中使用的主要参数执行如下程序:</p> <ul style="list-style-type: none">• 将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较;• 将预计销售费用占销售收入的比例与新城控股近期实际销售费用占比情况进行比较;• 对于待投入开发成本, 将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较; 同时, 将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较, 以评估项目预算的准确性。 <p>根据我们所执行的审计程序, 我们未发现与存货跌价损失准备相关的重大错报。</p>



审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第五页, 共七页)

三、 其他信息

新城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括新城控股 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和审计委员会对财务报表的责任

新城控股管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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。

在编制财务报表时, 管理层负责评估新城控股的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算新城控股、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督新城控股的财务报告过程。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第六页, 共七页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险;设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对新城控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致新城控股不能持续经营。

(五)评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六)就新城控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2018)第 10055 号
(第七页, 共七页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们与审计委员会就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向审计委员会提供声明,并与审计委员会沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

在与审计委员会沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

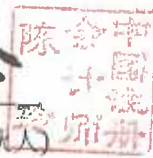
普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海市
2018年3月13日



注册会计师

陈玲 (项目合伙人)

陈玲



注册会计师

曹志斌

曹志斌



新城控股集团股份有限公司

2017年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	21,947,321,262	13,401,404,905
应收票据	四(2)	4,000,000	5,000,000
应收账款	四(3)	68,875,921	25,912,671
预付款项	四(5)	10,263,357,589	7,480,655,852
其他应收款	四(4)	28,520,226,216	17,173,425,203
存货	四(6)	76,379,083,643	39,492,552,785
其他流动资产	四(7)	4,470,401,507	2,595,392,480
流动资产合计		141,653,266,138	80,174,343,896
非流动资产			
可供出售金融资产	四(8)	324,739,262	293,065,262
长期应收款	四(9)	171,606,989	163,696,425
长期股权投资	四(10)	13,387,020,244	4,549,880,125
投资性房地产	四(11)	23,496,000,000	13,506,825,892
固定资产	四(12)	2,183,463,738	1,885,864,133
无形资产	四(13)	95,206,894	92,941,334
长期待摊费用	四(14)	29,710,020	26,043,635
递延所得税资产	四(15)	1,605,316,157	772,749,496
其他非流动资产	四(16)	580,331,925	1,705,197,294
非流动资产合计		41,873,395,229	22,996,263,596
资产总计		183,526,661,367	103,170,607,492

新城控股集团股份有限公司

2017年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债			
短期借款	四(18)	750,000,000	778,615,000
应付票据	四(19)	2,020,261,707	1,660,613,542
应付账款	四(20)	19,527,567,683	12,107,570,013
预收款项	四(21)	50,813,608,697	29,828,457,266
应付职工薪酬	四(22)	1,159,662,635	450,519,597
应交税费	四(23)	4,117,434,190	1,784,923,840
应付利息	四(24)	564,463,072	306,215,234
其他应付款	四(25)	35,331,571,447	15,498,209,491
一年内到期的非流动负债	四(26)	12,196,204,851	6,533,149,335
其他流动负债	四(27)	3,995,568,593	2,124,063,490
流动负债合计		130,476,342,875	71,072,336,808
非流动负债			
长期借款	四(28)	10,580,707,222	4,856,702,790
应付债券	四(29)	14,857,438,348	9,786,398,365
长期应付款		-	36,670,220
递延所得税负债	四(15)	1,630,398,620	1,050,544,984
非流动负债合计		27,068,544,190	15,730,316,359
负债合计		157,544,887,065	86,802,653,167
股东权益			
股本	一、四(30)(a)	2,258,484,186	2,258,984,186
资本公积	四(30)(b)	2,619,753,118	2,570,495,191
减:库存股	四(30)(c)	(152,686,800)	(265,650,000)
其他综合收益	四(31)	326,569,631	2,079,781
盈余公积	四(32)	67,649,146	67,649,146
未分配利润	四(33)	15,503,793,766	10,220,185,809
归属于母公司股东权益合计		20,623,563,047	14,853,744,113
少数股东权益		5,358,211,255	1,514,210,212
股东权益合计		25,981,774,302	16,367,954,325
负债及股东权益总计		183,526,661,367	103,170,607,492

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2017年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产			
货币资金		4,288,811,746	4,816,651,588
预付款项		36,517,750	36,725,466
其他应收款	十五(1)	48,042,883,734	35,751,707,424
存货		13,966,982	20,064,217
其他流动资产		62,529,104	25,208
流动资产合计		52,444,709,316	40,625,173,903
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	5,883,469,162	5,795,998,812
固定资产		321,870,252	7,210,884
无形资产		21,840,099	19,357,771
长期待摊费用		55,243	66,292
递延所得税资产		177,053,568	30,430,316
其他非流动资产		155,974,809	327,714,809
非流动资产合计		6,560,263,133	6,180,778,884
资产总计		59,004,972,449	46,805,952,787

新城控股集团股份有限公司

2017年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债			
短期借款		750,000,000	-
应付账款		6,735,552	8,878,245
预收款项		268,342	268,342
应付职工薪酬		417,581,907	54,995,426
应交税费		36,414,175	25,468,168
应付利息		471,331,944	295,950,934
其他应付款	十五(6)	32,330,864,774	24,574,592,052
一年内到期的非流动负债	十五(3)	6,567,923,963	3,987,577,125
其他流动负债	十五(4)	1,085,000,000	1,147,389,064
流动负债合计		41,666,120,657	30,095,119,356
非流动负债			
应付债券	十五(5)	11,476,003,279	9,786,398,365
长期应付款		-	36,670,218
递延所得税负债		6,000,000	5,660,000
非流动负债合计		11,482,003,279	9,828,728,583
负债合计		53,148,123,936	39,923,847,939
股东权益			
股本	一、四(30)	2,258,484,186	2,258,984,186
资本公积		625,563,472	540,926,305
减:库存股	四(30)	(152,686,800)	(265,650,000)
盈余公积		67,649,146	67,649,146
未分配利润		3,057,838,509	4,280,195,211
股东权益合计		5,856,848,513	6,882,104,848
负债及股东权益总计		59,004,972,449	46,805,952,787

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 管有冬

新城控股集团股份有限公司

2017 年度合并利润表

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	四(34)	40,525,684,827	27,969,282,458
减: 营业成本	四(34)	(26,115,153,947)	(20,174,155,904)
税金及附加	四(35)	(3,265,950,521)	(1,742,055,272)
销售费用	四(36)	(1,776,404,786)	(1,032,466,358)
管理费用	四(37)	(1,982,879,721)	(1,270,412,725)
财务费用 - 净额	四(38)	(446,750,932)	(272,029,710)
资产减值损失	四(40)	(29,887,631)	-
加: 公允价值变动收益	四(41)	910,566,900	593,989,634
投资收益	四(42)	538,510,644	159,772,688
其中: 对联营企业和合营企业 的投资收益		226,752,958	188,547,596
资产处置损失		(2,943,208)	(1,583,773)
其他收益	四(43)	4,898,680	不适用
二、营业利润		8,359,690,305	4,230,341,038
加: 营业外收入	四(44)	37,868,980	94,668,171
减: 营业外支出	四(45)	(26,991,700)	(35,045,613)
三、利润总额		8,370,567,585	4,289,963,596
减: 所得税费用	四(46)	(2,110,204,926)	(1,134,025,287)
四、净利润		6,260,362,659	3,155,938,309
按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,260,362,659	3,155,938,309
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		6,028,907,738	3,019,228,519
少数股东损益		231,454,921	136,709,790

新城控股集团股份有限公司

2017年度合并利润表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2017年度	2016年度
五、其他综合收益的税后净额	四(31)	337,309,244	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
以后将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		19,487,610	-
—存货转换为投资性房地产收益		305,002,240	-
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		12,819,394	-
六、综合收益总额		6,597,671,903	3,155,938,309
归属于母公司股东的综合收益总额		6,353,397,588	3,019,228,519
归属于少数股东的综合收益总额		244,274,315	136,709,790
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(47)	2.71	1.36
稀释每股收益(人民币元)	四(47)	2.70	1.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

主管会计工作的负责人: 王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

会计机构负责人: 管有冬

(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2017年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入	十五(7)	848,654,007	746,234,439
减：营业成本	十五(7)	(518,711,159)	(470,743,225)
税金及附加		(7,797,379)	(3,440,038)
销售费用		(212,520)	(764,848)
管理费用		(863,550,833)	(149,372,417)
财务费用 - 净额		(47,893,902)	61,456,130
加：公允价值变动损益		1,360,000	11,840,000
投资收益	十五(8)	(23,461,948)	24,766,550
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(23,461,948)	(12,483,450)
资产处置损失		(389,280)	-
其他收益		-	不适用
二、营业(亏损)/利润		(612,003,014)	219,976,591
加：营业外收入		1,158,328	7,916,690
减：营业外支出		(2,347,293)	(13,872)
三、(亏损)/利润总额		(613,191,979)	227,879,409
减：所得税费用		136,135,058	(17,823,517)
四、净(亏损)/利润		(477,056,921)	210,055,892
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(477,056,921)	210,055,892

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

主管会计工作的负责人：王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

会计机构负责人：管有冬

(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2017年度合并现金流量表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		55,487,130,917	38,236,859,615
收到其他与经营活动有关的现金	四(48)(a)	4,880,086,246	604,660,522
经营活动现金流入小计		60,367,217,163	38,841,520,137
购买商品、接受劳务支付的现金		(59,437,211,474)	(21,567,683,122)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,985,337,409)	(1,325,742,988)
支付的各项税费		(4,541,738,652)	(2,776,145,601)
支付其他与经营活动有关的现金	四(48)(b)	(4,888,093,277)	(5,074,743,832)
经营活动现金流出小计		(70,852,380,812)	(30,744,315,543)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	四(49)(a)	(10,485,163,649)	8,097,204,594
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,580,000	4,120,000
取得投资收益所收到的现金		18,164,345	9,312,177
处置固定资产收到的现金净额		24,031,568	2,362,805
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(49)(b)	-	1,572,790,730
收到其他与投资活动有关的现金	四(48)(c)	56,258,812,601	45,489,207,025
投资活动现金流入小计		56,302,588,514	47,077,792,737
购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(4,787,409,535)	(2,951,370,684)
投资支付的现金		(7,008,507,232)	(3,028,648,492)
支付其他与投资活动有关的现金	四(48)(d)	(44,262,382,449)	(49,805,079,166)
投资活动现金流出小计		(56,058,299,216)	(55,785,098,342)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		244,289,298	(8,707,305,605)

新城控股集团股份有限公司

2017年度合并现金流量表(续)

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2017年度	2016年度
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,594,975,129	265,650,000
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,594,975,129	-
取得借款收到的现金		20,886,507,600	10,887,550,469
发行债券收到的现金		9,915,556,692	7,928,594,400
收到其他与筹资活动有关的现金	四(48)(e)	8,254,372,136	975,253,161
筹资活动现金流入小计		41,651,411,557	20,057,048,030
偿还债务支付的现金		(13,013,159,490)	(8,981,027,969)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,961,198,369)	(1,141,966,553)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(219,292,541)	(1,344,457)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(48)(f)	(6,706,948,041)	(3,294,852,484)
筹资活动现金流出小计		(22,681,305,900)	(13,417,847,006)
筹资活动产生的现金流量净额		18,970,105,657	6,639,201,024
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		1,341,036	712,882
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额	四(49)(a)	8,730,572,342	6,029,812,895
		11,550,320,116	5,520,507,221
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(49)(c)	20,280,892,458	11,550,320,116

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

主管会计工作的负责人: 王振华



(Handwritten signature of Wang Zhenhua)

会计机构负责人: 管有冬

(Handwritten signature of Guan Youdong)



新城控股集团股份有限公司

2017年度公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	865,168,259	765,950,571
收到其他与经营活动有关的现金	8,838,100,684	12,983,869,307
经营活动现金流入小计	9,703,268,943	13,749,819,878
购买商品、接受劳务支付的现金	(64,271,949)	(226,237,352)
支付给职工以及为职工支付的现金	(631,511,428)	(260,976,459)
支付的各项税费	(23,697,286)	(1,888,244)
支付其他与经营活动有关的现金	(371,064,044)	(121,626,601)
经营活动现金流出小计	(1,090,544,707)	(610,728,656)
经营活动产生的现金流量净额	8,612,724,236	13,139,091,222
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	917,097,285	-
换股吸收合并	-	316,426,656
取得投资收益所收到的现金	-	537,250,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	440,000	326,457
投资活动现金流入小计	917,537,285	854,003,113
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(159,305,475)	(182,730,697)
投资支付的现金	(1,031,097,285)	(793,250,000)
支付其他与投资活动有关的现金	(12,278,550,851)	(16,001,448,481)
投资活动现金流出小计	(13,468,953,611)	(16,977,429,178)
投资活动使用的现金流量净额	(12,551,416,326)	(16,123,426,065)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	265,650,000
取得借款收到的现金	2,250,000,000	2,300,000,000
发行债券收到的现金	6,500,000,000	7,972,351,544
收到其他与筹资活动有关的现金	-	28,628,804
筹资活动现金流入小计	8,750,000,000	10,566,630,348
偿还债务支付的现金	(3,838,000,000)	(2,300,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(1,490,470,751)	(747,718,661)
支付其他与筹资活动有关的现金	(10,677,000)	-
筹资活动现金流出小计	(5,339,147,751)	(3,047,718,661)
筹资活动产生的现金流量净额	3,410,852,249	7,518,911,687
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		
加: 年初现金及现金等价物余额	4,816,651,587	282,074,743
六、年末现金及现金等价物余额		
	4,288,811,746	4,816,651,587

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 管有冬



王振华



王振华

管有冬



新城控股集团股份有限公司

2017年度合并股东权益变动表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2015年12月31日年末余额及 2016年1月1日年初余额	1,708,064,758	2,925,918,000	-	44,158,522	46,643,557	7,406,433,876	1,740,310,717	13,871,529,430
2016年度增减变动额								
综合收益总额								
- 净利润	-	-	-	-	-	3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
- 其他综合收益	四(31)	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计						3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
股东权益内部结转								
- 资本公积转增股本		512,419,428	(512,419,428)	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本								
- 股份支付计入股东权益的金额	四(30)	-	13,207,180	-	-	-	-	13,207,180
- 股权激励股东缴入资本	四(30)(c)	38,500,000	227,150,000	(265,650,000)	-	-	-	-
- 处置子公司导致权益变动	四(31)	-	(29,410,795)	-	(42,078,741)	-	(2,808,464)	(74,298,000)
- 与少数股东交易	四(30)	-	(53,949,766)	-	-	-	(359,462,373)	(413,412,139)
利润分配								
- 提取盈余公积	四(32)	-	-	-	21,005,589	(21,005,589)	-	-
- 对股东的分配	四(33)	-	-	-	-	(184,470,997)	(539,458)	(185,010,455)
2016年12月31日年末余额	2,258,984,186	2,570,495,191	(265,650,000)	2,079,781	67,649,146	10,220,185,809	1,514,210,212	16,367,954,325



新城控股集团股份有限公司

2017年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2016年12月31日年末余额及 2017年1月1日年初余额	2,258,984,186	2,570,495,191	(265,650,000)	2,079,781	67,649,146	10,220,185,809	1,514,210,212	16,367,954,325
2017年度增减变动额								
综合收益总额								
- 净利润	-	-	-	-	-	6,028,907,738	231,454,921	6,260,362,659
- 其他综合收益	四(31)	-	-	324,489,850	-	-	12,819,394	337,309,244
综合收益总额合计				324,489,850		6,028,907,738	244,274,315	6,597,671,903
股东投入和减少资本								
- 股东投入资本							2,594,975,129	2,594,975,129
- 股东减少资本							(550,000,000)	(550,000,000)
- 收购子公司	五						1,748,400,499	1,748,400,499
- 股权激励解禁	四(30)			96,973,200			-	96,973,200
- 股份支付计入股东权益的金额	四(30)			77,851,568			-	77,851,568
- 股权激励回购	四(30)(iii)	(500,000)		(2,950,000)			-	-
- 与少数股东交易	四(30)			(25,643,641)			25,643,641	-
利润分配								
- 提取盈余公积	四(32)							
- 对股东的分配	四(33)			12,540,000			(219,292,541)	(952,052,322)
2017年12月31日年末余额	2,258,484,186	2,619,753,118	(152,686,800)	326,569,631	67,649,146	15,503,793,766	5,358,211,255	25,981,774,302

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

王振华



会计机构负责人: 管有冬

管有冬



新城控股集团股份有限公司

2017年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2015年12月31日年末余额及 2016年1月1日年初余额	1,708,064,758	4,791,541,830	-	46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
2016年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净利润	-	-	-	-	210,055,892	210,055,892
- 其他综合收益/(亏损)	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	210,055,892	210,055,892
股东权益内部结转						
- 资本公积转增股本	512,419,428	(512,419,428)	-	-	-	-
股东投入和减少资本						
- 换股吸收合并	-	(3,965,346,097)	-	-	3,855,823,887	(109,522,210)
- 股权激励缴入资本	38,500,000	227,150,000	(265,650,000)	-	-	-
利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	21,005,589	(21,005,589)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(184,470,994)	(184,470,994)
2016年12月31日年末余额	2,258,984,186	540,926,305	(265,650,000)	67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848

新城控股集团股份有限公司

2017年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2016年12月31日年末余额及 2017年1月1日年初余额	2,258,984,186	540,926,305	(265,650,000)	67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
2017年度增减变动额						
综合收益总额						
- 净亏损	-	-	-	-	(477,056,921)	(477,056,921)
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	-	(477,056,921)	(477,056,921)
股东投入和减少资本						
- 股份支付计入股东权益的金额	四(30)	87,587,167	-	-	-	87,587,167
- 股权激励解禁	四(30)	-	96,973,200	-	-	96,973,200
- 股权激励回购	四(30)	(500,000)	(2,950,000)	3,450,000	-	-
利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
- 对股东的分配	四(30)	-	12,540,000	-	(745,299,781)	(732,759,781)
2017年12月31日年末余额	2,258,484,186	625,563,472	(152,686,800)	67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华



主管会计工作的负责人: 王振华



会计机构负责人: 管有冬



新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

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

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

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

于 2015 年 3 月 27 日，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元，划分为每股人民币 1 元的普通股，共计 116,600 万股；变更前后各股东的持股比例不变，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积(附注四(30))。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

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

于 2016 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

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

由于本公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理离职手续，不再具备激励对象资格，于 2017 年 5 月 18 日，本公司按每股人民币 6.9 元的价格完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购，并已于 2017 年 5 月 19 日予以注销。相应地，本公司的总股本变更为 2,258,484,186。此外，本公司原授予共计 110 万限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，本公司已于 2017 年 12 月 29 日按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元的价格回购该等股份，并于 2018 年 1 月 2 日注销该等股份。

于 2017 年 11 月 30 日，本公司召开第一届董事会第三十三次会议及第一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第一个解锁期可解锁的议案》，对首次授予限制性股票的 56 名激励对象的 14,760,000 股限制性股票办理解锁，并于 2017 年 12 月 7 日起上市流通。本次解锁的限制性股票上市流通日为 2017 年 12 月 7 日。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
境内上市有限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.01%
- 常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10%
- 第一期激励计划激励对象(56 名)	22,140,000	0.98%
- 本公司持有的尚未注销的库存股 (附注十一(1)(i))	1,100,000	0.05%
境内上市无限售条件人民币普通股		
A 股持有人		
- 第一期激励计划激励对象(56 名)	14,760,000	0.66%
- 其他 A 股持有人	704,684,186	31.20%
	<u>2,258,484,186</u>	<u>100.00%</u>

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租。

本公司注册地原为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，于 2016 年 9 月 2 日变更为江苏省常州市武进区国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室，总部地址原为上海市中山北路 3000 号长城大厦，于 2015 年 9 月 21 日变更为上海市中江路 388 弄 6 号新城控股大厦。于 2017 年 12 月 31 日，本公司之母公司为富域发展集团有限公司，最终控制人为王振华先生。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(2)(4)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(3)。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 3 月 13 日批准报出。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(13))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注二(11))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(16)(19))、投资性房地产的计量模式(附注二(15))、收入的确认时点(附注二(25))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(32)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

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

(5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(7) 资产收购

对于所收购的子公司不构成业务的，本集团将收购对价在被收购企业的可辨认资产和负债中分摊，该等交易不产生商誉。

(8) 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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 合并财务报表的编制方法(续)

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。

(9) 现金及现金等价物

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

(10) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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记账本位币。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。

(11) 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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

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。自资产负债表日起预计持有期限在 1 年以上的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示为其他非流动资产。

应收款项 (附注二(12))

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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量(续)

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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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(除与物业开发有关的应付账款按附注二(4)外)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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(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。

(12) 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

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

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续):

本集团将应收款项划分为如下组合:

将土地投标保证金、住宅质保金、工资保证金、开竣工保证金、工程项目保证金、住房担保押金、住宅物业保修金、股权转让保证金、维修基金等划分为一个组合，这些往来债权债务对象为政府机构，信用风险较低，故无需计提减值准备；

将应收关联方往来款划分为一个组合，本集团对该等关联方有共同控制或者重大影响，密切关注其经营情况和资金流，未发现这些款项存在重大信用风险的情况，故无需计提减值准备；

将预付合作方房产合作项目投资款划分为一个组合。该类应收款通常占用时间较短，根据历史合作经验及房地产市场的状况，未发现这些款项存在重大信用风险的情况，故未计提减值准备。

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

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

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

(13) 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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 存货(续)

(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。

(14) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 长期股权投资(续)

(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预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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(21))。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 投资性房地产

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

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

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

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

(16) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

	<u>预计使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	30 年	0%-4%	3.2%至 3.3%
房屋装修	10 年	0%-4%	9.6%至 10%
运输工具	3-10 年/20 年	0%-4%	4.8%至 33.3%
电子设备	3-10 年	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	3-10 年	0%-4%	9.6%至 33.3%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

(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。

(17) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 借款费用

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

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

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

(19) 无形资产

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(21))。

(20) 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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 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臵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。

(22) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利(续)

基本养老保险

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

(23) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(24) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(25) 收入确认

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 收入确认(续)

(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。

(26) 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(28) 股份支付

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

(29) 租赁

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

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(31) 分部信息

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(32) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(v) 投资性房地产的公允价值

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

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

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

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

本集团按照附注二(8)及(14)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业或联营企业。本集团于以后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注二(8)及(14)所述的会计政策进行相关的会计处理。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
		2017 年 1 月 1 日
本集团将 2017 年度获得的政府补助计入其他收益项目。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助直接冲减相关成本费用或损失。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
		2016 年度
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	资产处置收益 营业外收入 营业外支出	(1,583,773) (230,465) 1,814,238

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	16.5%/25%
增值税(b)	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/11%/17%
营业税(c)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
教育费附加	应缴纳的营业税及增值税	5%
土地增值税(d)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋原值的 70%-80% 出租收入	1.2% 12%

(a) 企业所得税

本集团之中国(除中国香港)子公司按《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%。本集团之中国香港子公司所得税税率为 16.5%。

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

(b) 增值税

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

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(c) 营业税

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

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

(d) 土地增值税

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	4,230,904	2,936,583
银行存款	20,276,661,554	11,547,383,533
其他货币资金	1,666,428,804	1,851,084,789
	<u>21,947,321,262</u>	<u>13,401,404,905</u>
其中：存放在境外的款项	<u>248,063,742</u>	<u>1,002,049,923</u>

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	418,555,707	750,538,942
住房公积金及按揭贷款保证金	218,681,778	116,718,995
工程保函保证金	959,455,754	983,826,852
其他	69,735,565	-
	<u>1,666,428,804</u>	<u>1,851,084,789</u>

(2) 应收票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>4,000,000</u>	<u>5,000,000</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据(2016 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2016 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	68,875,921	25,912,671
减：坏账准备	-	-
	<u>68,875,921</u>	<u>25,912,671</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	68,875,921	23,597,009
一到二年	-	-
二到三年	-	2,315,662
	<u>68,875,921</u>	<u>25,912,671</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无重大已逾期但未计提减值准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：2,315,662 元)。

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	<u>68,875,921</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,912,671</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团不存在单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2017 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2016 年度：无)。

(f) 2017 年度，本集团未核销应收账款(2016 年度：无)。

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 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	29,464,928	-	43%	19,605,053	-	76%

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	16,019,749,886	10,951,910,500
房产合作项目投资款	3,788,657,452	1,184,156,482
应收少数股东款项(i)	2,737,549,318	63,388,039
城中村改造意向金(ii)	2,000,000,000	-
应收债权(iii)	1,355,780,805	-
股权收购保证金	1,055,096,548	2,999,027,100
其他保证金	561,049,629	335,197,406
代垫款项	152,908,102	132,952,707
住房担保押金	136,940,196	228,546,067
土地投标保证金	-	1,147,137,500
其他	729,114,610	131,109,402
	<u>28,536,846,546</u>	<u>17,173,425,203</u>
减：坏账准备	(16,620,330)	-
	<u>28,520,226,216</u>	<u>17,173,425,203</u>

- (i) 应收少数股东款项主要为本集团之子公司以富余资金向少数股东预分配的款项。
- (ii) 该款项为本集团于 2017 年 11 月向太原市万柏林区人民政府支付的城中村改造项目意向金。若双方于期后达成一致意见并签署正式合作协议，则该笔保证金将转为土地款一部分，否则该款项将全额退回，并根据实际占用期限按同期银行存款利率收取利息。
- (iii) 该款项为本集团根据 2017 年与天津滨海正信资产管理公司签订的协议所取得的北京银行对深圳市满孚实业有限公司的债权。根据相关债权的抵押状况，本集团认为该款项可以足额收回，无需计提坏账准备。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	27,725,742,345	16,788,571,458
一到二年	585,433,002	254,130,141
二到三年	143,873,791	106,773,448
三到四年	69,152,673	15,976,594
四到五年	7,273,610	6,219,045
五年以上	5,371,125	1,754,517
	<u>28,536,846,546</u>	<u>17,173,425,203</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	16,620,330	0%	16,620,330	100%	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	<u>28,520,226,216</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,173,425,203</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款单独计提坏账准备 16,620,330 元(2016 年 12 月 31 日：无)，具体分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
某保温节能技术公司	<u>16,620,330</u>	<u>16,620,330</u>	100%	(i)

(i) 于 2017 年 12 月 31 日，应收某保温节能技术公司 16,620,330 元已逾期。基于分析，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此全额计提坏账准备。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无按组合计提的坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2017 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2016 年度：无)。

(f) 2017 年度，本集团未核销其他应收款(2016 年度：无)。

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
佛山鼎域房地产有限公司	应收关联方款项	4,020,605,205	一年以内	14%	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	应收关联方款项	3,031,974,391	一年以内	11%	-
太原市万柏林区人民政府	城中村改造意向金	2,000,000,000	一年以内	7%	-
合肥新城创晟房地产有限公司	应收关联方款项	1,418,300,000	一年以内	5%	-
深圳市满孚实业有限公司	应收债权	1,355,780,805	一年以内	5%	-
		<u>11,826,660,401</u>		<u>42%</u>	-

于 2016 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
青岛产权交易所	股权收购保证金	2,929,027,100	一年以内	17%	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	应收关联方款项	2,562,860,000	一年以内	15%	-
天津新城宝郡房地产开发有 限公司	应收关联方款项	1,894,434,852	一年以内	11%	-
南京汇隆房地产有限公司	应收关联方款项	1,153,222,920	一年以内	7%	-
上海新钥投资有限公司	应收关联方款项	933,720,000	一年以内	5%	-
		<u>9,473,264,872</u>		<u>55%</u>	-

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2016 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	9,880,747,607	96%	6,944,886,602	93%
一到二年	158,973,761	2%	104,849,893	1%
二到三年	138,472,982	1%	25,460,696	0%
三年以上	85,163,239	1%	405,458,661	6%
	<u>10,263,357,589</u>	<u>100%</u>	<u>7,480,655,852</u>	<u>100%</u>

于 2017 年 12 月 31 日账龄超过一年的预付款项为 382,609,982 元(2016 年 12 月 31 日: 535,769,250 元)，主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项 总额比例	金额	占预付款项总 额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>5,135,604,776</u>	<u>50%</u>	<u>5,873,654,000</u>	<u>79%</u>

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(17))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(17))	账面价值
拟开发土地(i)	19,640,166,589	-	19,640,166,589	4,287,165,976	-	4,287,165,976
开发成本(ii)	51,327,434,891	-	51,327,434,891	29,874,746,609	-	29,874,746,609
开发产品(iii)	5,634,779,947	(223,297,784)	5,411,482,163	5,623,082,858	(292,442,658)	5,330,640,200
	<u>76,602,381,427</u>	<u>(223,297,784)</u>	<u>76,379,083,643</u>	<u>39,784,995,443</u>	<u>(292,442,658)</u>	<u>39,492,552,785</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下：

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合肥肥东项目	2018 年 5 月	2020 年 5 月	508,450	3,008,028,677	-
江苏启东 1747 世纪大道南侧地块	2018 年 3 月	2019 年 9 月	259,919	1,530,500,000	-
常州九洲物资地块	2018 年 4 月	2019 年 6 月	210,814	1,401,684,708	-
罗阳镇翠美村村委会地段 (县城江南区)地块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	422,266	1,333,031,457	-
齐河古城大道以东地块	2018 年 4 月	2019 年 12 月	262,448	1,159,564,127	-
泰兴皇家水岸 67 号地块	2018 年 1 月	2019 年 10 月	204,724	1,128,434,606	-
青岛胶州地块	2018 年 7 月	2020 年 6 月	548,332	994,280,754	1,091,630,962
泰兴市区澄江路南侧 8-A、8-B 地块	2019 年 12 月	2021 年 6 月	115,166	715,218,700	-
孝感国土开 P(2017)01 号地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	134,595	669,330,188	-
常州东方西路项目	2018 年 4 月	2019 年 9 月	244,785	625,669,703	-
吴江外果圩地块	2018 年 1 月	2019 年 6 月	63,015	624,413,745	-
郑州荥阳项目-D 地块	2018 年 3 月	2019 年 8 月	74,526	546,700,000	-
济南 B2-2 地块	2018 年 4 月	2021 年 8 月	223,129	533,420,637	480,689,981
泰州皇家花园地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	98,567	464,455,448	-
淮安市融侨火车站 D 地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	189,325	464,261,086	-
09 路以东，绣源河以西季官村地块	2018 年 1 月	2020 年 1 月	79,549	441,207,772	-
鄂州市电商大道以南地块	2018 年 2 月	2020 年 2 月	62,525	392,648,799	-
陕西省西安市 QJ15-1-57 号地块	2018 年 3 月	2019 年 10 月	134,292	354,703,739	-
惠州博罗县龙溪镇龙桥大道地块	2018 年 2 月	2020 年 1 月	94,683	341,627,832	-
宝鸡项目	2018 年 1 月	2019 年 12 月	227,551	312,184,755	-
惠州市水口地块	2018 年 3 月	2020 年 8 月	93,984	307,107,100	-
宿迁市人民大道东侧苏州路 北侧地块	2018 年 1 月	2019 年 9 月	202,461	301,732,751	-
湘潭九华中央道地块	2018 年 7 月	2019 年 12 月	179,261	301,323,360	-
惠州黄嶂山地块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	286,416	294,515,251	-
成都新津 102 亩地块	2019 年 2 月	2020 年 11 月	63,228	277,870,179	-
开福区芙蓉北地块	2018 年 5 月	2020 年 6 月	58,484	256,516,501	-
成都新津 88 亩地块	2018 年 3 月	2019 年 9 月	59,980	244,653,051	-
武汉江夏永旺地块	2018 年 4 月	2020 年 1 月	37,112	159,770,614	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(i) 拟开发土地(续)

(续上表)

项目	预计开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
东莞石碣地块	2018 年 1 月	2020 年 8 月	78,464	155,214,695	-
钓鱼台地块	2018 年 6 月	2021 年 1 月	245,602	148,966,259	-
淮南住宅 D03 地块	2018 年 2 月	2020 年 3 月	179,160	55,195,017	-
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078	49,885,078
钦市网挂 2017-9 号地块	2018 年 1 月	2019 年 12 月	186,630	46,050,000	-
嘉兴市嘉善县罗星街道世纪大道 北地块	2017 年 3 月	2019 年 6 月	157,306	-	1,091,437,863
上海城中南路地块	2017 年 1 月	2018 年 6 月	77,772	-	533,779,922
常州人民路南地块	2017 年 2 月	2018 年 12 月	130,250	-	465,115,051
昆明五华区普吉街道办事处地块	2017 年 1 月	2018 年 12 月	259,461	-	458,773,341
句容市宝华镇宝华村地块	2017 年 4 月	2019 年 6 月	69,944	-	115,853,778
				<u>19,640,166,589</u>	<u>4,287,165,976</u>

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2017年 12月31日	2016年 12月31日
南京誉峰苑*	2017年5月	2020年3月	551,828	3,605,479,073	-
武汉阅璟台	2017年11月	2019年9月	449,296	2,574,997,473	-
嵯州吾悦广场*	2015年11月	2018年5月	400,091	2,018,074,252	1,959,998,567
吴江南麻邻水湾	2017年8月	2019年5月	311,736	1,802,956,977	-
句容吾悦广场	2017年7月	2018年12月	158,312	1,628,688,762	-
杭州溪望尚庭	2016年6月	2018年6月	175,361	1,572,064,741	-
天津新城樾府	2017年8月	2020年5月	244,705	1,481,723,010	-
南京璞樾和山	2016年10月	2018年12月	178,280	1,466,979,758	1,399,358,217
武汉璟棠	2017年3月	2019年6月	188,749	1,286,509,602	-
萧山香悦公馆*	2016年9月	2018年8月	208,615	1,255,847,343	1,030,262,865
嘉兴海上风华苑*	2017年2月	2018年12月	152,931	1,226,237,644	-
萧山香悦半岛	2015年11月	2018年6月	135,564	1,145,821,758	1,047,738,361
佛山璟荟	2017年9月	2020年6月	184,879	1,129,423,632	-
合肥北宸紫郡	2017年3月	2018年12月	116,174	1,056,497,817	-
昆明吾悦广场	2017年4月	2018年11月	223,964	1,054,929,315	-
泰兴吾悦广场	2017年6月	2018年11月	223,039	1,050,759,804	-
仙居吾悦广场	2017年10月	2019年12月	246,624	1,020,308,609	-
济南香溢澜庭*	2016年8月	2019年12月	161,110	1,011,000,665	822,256,478
晋江吾悦广场	2016年4月	2018年3月	146,738	1,004,801,482	434,874,052
南通香溢紫郡*	2014年9月	2018年3月	323,634	991,376,170	730,956,822
南京香悦澜山*	2016年11月	2018年8月	525,528	948,016,481	2,926,008,683
玉环吾悦广场	2017年6月	2018年12月	273,289	927,721,786	-
南京花漾紫郡*	2015年8月	2018年6月	270,000	913,691,914	1,661,640,541
常州古方路项目	2017年11月	2019年12月	220,381	856,687,100	-
平湖吾悦广场	2017年4月	2018年9月	194,792	829,762,556	-
湖州海上风华*	2017年10月	2019年10月	131,485	824,680,822	-
宁波吾悦广场*	2015年10月	2018年12月	343,361	770,247,325	1,227,916,859
上海璞樾门第	2017年1月	2019年6月	91,881	750,520,086	-
上饶吾悦广场	2017年11月	2019年9月	267,237	738,919,602	-
常州郡未来*	2017年2月	2018年12月	132,111	712,967,682	-
新城国际花都*	2011年8月	2018年9月	442,644	679,724,915	504,476,359

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2017年 12月31日	2016年 12月31日
上海新城金樾	2017年11月	2019年5月	111,601	606,933,986	-
启东吾悦广场	2017年5月	2018年12月	162,373	604,476,175	-
萧山奥府*	2016年4月	2018年8月	178,564	602,598,254	1,341,554,043
郑州荥阳项目*	2017年7月	2019年4月	60,580	599,172,047	-
武汉新城璟汇*	2016年4月	2018年3月	56,522	598,576,808	388,111,759
成都吾悦广场	2015年7月	2018年6月	272,958	598,115,425	-
宿迁水木清华*	2017年11月	2019年10月	171,038	596,418,308	-
苏州湾上风华	2016年4月	2018年12月	118,354	589,633,352	-
常州新城公馆*	2006年9月	2018年6月	347,575	562,237,634	465,238,716
慈溪吾悦广场	2017年11月	2019年12月	251,607	558,690,009	-
合肥桃李苑	2017年5月	2019年9月	73,966	545,241,722	-
常州新城樾府	2017年2月	2018年12月	86,742	544,456,407	-
临沂吾悦广场	2017年6月	2018年12月	133,728	540,694,669	-
连云港吾悦广场	2017年12月	2020年4月	292,979	474,188,854	-
上海香溢璟庭*	2014年4月	2019年3月	227,428	470,405,880	214,511,841
苏州珺未来花苑*	2016年1月	2018年5月	198,189	397,936,955	-
安庆吾悦广场*	2015年1月	2018年6月	323,813	361,759,959	917,319,647
淮南吾悦广场*	2017年4月	2018年10月	179,160	342,164,965	-
瑞安吾悦广场	2016年9月	2018年12月	106,773	302,388,314	151,625,940
南昌新建区吾悦广场	2017年10月	2018年11月	112,152	280,109,357	-
济南新城领寓	2017年12月	2020年5月	76,580	278,822,146	-
句容宝华项目	2017年4月	2019年12月	72,654	266,945,586	-
海口吾悦广场*	2015年5月	2018年1月	264,865	255,183,673	473,810,600
青岛新城玺樾*	2017年9月	2019年12月	660,468	224,992,133	-
昆山香溢紫郡*	2012年3月	2018年12月	213,000	204,894,630	130,574,923
苏州红树湾	2013年9月	待定	220,193	188,281,162	188,141,747
南宁吾悦广场	2017年8月	2018年12月	109,097	181,069,613	-
吴江九里湖公馆	2017年7月	2020年11月	21,912	148,858,902	-
西安沣东吾悦广场	2017年11月	2019年10月	153,877	140,958,431	-
钦州吾悦广场*	2017年11月	2019年11月	186,630	137,322,524	-
常州吾悦广场*	2010年8月	待定	380,318	104,626,096	100,893,117

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
如皋吾悦广场*	2016 年 7 月	2018 年 3 月	61,676	103,049,625	96,681,244
昆山柏丽湾	2014 年 8 月	待定	102,196	101,865,417	116,175,809
长沙吾悦广场	2017 年 10 月	2018 年 11 月	106,278	98,149,554	
济南香溢紫郡*	2015 年 8 月	2017 年 10 月	124,291	88,060,943	980,400,792
常州新城城*	2010 年 4 月	待定	220,213	72,423,628	72,163,226
常州新城长岛	2006 年 12 月	待定	226,900	71,797,723	66,847,165
镇江吾悦广场	2015 年 11 月	2018 年 1 月	187,949	44,405,041	843,577,950
其他项目				<u>102,110,828</u>	<u>9,581,630,286</u>
				<u>51,327,434,891</u>	<u>29,874,746,609</u>

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注)	本年减少	2017 年 12 月 31 日
南昌吾悦广场	2017 年 12 月	322,669,322	819,855,027	604,679,262	537,845,087
安庆吾悦广场	2017 年 12 月	111,779,003	1,309,631,745	1,066,290,914	355,119,834
新城国际花都	2017 年 9 月	392,159,895	89,026,318	155,655,585	325,530,628
成都吾悦广场	2017 年 12 月	-	1,008,954,442	686,454,442	322,500,000
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	375,196,278	-	133,557,763	241,638,515
桐乡吾悦广场	2017 年 12 月	-	1,577,780,973	1,338,114,102	239,666,871
杭州红郡	2017 年 11 月	-	226,423,926	-	226,423,926
上海悠活城	2013 年 11 月	223,723,794	2,103,392	4,184,637	221,642,549
苏州珺未来花苑	2017 年 12 月	-	781,025,971	576,725,617	204,300,354
上海新城金郡	2013 年 8 月	253,570,939	19,853,253	78,578,120	194,846,072
上海香溢璟庭	2015 年 12 月	205,431,736	(8,706,926)	2,943,609	193,781,201
嵊州吾悦广场	2017 年 10 月	-	856,147,717	672,067,333	184,080,384
长春吾悦广场	2017 年 12 月	235,929,163	984,760,706	1,049,347,974	171,341,895
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	139,906,131	9,216,493	6,579,828	142,542,796
宁波吾悦广场	2017 年 12 月	-	1,621,000,682	1,485,139,672	135,861,010
上海香溢荟苑	2016 年 6 月	181,582,934	53,322,756	106,020,321	128,885,369
南京香悦澜山	2017 年 10 月	46,055,845	2,327,675,396	2,254,906,155	118,825,086
常州新城首府	2013 年 12 月	178,215,323	714,456	60,347,551	118,582,228
丹阳华府	2017 年 12 月	394,326,220	794,615,558	1,095,978,623	92,963,155
常州春天里	2015 年 6 月	91,639,737	(5,714,583)	21,777,399	64,147,755
丹徒尚上城	2016 年 9 月	211,583,700	(12,839,571)	135,310,056	63,434,073
镇江吾悦广场	2017 年 10 月	-	1,580,891,846	1,519,777,475	61,114,371
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	61,560,692	(1,053,935)	4,666,568	55,840,189
常州香溢紫郡	2015 年 8 月	102,128,351	(10,269,539)	36,666,737	55,192,075
昆山新城域	2011 年 12 月	55,514,064	1,352,952	2,244,918	54,622,098
常州新城帝景	2017 年 11 月	135,491,253	555,830,969	638,336,055	52,986,167
常州吾悦广场	2013 年 8 月	82,922,035	10,485,531	41,914,280	51,493,286
南京香溢紫郡	2015 年 6 月	60,860,897	1,709,924	11,545,149	51,025,672
吴江吾悦广场	2015 年 11 月	160,299,548	249,553,862	358,926,845	50,926,565
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	79,578,980	1,086,914	30,611,361	50,054,533
苏州新城公馆	2015 年 12 月	47,256,096	46,618,029	49,964,329	43,909,796
湘潭麓华新城	2013 年 10 月	-	43,892,144	-	43,892,144

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加及调整(注)	本年减少	2017 年 12 月 31 日
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	83,730,067	12,110,986	54,027,622	41,813,431
武汉璟悦城	2017 年 12 月	-	1,665,884,512	1,625,438,298	40,446,214
上海尚上城	2013 年 6 月	57,837,853	271,698	19,804,923	38,304,628
萧山奥府	2017 年 12 月	-	1,155,788,062	1,118,399,756	37,388,306
常州香悦半岛	2014 年 6 月	83,662,750	(3,679,623)	46,234,427	33,748,700
上海花屿湾	2017 年 5 月	-	637,827,386	605,881,490	31,945,896
海口吾悦广场	2017 年 7 月	139,534,450	458,547,594	566,743,123	31,338,921
常州新城域	2013 年 8 月	53,052,721	236,336	22,600,044	30,689,013
南京珑湾花园	2016 年 11 月	87,902,385	(1,583,586)	55,776,001	30,542,798
南京花漾紫郡	2017 年 6 月	-	1,023,272,445	992,991,972	30,280,473
常州清水湾	2012 年 5 月	37,275,081	(6,143,012)	1,708,161	29,423,908
常州新城公馆	2017 年 6 月	23,497,933	255,515,375	250,747,846	28,265,462
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	40,509,134	(627,010)	13,062,880	26,819,244
上海碧翠	2014 年 9 月	34,067,551	3,989,662	11,713,570	26,343,643
武汉新城璟汇	2014 年 11 月	31,435,606	26,325,163	36,167,722	21,593,047
其他项目		801,195,391	5,206,878,788	5,707,253,600	300,820,579
		<u>5,623,082,858</u>	<u>25,369,561,204</u>	<u>25,357,864,115</u>	<u>5,634,779,947</u>

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

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2016 年	本年增加		本年减少		2017 年
	12 月 31 日	计提	转入	转销	转出	12 月 31 日
开发成本	-	-	-	-	-	-
开发产品	<u>292,442,658</u>	<u>13,267,301</u>	-	<u>(82,412,175)</u>	-	<u>223,297,784</u>
	<u>292,442,658</u>	<u>13,267,301</u>	-	<u>(82,412,175)</u>	-	<u>223,297,784</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 于 2017 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、26,677,474,268 元及 0 元(2016 年 12 月 31 日: 0 元、11,152,934,556 元及 0 元)(附注四(18)(26)(28))。

(e) 2017 年度计入存货成本的资本化借款费用为 1,403,777,363 元(2016 年度: 931,712,841 元)(附注四(38))。2017 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 5.44% (2016 年度: 6.39%)。

(f) 于 2017 年 12 月 31 日账面余额为 22,132,157,180 元(2016 年 12 月 31 日:11,659,191,383 元)的开发成本竣工期间预计超过 1 年，拟开发土地竣工期间均预计超过 1 年，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预交增值税	1,386,357,854	607,140,695
预交企业所得税	1,152,155,981	669,885,266
预交土地增值税	1,067,440,923	707,156,881
待抵扣进项税额	678,391,874	71,675,189
预交营业税	18,013,954	407,025,736
预交的其他税金	168,040,921	132,508,713
	<u>4,470,401,507</u>	<u>2,595,392,480</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具	324,739,262	293,065,262
减：列示于其他流动资产的可供出售金融资产	-	-
	<u>324,739,262</u>	<u>293,065,262</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	324,739,262	293,065,262
—成本	283,639,262	279,065,262
—累计计入其他综合收益的公允价值变动税后净额	30,825,000	10,500,000
—累计计提减值	-	-

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无需就可供出售金融资产计提减值准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
住宅物业保修金	<u>171,606,989</u>	<u>163,696,425</u>

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

(10) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(i)	11,864,141,611	4,348,311,644
联营企业(ii)	<u>1,522,878,633</u>	<u>201,568,481</u>
	<u>13,387,020,244</u>	<u>4,549,880,125</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2017 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他 (注 1)		
上海佳朋房地产开发有限公司	51,639	1,277,160	-	(885)	-	-	-	-	-	1,327,914	-
长沙乾璟置业有限公司	-	1,125,849	-	(4,218)	-	-	-	-	-	1,121,631	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	729,672	-	-	-	-	-	-	-	729,672	-
青岛达铭房地产开发有限公司	-	666,850	-	(11,914)	-	-	-	-	-	654,936	-
青岛双城房地产有限公司	-	615,984	-	(1,184)	-	-	-	-	-	614,800	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	600,000	-	(16,179)	-	-	-	-	-	583,821	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	500,000	-	(4,898)	-	-	-	-	-	495,102	-
成都融辉桥宇置业有限公司	-	450,000	-	(2,288)	-	-	-	-	-	447,712	-
南京新城创锦房地产有限公司	460,585	-	-	(40,888)	-	-	-	-	-	419,697	-
台州新城万博房地产发展有限公司	371,925	-	-	42,596	-	-	-	-	-	414,521	-
常熟中置房地产有限公司	272,794	-	-	132,539	-	-	-	-	-	405,333	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	-	375,000	-	-	-	-	-	-	-	375,000	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发 有限公司	424,287	-	-	(73,584)	-	-	-	-	-	350,703	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	389,357	-	-	(50,062)	-	-	-	-	-	339,295	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他 (注 1)		
佛山鼎域房地产有限公司	-	350,000	-	(13,352)	-	-	-	-	-	336,648	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	394,400	-	-	(69,418)	-	-	-	-	-	324,982	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	-	320,000	-	(5,058)	-	-	-	-	-	314,942	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限 合伙)	-	258,001	-	(203)	-	-	-	-	-	257,798	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	250,000	-	(58)	-	-	-	-	-	249,942	-
南京新城万博房地产开发有限公司	-	231,000	-	2,474	-	-	-	-	-	233,474	-
上海新城旭地房地产有限公司	152,956	-	-	26,791	-	-	-	-	-	179,747	-
上海嘉禹置业有限公司	22,866	153,000	-	(1,482)	-	-	-	-	-	174,384	-
简阳荣盛均益投资开发有限公司	-	165,388	-	-	-	-	-	-	-	165,388	-
四川万合鑫城置业有限公司	-	165,000	-	(68)	-	-	-	-	-	164,932	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	143,280	-	-	-	-	-	-	-	143,280	-
昆山德睿房地产开发有限公司	134,602	-	-	(8,047)	-	-	-	-	-	126,555	-
上海恒固房地产开发有限公司	117,208	-	-	1,445	-	-	-	-	-	118,653	-
上海睿涛房地产开发有限公司	89,819	-	-	(2,692)	-	-	-	-	-	87,127	-
武汉清能欣荣置业有限公司	50,148	27,852	-	(263)	-	-	-	-	-	77,737	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他 (注 1)		
杭州新城松郡房地产开发有限公司	87,319	-	-	(11,196)	-	-	-	-	-	76,123	-
永清银泰新城建设开发有限公司	69,818	-	-	(22)	-	-	-	-	-	69,796	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	-	68,153	-	-	-	-	-	68,153	-
上海松铭房地产开发有限公司	26,171	-	-	26,284	-	-	-	-	-	52,455	-
天津俊安房地产开发有限公司	-	51,528	-	(608)	-	-	-	-	-	50,920	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-	50,000	-
嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限 合伙)	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-	50,000	-
合肥新城创晟房地产有限公司	-	50,000	-	(4,231)	-	-	-	-	-	45,769	-
苏州百翔置业有限公司	29,541	-	-	(1,509)	-	-	-	-	-	28,032	-
常熟万中城房地产有限公司	7,182	-	-	13,766	-	-	-	-	-	20,948	-
邳州锦道房地产开发有限公司	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-	20,000	-
上海玺越房地产开发有限公司	8,938	18,000	-	(7,845)	-	-	-	-	-	19,093	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	-	19,600	-	(1,993)	-	-	-	-	-	17,607	-
杭州滨通房地产开发有限公司	12,468	-	-	(629)	-	-	-	-	-	11,839	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	33,000	-	(21,454)	-	-	-	-	-	11,546	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他 (注 1)		
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	6,600	-	(73)	-	-	-	-	-	6,527	-
南京新保弘房地产有限公司	6,254	-	-	(250)	-	-	-	-	-	6,004	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	-	5,000	-	(139)	-	-	-	-	-	4,861	-
上海斐捷企业管理有限公司	-	25,000	-	(20,854)	-	-	-	-	-	4,146	-
南京明弘新房地产开发有限公司	5,936	-	-	(2,729)	-	-	-	-	-	3,207	-
上海碧沅投资管理有限公司	-	2,300	-	(1,001)	-	-	-	-	-	1,299	-
成都嘉牧置业有限公司	-	100	-	(9)	-	-	-	-	-	91	-
苏州晟铭房地产开发有限公司(注 2)	427,433	-	(429,151)	1,718	-	-	-	-	-	-	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	394,451	-	-	(30,566)	-	-	-	-	(363,885)	-	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	171,723	-	-	83,448	-	-	-	-	(255,171)	-	-
成都新城万博房地产开发有限公司	67,301	-	-	57,530	-	-	-	-	(124,831)	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	49,746	-	-	(49,746)	-	-	-	-	-	-	-
杭州万照置业有限公司	31,135	-	-	(1,034)	-	-	-	-	(30,101)	-	-
苏州城弘房地产开发有限公司	9,643	-	-	(9,643)	-	-	-	-	-	-	-
南京汇隆房地产有限公司	6,366	503,200	-	(308)	-	-	-	-	(509,258)	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	4,301	-	-	(4,301)	-	-	-	-	-	-	-
南京新城广阅房地产有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(i) 合营企业(续)

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动							2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他 (注 1)
上海权坤投资有限公司 (注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海新钥投资有限公司 (注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
济南和怡昌置业有限公司	-	20,000	-	(371)	-	-	-	-	(19,629)	-	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
唐山郡成房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4,348,312	9,268,364	(429,151)	(20,508)	-	-	-	-	(1,302,875)	11,864,142	-

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。

注 1：其他为本集团于 2017 年度通过收购股权等其他方式取得该等公司的控制权。相应的，本集团对该等公司投资的核算由长期股权投资转出(附注五(1)(2))。

注 2：该等公司于 2017 年度修订了章程。根据修订后的章程，本集团对该等公司由共同控制变为重大影响，因此自合营企业转入联营企业。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动							2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备		
苏州晟铭房地产开发有限公司(注)	-	429,151	-	293,721	-	-	-	-	722,872	-
合肥新城创域房地产有限公司	-	297,000	-	(4,290)	-	-	-	-	292,710	-
上海万之城房地产开发有限公司	171,568	-	-	1,356	-	-	-	-	172,924	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	-	122,779	-	(5,797)	-	-	-	-	116,982	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	-	52,050	-	(4,237)	-	-	-	-	47,813	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	-	40,000	-	(4,286)	-	-	-	-	35,714	-
苏州颍溢房地产开发有限公司	-	30,000	-	(1,110)	-	-	-	-	28,890	-
济南世茂新纪元置业有限公司	-	25,000	-	(2,429)	-	-	-	-	22,571	-
上海狮风文化发展有限公司	14,000	-	-	-	-	-	-	-	14,000	-
扬州启辉置业有限公司	-	12,010	-	(32)	-	-	-	-	11,978	-
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000	-
台州德新置业投资有限公司	-	13,500	-	(5,642)	-	-	-	-	7,858	-
青岛汇海通置业有限公司	-	8,000	-	(192)	-	-	-	-	7,808	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	20,000	-	(12,329)	-	-	-	-	7,671	-
上海中富旅居电子商务有限公司	-	8,335	-	(3,308)	-	-	-	-	5,027	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(ii) 联营企业(续)

货币单位：人民币千元	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动						2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
南京锐昱房地产开发有限公司	-	5,000	-	(225)	-	-	-	4,775	-
上海丽魔网络科技有限公司	4,000	-	-	-	-	-	-	4,000	-
长沙君正房地产开发有限公司	-	3,500	-	(582)	-	-	-	2,918	-
无锡市晨业房地产有限公司	-	3,200	-	(623)	-	-	-	2,577	-
上海任素数码科技有限公司	2,000	-	-	-	-	-	-	2,000	-
上海曼翊企业管理有限公司	-	1,225	-	(63)	-	-	-	1,162	-
苏州金涵泽投资咨询有限公司	-	3,300	-	(2,671)	-	-	-	629	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海新钥投资有限公司(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海权坤投资有限公司(注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	201,568	1,074,050	-	247,261	-	-	-	1,522,879	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

注：该等公司于 2017 年度修订了章程。根据修订后的章程，本集团对该等公司由共同控制变为重大影响，因此自合营企业转入联营企业。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2016 年 12 月 31 日	10,028,825,892	3,478,000,000	13,506,825,892
本年购建	-	8,393,779,320	8,393,779,320
收购子公司(附注五(2))	436,970,518	-	436,970,518
本年存货转投资性房地产 (注)	-	816,354,341	816,354,341
本年预估成本变动	(50,782,630)	-	(50,782,630)
本年完工	4,134,893,208	(4,134,893,208)	-
公允价值变动 (附注四(41))	642,093,012	267,113,888	909,206,900
其他综合收益(注) (附注四(31))	-	422,645,659	422,645,659
处置子公司	-	(939,000,000)	(939,000,000)
2017 年 12 月 31 日	<u>15,192,000,000</u>	<u>8,304,000,000</u>	<u>23,496,000,000</u>

2017 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 269,414,631 元(2016 年度: 69,162,409 元)(附注四(38))。2017 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 5.44% (2016 年度: 6.44%)。

2017 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 909,206,900 元(2016 年度: 582,149,634 元)(附注四(41))，相应的递延所得税为 227,301,725 元(2016 年度: 145,537,409 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 2017 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 6,352,247,983 元(2016 年 12 月 31 日: 2,532,711,960 元)的投资性房地产已用作本集团借款及债券的抵押(附注四(18)(26)(28))。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 5,089,000,000 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(2016 年 12 月 31 日: 3,029,000,000 元)。

注：南京新城创置房地产有限公司的南京鼓楼项目于 2017 年度开始租赁，本集团相应地将其由存货转至投资性房地产。转换日公允价值与账面价值的差额 422,645,659 元，扣除递延所得税负债的金额后确认为其他综合收益。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2016 年 12 月 31 日	1,520,047,862	326,226,751	52,676,194	58,099,187	150,907,175	2,107,957,169
本年购置	54,761,107	21,758,176	341,041,245	13,750,945	22,924,947	454,236,420
收购子公司转入	-	-	5,079,125	644,062	20,733,378	26,456,565
本年处置	(13,884,238)	-	(14,726,907)	(2,870,424)	(18,392,225)	(49,873,794)
处置子公司转出	-	-	-	-	(4,288,955)	(4,288,955)
2017 年 12 月 31 日	1,560,924,731	347,984,927	384,069,657	69,623,770	171,884,320	2,534,487,405
累计折旧						
2016 年 12 月 31 日	(85,467,969)	(46,452,768)	(15,503,013)	(28,102,296)	(46,566,990)	(222,093,036)
本年计提	(55,190,599)	(32,342,549)	(12,797,118)	(11,058,403)	(22,284,123)	(133,672,792)
收购子公司转入	-	-	(4,383,913)	(259,079)	(15,918,696)	(20,561,688)
本年处置	6,232,208	-	5,668,152	1,712,396	9,288,519	22,901,275
处置子公司转出	-	-	-	-	2,402,574	2,402,574
2017 年 12 月 31 日	(134,426,360)	(78,795,317)	(27,015,892)	(37,707,382)	(73,078,716)	(351,023,667)
减值准备						
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2017 年 12 月 31 日	1,426,498,371	269,189,610	357,053,765	31,916,388	98,805,604	2,183,463,738
2016 年 12 月 31 日	1,434,579,893	279,773,983	37,173,181	29,996,891	104,340,185	1,885,864,133

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 989,855,731 元(原价 1,145,337,209 元)的房屋及建筑物已作为长期借款的抵押物(2016 年 12 月 31 日：账面价值为 1,082,503,804 元、原价 1,145,337,209 元)。

2017 年度固定资产计提的折旧金额为 133,672,792 元(2016 年度: 120,682,209 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 39,028,256 元、4,643,185 元及 90,001,351 元(2016 年度: 42,212,153 元、4,529,708 元及 73,940,348 元)。

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2016 年 12 月 31 日:无)。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2016 年 12 月 31 日:无)。

(13) 无形资产

	土地使用权	软件	合计
原价			
2016 年 12 月 31 日	65,496,060	56,866,389	122,362,449
本年购置	-	15,044,390	15,044,390
本年处置	-	(9,360)	(9,360)
2017 年 12 月 31 日	65,496,060	71,901,419	137,397,479
累计摊销			
2016 年 12 月 31 日	(2,708,390)	(26,712,725)	(29,421,115)
本年计提	(443,668)	(12,332,907)	(12,776,575)
本年处置	-	7,105	7,105
2017 年 12 月 31 日	(3,152,058)	(39,038,527)	(42,190,585)
减值准备			
2016 年 12 月 31 日	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2017 年 12 月 31 日	62,344,002	32,862,892	95,206,894
2016 年 12 月 31 日	62,787,670	30,153,664	92,941,334

2017 年度无形资产的摊销金额为 12,776,576 元(2016 年度: 11,560,355 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2016 年 12 月 31 日: 无)。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2016 年 12 月 31 日: 无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期待摊费用

	2016 年					2017 年
	12 月 31 日	本年增加	收购转入	本年摊销	处置转出	12 月 31 日
经营租入办公楼装修费	2,373,812	6,027,726	63,750	(2,792,080)	(198,192)	5,475,016
临时设施	-	6,892,203	135,625	(5,340,833)	-	1,686,995
为取得租户承担的						
装修费	16,299,931	9,466,950	739,485	(13,056,959)	-	13,449,407
其他	7,369,892	14,784,353	-	(13,055,643)	-	9,098,602
	<u>26,043,635</u>	<u>37,171,232</u>	<u>938,860</u>	<u>(34,245,515)</u>	<u>(198,192)</u>	<u>29,710,020</u>

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	2,445,338,130	611,334,532	1,694,670,913	423,667,728
预提土地增值税(附注四(27))	2,910,568,593	727,642,148	976,674,426	244,168,607
预提费用	1,191,246,256	297,811,564	455,575,533	113,893,883
资产减值准备(附注四(17))	<u>239,918,114</u>	<u>59,979,529</u>	<u>292,442,658</u>	<u>73,110,665</u>
	<u>6,787,071,093</u>	<u>1,696,767,773</u>	<u>3,419,363,530</u>	<u>854,840,883</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		787,621,677		302,310,665
预计于 1 年后转回的金额		<u>909,146,096</u>		<u>552,530,218</u>
		<u>1,696,767,773</u>		<u>854,840,883</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	4,278,254,596	1,069,563,649	2,922,176,568	730,544,142
存货成本核算中会计与税法的差异	1,145,200,340	286,300,085	1,169,772,003	292,443,001
投资性房地产抵税折旧	835,617,496	208,904,374	410,693,820	102,673,455
抵消内部未实现亏损	24,550,664	6,137,666	24,550,666	6,137,667
企业合并	603,777,848	150,944,462	3,352,424	838,106
	<u>6,887,400,944</u>	<u>1,721,850,236</u>	<u>4,530,545,481</u>	<u>1,132,636,371</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		157,082,128		6,975,752
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,564,768,108</u>		<u>1,125,660,619</u>
		<u>1,721,850,236</u>		<u>1,132,636,371</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>100,129,760</u>	<u>21,509,505</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2017	-	17,745,326
2018	-	2,388,407
2019	-	1,375,772
2020	-	-
2021	50,334,212	-
2022	49,795,548	-
	<u>100,129,760</u>	<u>21,509,505</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(91,451,616)	1,605,316,157	(82,091,387)	772,749,496
递延所得税负债	91,451,616	(1,630,398,620)	82,091,387	(1,050,544,984)

(16) 其他非流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
工业用地及房产(i)	367,247,647	367,247,647
预付合作项目投资款	-	1,010,234,838
购买固定资产预付款	-	173,100,000
股权优先购买权(ii)	155,974,809	154,614,809
其他	57,109,469	-
	<u>580,331,925</u>	<u>1,705,197,294</u>

(i) 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 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 2017 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。

(ii) 本集团于 2016 年度出售上海迪裕商业经营管理有限公司的全部股权，同时以人民币 150,000,000 元的价格购入一份三年期的上海迪裕商业经营管理有限公司股权购买期权。该项看跌期权构成一项金融衍生工具。本集团以公允价值计量该期权。于 2017 年 12 月 31 日，该项期权的公允价值为人民币 155,974,809 元。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(40))	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	
其他应收款坏账准备 (附注四(4))	-	16,620,330	-	-	16,620,330
存货跌价准备 (附注四(6))	292,442,658	13,267,301	-	(82,412,175)	223,297,784
	<u>292,442,658</u>	<u>29,887,631</u>	<u>-</u>	<u>(82,412,175)</u>	<u>239,918,114</u>

(18) 短期借款

	币种	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信托融资(i)	人民币	750,000,000	-
抵押借款	人民币	-	6,250,000
保证借款	人民币	-	426,000,000
抵押加保证借款	人民币	-	176,365,000
质押加保证借款	人民币	-	120,000,000
抵押加质押加保证借款	人民币	-	50,000,000
		<u>750,000,000</u>	<u>778,615,000</u>

(i) 于 2017 年，本集团通过江苏银行股份有限公司苏州分行取得信托融资借款 750,000,000 元，利息每季度支付一次，该借款为信用融资。

于 2017 年 12 月 31 日，短期借款的利率为 7.00%(2016 年 12 月 31 日: 4.75 %至 6.18 %)。

(19) 应付票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,601,706,000	910,074,600
银行承兑汇票	418,555,707	750,538,942
	<u>2,020,261,707</u>	<u>1,660,613,542</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>19,527,567,683</u>	<u>12,107,570,013</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,295,544,226 元(2016 年 12 月 31 日：1,110,508,661 元)，主要为尚未支付的工程款，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本集团延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项。

(21) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	50,566,250,100	29,724,208,307
预收租金	143,479,820	62,916,283
预收商业物业管理费	98,731,467	37,903,749
其他预收款	<u>5,147,310</u>	<u>3,428,927</u>
	<u>50,813,608,697</u>	<u>29,828,457,266</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 4,415,634,184 元 (2016 年 12 月 31 日：1,008,689,176 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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2017 年 12 月 31 日预售比例
杭州香悦公馆	2,432,780,775	-	2019 年 10 月	60%
万科溪望	2,430,887,719	-	2018 年 6 月	67%
常州新城公馆	2,408,132,888	1,003,185,978	2018 年 6 月	87%
南通香溢紫郡	2,377,597,528	516,362,107	2018 年 3 月	80%
南京香悦澜山	2,332,253,711	3,154,780,558	2018 年 6 月	95%
南京花漾紫郡	2,316,256,758	3,763,613,301	2018 年 6 月	89%
启东吾悦广场	2,203,051,956	-	2019 年 4 月	97%
萧山香悦半岛	2,041,028,061	517,438,818	2018 年 6 月	96%
宁波吾悦广场	1,956,622,662	1,419,652,583	2018 年 12 月	86%
常州新城都未来	1,886,896,174	-	2018 年 6 月	78%
苏州湾上风华	1,376,118,812	-	2018 年 12 月	98%
武汉璟汇	1,307,111,604	764,344,472	2018 年 6 月	96%
嘉兴海上风华苑	1,278,779,275	-	2019 年 4 月	86%

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2017 年 12 月 31 日预售比例
常州新城樾府	1,262,311,537	-	2018 年 12 月	91%
济南香溢澜庭	1,216,206,928	90,838,986	2019 年 12 月	93%
杭州萧山香悦奥府	1,213,717,364	1,256,510,545	2018 年 1 月	96%
句容吾悦广场	1,211,155,354	-	2019 年 8 月	44%
晋江吾悦广场	1,205,228,578	128,606,096	2018 年 3 月	79%
泰兴吾悦广场	1,204,181,403	-	2019 年 6 月	43%
武汉璟棠	1,190,914,252	-	2019 年 12 月	41%
嵊州吾悦广场	1,190,440,758	1,066,936,964	2018 年 5 月	47%
平湖新城吾悦广场	1,118,889,159	-	2019 年 1 月	73%
昆明吾悦广场	1,111,775,185	-	2019 年 9 月	50%
瑞安吾悦广场	941,300,106	153,034,877	2018 年 12 月	95%
长沙新城国际花都	940,910,177	145,755,849	2018 年 8 月	69%
合肥北宸紫郡	886,074,746	-	2018 年 12 月	54%
南京璞樾和山	839,922,736	-	2018 年 12 月	61%
成都吾悦广场	810,084,613	-	2018 年 6 月	87%
临沂吾悦广场	744,306,594	-	2019 年 6 月	70%
苏州珺未来花苑	732,431,895	-	2018 年 5 月	89%
松雅湖吾悦广场	673,481,745	-	2018 年 11 月	97%
安庆吾悦华府	562,962,150	521,500,750	2018 年 6 月	81%
海口吾悦广场	504,817,591	637,465,860	2018 年 1 月	97%
仙居悦公馆	504,437,609	-	2019 年 12 月	29%
如皋吾悦广场	458,579,858	200,300,233	2018 年 3 月	98%
南京新城源山	353,844,511	-	2019 年 12 月	40%
玉环吾悦广场	301,545,576	-	2019 年 12 月	13%
淮南吾悦广场	300,087,723	-	2019 年 5 月	24%
南昌吾悦广场	274,036,080	185,973,280	2019 年 6 月	88%
青岛玺樾	258,045,135	-	2019 年 8 月	3%
桐乡吾悦广场	253,054,550	1,744,179,763	已全部竣工	93%
常州新城桃李郡	223,567,151	-	2019 年 11 月	12%
上饶吾悦广场	208,733,238	-	2019 年 9 月	16%
西安吾悦广场	203,226,042	-	2019 年 10 月	31%

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	预计最新一期竣工时间	截至 2017 年 12 月 31 日预售比例
丁卯吾悦广场	221,499,824	1,237,025,053	2018 年 1 月	95%
郑州吾悦广场	132,086,794	-	2019 年 5 月	18%
连云港吾悦广场	119,183,599	-	2020 年 4 月	8%
南麻邻水湾	91,899,606	-	2019 年 6 月	6%
武汉璟悦城	84,205,657	1,708,246,280	已全部竣工	93%
南宁吾悦广场	79,604,954	-	2019 年 6 月	10%
长春吾悦广场	65,924,568	453,037,699	2018 年 3 月	94%
湖州海上风华	55,387,826	-	2019 年 10 月	13%
苏州新城公馆	55,000,000	55,000,000	已全部竣工	98%
慈溪吾悦广场	53,719,407	-	2019 年 12 月	1%
苏州吾悦花园	39,162,932	127,753,044	已全部竣工	98%
苏州香溢澜桥	24,571,322	-	已全部竣工	97%
泰州皇家花园	24,075,457	-	2020 年 4 月	1%
丹阳华府	23,179,762	398,457,712	已全部竣工	96%
张家港吾悦广场	21,162,008	10,960,172	已全部竣工	77%
其他	227,798,117	8,463,247,327		
	<u>50,566,250,100</u>	<u>29,724,208,307</u>		

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,159,202,380	450,133,204
应付设定提存计划(b)	460,255	386,393
	<u>1,159,662,635</u>	<u>450,519,597</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	448,133,737	2,319,336,032	(1,609,964,090)	1,157,505,679
职工福利费	1,424,195	91,472,966	(92,889,393)	7,768
社会保险费	166,756	65,975,109	(65,751,766)	390,099
其中：医疗保险费	140,357	57,283,042	(57,200,664)	222,735
工伤保险费	10,913	3,825,263	(3,828,998)	7,178
生育保险费	15,486	4,866,804	(4,722,104)	160,186
住房公积金	59,301	74,059,167	(74,118,207)	261
工会经费与职工教育经费	349,215	11,704,110	(10,754,752)	1,298,573
	<u>450,133,204</u>	<u>2,562,547,384</u>	<u>(1,853,478,208)</u>	<u>1,159,202,380</u>

(b) 设定提存计划

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	367,134	126,305,385	(126,234,141)	438,378
失业保险	19,259	4,337,654	(4,335,036)	21,877
	<u>386,393</u>	<u>130,643,039</u>	<u>(130,569,177)</u>	<u>460,255</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交企业所得税	2,811,372,767	1,345,056,658
应交增值税	696,793,970	231,816,719
应交土地增值税	477,466,837	146,046,636
应交教育费附加	21,475,539	8,881,034
应交城市维护建设税	28,156,983	11,412,293
应交印花税	12,568,842	6,033,136
应交土地使用税	16,706,479	8,535,986
应交房产税	26,133,721	14,575,309
其他	26,759,052	12,566,069
	<u>4,117,434,190</u>	<u>1,784,923,840</u>

(24) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	37,070,055	12,902,454
分期付息到期还本的应付债券利息	525,788,851	292,077,268
短期借款应付利息	1,604,166	1,235,512
	<u>564,463,072</u>	<u>306,215,234</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	28,323,185,990	12,062,426,569
应付收购款	2,186,793,454	23,084,196
应付少数股东款	1,982,049,408	39,300,119
预提费用	682,238,510	279,293,484
工程招标保证金	522,353,791	258,799,107
合营方往来款	504,650,316	2,023,304,791
出租物业押金保证金	193,323,307	80,539,553
股权激励对象认缴股款(附注四(30)(c))	145,459,800	265,650,000
小业主购房诚意金	142,837,639	130,113,161
代收契税	125,255,951	69,686,460
物业代收款项	50,242,113	73,840,097
其他	473,181,168	192,171,954
	<u>35,331,571,447</u>	<u>15,498,209,491</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 675,812,258 元(2016 年 12 月 31 日：264,894,905 元)，主要为代收款项。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(28))	5,628,280,888	2,545,572,210
一年内到期的应付债券(附注四(29))	6,567,923,963	3,987,577,125
	<u>12,196,204,851</u>	<u>6,533,149,335</u>

(27) 其他流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2016 年公司债券		
(第一期)(品种二)(附注四(29)(iv))	1,085,000,000	1,147,389,064
土地增值税拨备(i)	2,910,568,593	976,674,426
	<u>3,995,568,593</u>	<u>2,124,063,490</u>

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

(28) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	580,250,000	405,000,000
保证借款(ii)	440,000,000	198,000,000
抵押加保证借款(iii)	8,368,738,110	5,413,185,000
抵押加保证加质押借款(iv)	4,310,000,000	800,000,000
保证加质押借款(v)	2,510,000,000	480,000,000
抵押加质押借款(vi)	-	106,090,000
	<u>16,208,988,110</u>	<u>7,402,275,000</u>
减：一年内到期的长期借款(附注四(26))		
抵押借款(i)	(25,000,000)	(58,750,000)
保证借款(ii)	(390,000,000)	(198,000,000)
抵押加保证借款(iii)	(3,513,280,888)	(2,182,732,210)
抵押加保证加质押借款(iv)	(910,000,000)	-
保证加质押借款(v)	(790,000,000)	-
抵押加质押借款(vi)	-	(106,090,000)
	<u>(5,628,280,888)</u>	<u>(2,545,572,210)</u>
	<u>10,580,707,222</u>	<u>4,856,702,790</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期借款(续)

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款 580,250,000 元(2016 年 12 月 31 日：405,000,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产作抵押(附注四(6)(12))，利息每季度支付一次。其中，25,000,000 元为于一年内到期的长期借款。
- (ii) 于 2017 年 12 月 31 日，保证借款 440,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：198,000,000 元)由本公司提供保证，利息每季度支付一次。其中，390,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：198,000,000 元)为一年内到期的长期借款。
- (iii) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押加保证借款 8,368,738,110 元(2016 年 12 月 31 日：5,413,185,000 元)由本集团存货中的开发成本、固定资产及投资性房地产作抵押(附注四(6)(11)(12))，同时，8,178,738,110 元由本公司提供保证，190,000,000 由本公司和子公司新城万博置业有限公司共同提供保证；利息每月或每季度支付一次。其中，3,513,280,888 元(2016 年 12 月 31 日：2,182,732,210 元)为于一年内到期的长期借款。
- (iv) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押加保证加质押借款 4,310,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：800,000,000 元)由本集团的存货中的开发成本及投资性房地产进行抵押(附注四(6)(12))，同时由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))、常州武进吾悦广场 4 幢 101 至 501 铺的房产对外租赁形成的应收租金、房产及地下车库的承租人提供商业管理服务形成的应收商业管理费作质押，利息每月或每季度支付一次。其中，910,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：无)为于一年内到期的长期借款。
- (v) 于 2017 年 12 月 31 日，质押加保证借款 2,510,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：480,000,000 元)由本公司提供保证，部分子公司股权进行质押(附注六(1)(a))。利息每季度支付一次。其中，790,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：无)为于一年内到期的长期借款。
- (vi) 于 2017 年 12 月 31 日，无抵押加质押借款(2016 年 12 月 31 日：106,090,000 元)，其中，无一年内到期的长期借款(2016 年 12 月 31 日：106,090,000 元)。

于 2017 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.28%至 7.50%(2016 年 12 月 31 日：4.75%至 9.00%)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2017 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(i)	1,995,872,647	-	4,127,353	(2,000,000,000)	-
2015 年公司债券 (第一期)(公开发行)(ii)	2,985,827,202	-	7,562,090	-	2,993,389,292
2015 年公司债券 (第一期)(非公开发行)(iii)	1,991,704,478	-	8,295,522	(273,000,000)	1,727,000,000
2016 年公司债券 (第一期)(品种一)(iv)	1,837,435,370	-	10,099,301	-	1,847,534,671
2016 年公司债券 (第二期)(非公开发行)(v)	1,977,116,662	-	8,394,244	-	1,985,510,906
2016 年公司债券 (第三期)(非公开发行)(vi)	498,448,854	-	185,183	-	498,634,037
2016 年公司债券 (第四期)(非公开发行)(vii)	2,487,570,277	-	4,288,060	-	2,491,858,337
2017 年中期票据(第一期)(viii)	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期)(ix)	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开发行)(x)	-	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期)(xi)	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
2017 年美元债(xii)	-	1,315,556,692	(34,121,624)	-	1,281,435,068
2017 年资产支持票据(xiii)	-	2,100,000,000	-	-	2,100,000,000
	<u>13,773,975,490</u>	<u>9,915,556,692</u>	<u>8,830,129</u>	<u>(2,273,000,000)</u>	<u>21,425,362,311</u>
其中：一年内到期	<u>(3,987,577,125)</u>				<u>(6,567,923,963)</u>
	<u>9,786,398,365</u>				<u>14,857,438,348</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	币种
2013 年公司债券(i)	100	2014 年 7 月 23 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
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	人民币
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	人民币
2016 年公司债券 (第一期)(品种一)(iv)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000	人民币
2016 年公司债券 (第一期)(品种二)(iv)(附注四(27))	100	2016 年 3 月 30 日	1+1+1 年	1,150,000,000	人民币
2016 年公司债券 (第二期)(非公开发行)(v)	100	2016 年 8 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2016 年公司债券 (第三期)(非公开发行)(vi)	100	2016 年 9 月 16 日	5+2 年	500,000,000	人民币
2016 年公司债券 (第四期)(非公开发行)(vii)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000	人民币
2017 年中期票据 (第一期)(非公开发行)(viii)	100	2017 年 3 月 14 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年中期票据 (第二期)(非公开发行)(ix)	100	2017 年 4 月 13 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年定向融资工具 (第一期)(非公开发行)(x)	100	2017 年 5 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	人民币
2017 年中期票据 (第三期)(非公开发行)(xi)	100	2017 年 7 月 12 日	3+2 年	1,500,000,000	人民币
2017 年美元债券 (公开发行)(xii)	100	2017 年 8 月 8 日	3+2 年	200,000,000	美元
2017 年资产支持票据 (第一期)(公开发行)(xiii)	100	2017 年 10 月 18 日	3+3+3+3 +3+3 年	2,100,000,000	人民币

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589 号文核准，本公司之子公司江苏新城于 2014 年 7 月 23 日发行公司债券，债券名称为江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券，简称“13 苏新城”，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 8.9%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如江苏新城行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。如附注一所述，江苏新城注销后的全部资产和负债已由本公司承继和承接。本集团已于 2017 年度全额偿付该债券。
- (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。于 2017 年 11 月，本公司赎回该债券本金 273,000,000 元，未赎回本金 1,727,000,000 元于 2017 年 12 月 31 日在一年内到期的非流动负债中核算。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

- (iv) 经上海证券交易所上证函[2015]1778 号核准，本公司于 2016 年 3 月 30 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)，简称“16 新城 01”；本期债券分为两个品种，品种一发行总额 18.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 5.44%，在债券存续期内前 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 1 年固定不变。品种二发行总额 11.5 亿元，债券期限为 3 年，附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.76%，在债券存续期内前 1 年固定不变；在债券存续期的第 1 年末，本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调整基点，调整后票面利率为 5.76%，在债券存续期第 2 年固定不变；在债券存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期最后 1 年固定不变。品种二考虑到附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权，本集团将其作为其他流动负债核算。本公司于 2017 年 3 月赎回该债券品种二本金 65,000,000 元，未赎回部分 1,085,000,000 元于 2017 年 12 月 31 日在其他流动负债中核算(附注四(27))。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 8 月 16 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)，简称“16 新城 02”，发行总额 20 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.48%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- (vi) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490 号核准，本公司于 2016 年 9 月 16 日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)，简称“16 新城 03”，发行总额 5 亿元，债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为 4.8%，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期的第 5 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1490号核准，本公司于2016年10月18日非公开发行公司债券，债券名称为新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)，简称“16新城04”，发行总额25亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为4.41%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。
- (viii) 本公司于2017年3月14日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的首期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第一期中期票据，简称“17新城控股MTN001”，代码“101752008”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.4%，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。
- (ix) 本公司于2017年4月13日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78号)项下的第二期发行，债券名称为新城控股集团股份有限公司2017年度第二期中期票据，简称“17新城控股MTN002”，代码“101752010”，发行总额15亿元，债券期限5年，附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为5.25%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 应付债券(续)

- (x) 本公司于 2017 年 5 月 16 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]PPN145 号)项下的第一期非公开定向发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年第一期非公开定向债务融资工具,简称“17 新城控股 PPN001”,发行总额 20 亿元,债券期限 5 年,附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,票面利率为 6.3%,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。
- (xi) 本公司于 2017 年 7 月 12 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]MTN78 号)项下的第三期发行,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第三期中期票据,简称“17 新城控股 MTN003”,代码“101752021”,发行总额 15 亿元,债券期限 5 年,附第 3 年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息,每年付息一次。票面年利率为 6%,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。
- (xii) 本公司之子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)美元 2 亿元债券发行计划于 2017 年 8 月 8 日经新加坡证券交易所批准上市。该债权期限为 5 年,票面年利率为 5%,在债券存续期内固定不变,采取单利按半年派息,不计复利,由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。
- (xiii) 本公司于 2017 年 10 月 18 日在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2017]ABN21 号)项下的第一期资产支持票据发行,支持资产包括以投资性房地产新城控股大厦 B 座、常州吾悦国际广场和吴江吾悦广场做抵押(附注四(11)),以该等投资性房地产未来的应收账款债权为委托贷款合同下的本金和利息提供应收账款做质押,债券名称为新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据,简称“17 新城控股 ABN001”,发行总额 21 亿元,其中优先 A 级 15 亿元,票面利率 5.38%,优先 B 级 5.99 亿元,票面利率 6.2%,次级资产 0.01 亿元。债券期限为 18 年,附每第 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。此债权采用单利按年利息,每年付息一次。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本、资本公积及库存股

(a) 股本

	2016 年	本年增减变动			2017 年
	12 月 31 日	注销限制股票 (附注一)	限制性股票解锁 (附注一)	小计	12 月 31 日
境内上市无限售条件					
人民币普通股	704,684,186	-	14,760,000	14,760,000	719,444,186
境内上市有限售条件					
人民币普通股(i)	1,554,300,000	(500,000)	(14,760,000)	(15,260,000)	1,539,040,000
	<u>2,258,984,186</u>	<u>(500,000)</u>	<u>-</u>	<u>(500,000)</u>	<u>2,258,484,186</u>

- (i) 截至本财务报表批准之日，本公司之母公司富域发展集团有限公司累计质押了其所持有的本公司 790,060,746 股，占其持有公司总股份的 57.33%，占公司总股本的 35%。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本、资本公积及库存股(续)

(b) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
股本溢价				
- 股本溢价	10,530,664	-	-	10,530,664
- 换股吸收合并	2,882,343,031	-	-	2,882,343,031
- 新城发展控有有限 公司之股份支付计划(i)	119,766,309	-	-	119,766,309
- 资本公积转增股(附注一)	(512,419,428)	-	-	(512,419,428)
其他资本公积				
- 本公司限制性股票激励 计划(ii)	9,735,601	77,851,568	-	87,587,169
- 本公司限制性股票激励 计划(ii)	227,150,000	(2,950,000)	-	224,200,000
- 处置子公司导致权益转销	(29,410,795)	-	-	(29,410,795)
- 与少数股东交易(iii)	(137,200,191)	-	(25,643,641)	(162,843,832)
	<u>2,570,495,191</u>	<u>74,901,568</u>	<u>(25,643,641)</u>	<u>2,619,753,118</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本、资本公积及库存股(续)

(b) 资本公积(续)

- (i) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 159,800,000 份。该股份支付计划分四期，于 2012 年修订延期后，等待期分别为截至 2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日，2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日。
- (ii) 于 2016 年 11 月，根据附注一所提及的本公司第一期限制性股票激励计划首次授予议案，本集团收到 59 名激励对象共计人民币 265,650,000 元的股本缴款，在确认股本 38,500,000 元之后，将差额 227,150,000 元作为资本公积计入本公司的财务报表。该股份支付分三期，等待期分别为截至 2017 年 11 月 22 日，2018 年 11 月 22 日及 2019 年 11 月 22 日。2017 年度，本集团针对该股份支付确认相关费用 77,851,568 元(2016 年度: 9,735,601 元)，并相应调增资本公积。此外，由于公司原授予 50 万股限制性股票的 1 名激励对象已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，本公司相应回购并注销该等股票，导致资本公积中的溢价对应减少 2,950,000 元。
- (iii) 于 2016 年 2 月，本集团之子公司苏州博盛房地产发展有限公司之少数股东以 281,530,486 元的金额减资。减资所支付的金额与其原账面少数股东权益无差异。

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

于 2017 年 7 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”)的减资协议，第三方投资者从南昌悦盛减资。该投资者于减资时实际取得的金额 140,622,495 元与原账面少数股东权益 114,978,854 元的差额 25,643,641 元调减资本公积。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本、资本公积及库存股(续)

(c) 库存股

如附注一所述，本公司执行限制性股票激励计划，针对该计划的回购义务，本公司按照发行限制性股票的数量及相应回购价格，借记库存股，贷记其他应付款，并在股票解锁时，借记其他应付款，贷记库存股。截至 2017 年 12 月 31 日，限制性股票的数量为 23,240,000 股(2016 年 12 月 31 日：38,500,000 股)，回购价格为按授予价格扣除已享有的现金分红后每股人民币 6.57 元(2016 年 12 月 31 日：每股人民币 6.9 元)。已于 2017 年 12 月 29 日回购的 1,100,000 股鉴于其尚未完成注销，本公司于 2017 年 12 月 31 日仍将其作为股本和库存股核算，而对应的其他应付款由于其已于回购时支付，因此相关其他应付款余额于 2017 年 12 月 31 日余额为 145,459,800 元(附注四(25))。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2017 年度利润表中其他综合收益				
	2016 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2017 年 12 月 31 日	本年所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费 用	税后归属于 本公司股东	税后归属于 少数股东
以后可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	19,487,610	21,567,391	27,100,000	-	(6,775,000)	19,487,610	837,390
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益 (附注四(11))	-	305,002,240	305,002,240	422,645,659	-	(105,661,415)	305,002,240	11,982,004
	2,079,781	324,489,850	326,569,631	449,745,659	-	(112,436,415)	324,489,850	12,819,394

	资产负债表其他综合收益			2016 年度利润表中其他综合收益				
	2015 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2016 年 12 月 31 日	本年所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得税费 用	税后归属于 本公司股东	税后归属于 少数股东
以后可重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	-	2,079,781	-	-	-	-	-
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	42,078,741	(42,078,741)	-	-	(42,078,741)	-	-	-
	44,158,522	(42,078,741)	2,079,781	-	(42,078,741)	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	67,649,146	-	-	67,649,146

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

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。2017 年度，本公司亏损，无需计提盈余公积(2016 年度：按净利润的 10%提取，共 21,005,589 元)。

(33) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	10,220,185,809	7,406,433,876
加：归属于本公司股东的净利润	6,028,907,738	3,019,228,519
减：提取法定盈余公积(附注四(32))	-	(21,005,589)
减：普通股股利		
- 现金股利	(745,299,781)	(184,470,997)
年末未分配利润	15,503,793,766	10,220,185,809

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

根据 2017 年 3 月 17 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 3.3 元，按照已发行股份 2,258,984,186 股计算，共计 745,464,781 元。

根据 2018 年 3 月 13 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 8.1 元。按 2018 年 1 月 31 日已发行股份 2,257,384,186 股计算，拟派发现金股利共计 1,828,481,191 元，上述提议尚待股东大会批准。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	39,812,301,912	27,489,912,372
其他业务收入	713,382,915	479,370,086
	<u>40,525,684,827</u>	<u>27,969,282,458</u>
主营业务成本	25,586,250,434	19,800,577,987
其他业务成本	528,903,513	373,577,917
	<u>26,115,153,947</u>	<u>20,174,155,904</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2017 年度		2016 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)	38,793,418,248	25,275,451,940	27,048,928,869	19,711,060,662
商业物业出租及管理	1,018,883,664	310,798,494	440,983,503	89,517,325
	<u>39,812,301,912</u>	<u>25,586,250,434</u>	<u>27,489,912,372</u>	<u>19,800,577,987</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售

	2017 年度		2016 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
南京香悦澜山	3,009,228,006	2,254,906,155	1,550,467,560	1,134,908,200
武汉璟悦城	2,450,844,214	1,625,438,298	-	-
宁波吾悦广场	2,144,591,739	1,485,139,672	-	-
桐乡吾悦广场	2,123,781,590	1,338,114,102	-	-
萧山香悦奥府	2,080,356,537	1,118,399,756	-	-
衢州吾悦广场	2,079,696,833	950,084,451	-	-
丁卯吾悦广场	2,051,528,597	1,519,777,475	-	-
济南香溢紫郡	1,959,847,041	1,324,181,868	-	-
南京花漾紫郡	1,793,330,923	992,991,972	-	-
安庆吾悦广场	1,520,748,305	1,066,290,914	888,675,016	821,309,048
丹阳吾悦广场	1,449,161,545	1,095,978,623	-	-
苏州湾上风华	1,280,985,615	793,101,107	-	-
长春吾悦广场	1,278,348,167	1,049,347,974	1,383,323,401	1,062,485,914
常州新城帝景	1,270,770,449	638,336,055	1,255,585,206	742,691,576
苏州瑀未来花园	1,250,947,672	576,725,617	-	-
常熟香溢璟庭	1,123,170,877	757,611,424	-	-
海口吾悦广场	1,109,393,193	566,743,123	1,660,643,165	909,452,453
杭州峯璟	1,099,592,442	722,820,729	-	-
嵊州吾悦广场	1,083,437,184	672,067,333	-	-
成都吾悦广场	937,864,314	686,454,442	-	-
上海花屿湾	890,536,528	605,881,490	-	-
南昌吾悦广场	778,361,767	604,679,262	1,656,624,865	918,206,651
无锡金峻苑	550,256,268	387,734,488	-	-
常州新城金郡	480,029,211	334,291,483	-	-
常州新城公馆	440,381,851	250,747,846	-	-
吴江吾悦广场	377,693,148	358,926,845	482,634,714	377,001,062
新城国际花都	189,867,498	155,655,585	387,135,069	355,947,543
无锡华东家艺中心	166,127,861	133,557,763	6,646,190	14,977,753
如皋吾悦广场	149,771,577	44,420,427	-	-
南京珑湾花园	139,327,542	55,776,001	3,108,164,139	2,305,532,422
丹徒尚上城	118,073,603	135,310,056	-	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售(续)

(续上表)

	2017 年度		2016 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
张家港吾悦广场	87,290,016	61,935,953	-	-
常州新城首府	74,191,847	60,347,551	133,405,098	109,197,550
廊坊凯旋城	67,099,689	33,973,594	-	-
无锡尚东雅郡	65,912,662	42,362,530	491,463,013	526,577,604
苏州香溢澜桥	63,197,152	30,611,361	24,908,112	17,375,176
上海香溢澜庭	48,027,639	54,027,622	66,938,249	43,155,505
上海香溢荟苑	47,545,166	106,020,321	1,016,513,791	706,175,274
泰州皇家花园	44,994,658	42,567,562	-	-
上海水云间	44,021,495	30,036,617	1,360,392,504	1,039,862,082
杭州山语院	42,623,436	15,319,909	135,170,669	101,695,758
武汉新城璟汇	41,934,813	36,167,722	-	-
常州香溢紫郡	40,793,191	36,666,737	23,519,388	18,666,046
常州香悦半岛	33,159,577	46,234,427	75,697,776	83,921,084
上海新城金郡 A3 期	31,350,282	40,447,808	20,073,423	46,316,758
上海新城金郡	27,016,916	78,578,120	821,809,561	505,218,193
常州吾悦广场	24,955,628	41,914,280	144,531,765	155,727,830
南京香溢紫郡	22,494,629	11,545,149	135,934,214	67,238,187
结转存货跌价准备	-	(82,412,175)	-	(331,837,543)
其他	608,757,355	287,614,516	10,218,671,981	7,979,258,536
	<u>38,793,418,248</u>	<u>25,275,451,940</u>	<u>27,048,928,869</u>	<u>19,711,060,662</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
合、联营项目管理费	398,433,773	368,920,161	205,576,754	190,348,846
酒店运营收入	120,346,944	58,600,948	114,068,854	66,847,531
其他	194,602,198	101,382,404	159,724,478	116,381,540
	<u>713,382,915</u>	<u>528,903,513</u>	<u>479,370,086</u>	<u>373,577,917</u>

(35) 税金及附加

	计缴标准	2017 年度	2016 年度
营业税	附注三	381,667,327	1,028,212,775
土地增值税	附注三	2,475,278,339	479,130,680
城市维护建设税	附注三	118,273,363	79,366,363
教育费附加	附注三	85,126,069	64,553,510
房产税	附注三	91,527,922	41,904,388
其他		114,077,501	48,887,556
		<u>3,265,950,521</u>	<u>1,742,055,272</u>

(36) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
广告宣传费	737,585,182	393,539,129
职工薪酬	534,176,962	332,981,250
策划代理费	263,310,350	159,877,005
办公费用	85,861,802	62,272,580
其他费用	155,470,490	83,796,394
	<u>1,776,404,786</u>	<u>1,032,466,358</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	1,212,757,038	758,468,602
办公费用	250,164,919	141,950,066
中介咨询费	167,759,642	91,502,015
差旅费用	117,038,942	89,206,537
业务招待费	111,154,133	69,939,023
税费	-	27,239,325
其他费用	124,005,047	92,107,157
	<u>1,982,879,721</u>	<u>1,270,412,725</u>

(38) 财务费用

	2017 年度	2016 年度
利息支出	2,159,845,238	1,369,116,712
减：已资本化的利息支出 (附注四(6)(11))	<u>(1,673,191,994)</u>	<u>(1,000,875,250)</u>
利息费用	486,653,244	368,241,462
减：利息收入	(154,142,594)	(144,769,078)
汇兑损失	46,540,826	11,242,129
手续费	67,699,456	37,315,197
	<u>446,750,932</u>	<u>272,029,710</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 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：

	2017 年度	2016 年度
土地使用权成本	11,101,300,731	7,850,087,776
建设成本	12,369,843,863	11,367,219,400
资本化利息	1,521,618,655	825,591,029
结转存货跌价准备	(82,412,175)	(331,837,543)
职工薪酬费用	2,771,041,991	1,431,763,888
广告宣传费	737,585,182	393,539,129
策划代理费	263,310,350	159,877,005
业务招待费	111,154,133	80,564,987
办公费用	336,026,721	141,950,066
折旧和摊销费用	180,694,882	160,391,640
税费	-	27,239,325
其他费用	564,274,121	370,648,285
	<u>29,874,438,454</u>	<u>22,477,034,987</u>

(40) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
其他应收款坏账准备(附注四(17))	16,620,330	-
存货跌价损失 (附注四(17))	13,267,301	-
	<u>29,887,631</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 公允价值变动收益

	2017 年度	2016 年度
股权优先购买权公允价值变动收益(附注四(16))	1,360,000	11,840,000
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(11))	909,206,900	582,149,634
	<u>910,566,900</u>	<u>593,989,634</u>

(42) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的现金股利	18,164,346	9,312,177
按权益法核算的长期股权投资收益		
(附注四(10))	226,752,958	188,547,596
处置子公司取得的投资收益/(损失)		
(附注五(3)(b))	36,756,066	(38,087,085)
合营企业转子公司投资收益(附注五(1))	261,765,805	-
其他	(4,928,531)	-
	<u>538,510,644</u>	<u>159,772,688</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(43) 其他收益

	2017 年度	2016 年度	
政府补助	<u>4,898,680</u>	<u>不适用</u>	与收益相关

(44) 营业外收入

	2017 年度	计入 2017 年度 非经常性损益的 金额	2016 年度	计入 2016 年度 非经常性损益的 金额
非同一控制下企业合并产生的				
负商誉			45,977,741	45,977,741
政府补助(i)	8,149,157	8,149,157	15,017,560	15,017,560
违约金收入	16,254,305	16,254,305	14,151,258	14,151,258
其他	13,465,518	13,465,518	19,521,612	19,521,612
	<u>37,868,980</u>	<u>37,868,980</u>	<u>94,668,171</u>	<u>94,668,171</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 营业外收入(续)

(i) 政府补助明细

	2017 年度	与资产相关 /与收益相关	2016 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	7,049,157	与收益相关	6,300,000	与收益相关
职业培训补贴	-	与收益相关	47,060	与收益相关
先进奖励	1,100,000	与收益相关	2,271,100	与收益相关
税收奖励	-	与收益相关	6,399,400	与收益相关
	<u>8,149,157</u>		<u>15,017,560</u>	

(45) 营业外支出

	2017 年度	计入 2017 年度非经 常性损益的金额	2016 年度	计入 2016 年度非经 常性损益的金额
对外捐赠	3,450,500	3,450,500	26,249,433	26,249,433
赔偿、罚款、违约金及其他	23,541,200	23,541,200	8,796,180	8,796,180
	<u>26,991,700</u>	<u>26,991,700</u>	<u>35,045,613</u>	<u>35,045,613</u>

(46) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
当期所得税	2,616,715,571	993,122,518
递延所得税	(506,510,645)	140,902,769
	<u>2,110,204,926</u>	<u>1,134,025,287</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	8,370,567,585	4,289,963,596
按 25%税率计算的所得税	2,092,641,896	1,072,490,899
不得扣除的成本、费用和损失(i)	148,323,706	148,143,567
非应纳税收入(ii)	(133,348,533)	(61,214,528)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(5,377,376)	(35,270,160)
以前年度所得税汇算清缴差异	7,965,233	9,875,509
所得税费用	<u>2,110,204,926</u>	<u>1,134,025,287</u>

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

(ii) 非应税收入主要包括按权益法核算的长期股权投资收益和合营企业转子公司投资收益。

(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：

	2017 年度	2016 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	6,028,907,738	3,019,228,519
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>2,221,451,693</u>	<u>2,220,484,185</u>
基本每股收益	<u>2.71</u>	<u>1.36</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益(i)：	2.71	1.36
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 每股收益(续)

(b) 稀释每股收益

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

	2017 年度	2016 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	6,028,907,738	3,019,228,519
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,221,451,693	2,220,484,186
由于股权激励调整增加的普通股加权平均数	11,787,720	557,604
稀释后发行在外普通股的加权平均数(ii)	<u>2,233,239,413</u>	<u>2,221,041,789</u>
稀释每股收益	<u>2.70</u>	<u>1.36</u>
其中：		
- 持续经营稀释每股收益(ii)：	2.70	1.36
- 终止经营稀释每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 如附注一所述，本公司实施限制性股票股权激励安排，且在该计划下，等待期内发放的现金股利可撤销。在计算基本每股收益时，分子为归属于本公司普通股股东的合并净利润扣减当期分配给预计未来可解锁限制性股票持有者的现金股利；分母则不包含限制性股票的股数。

(ii) 在计算稀释每股收益时，本公司假设于资产负债表日尚未解锁的限制性股票已于当期期初全部解锁，并参照股份期权有关规定考虑其稀释性，其中，行权价格为限制性股票的发行价格加上资产负债表日尚未取得的职工服务按照股份支付有关规定计算的公允价值；分子则不做调整。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表项目注释

(a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收回保证金	4,409,719,284	240,929,897
利息收入	154,142,594	144,769,078
收到出租物业押金保证金	112,783,754	-
其他	203,440,614	218,961,547
	<u>4,880,086,246</u>	<u>604,660,522</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
销售费用及管理费用	2,276,459,048	944,637,096
支付城中村改造意向金	2,000,000,000	-
支付保证金	225,852,223	2,969,027,100
其他	385,782,006	1,161,079,636
	<u>4,888,093,277</u>	<u>5,074,743,832</u>

(c) 收到其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到关联方资金往来	55,866,798,757	44,995,546,073
收购子公司取得的现金(附注四(49)(i))	392,013,844	493,660,952
	<u>56,258,812,601</u>	<u>45,489,207,025</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
支付关联方资金往来	36,561,053,274	47,853,674,513
支付合营方款项	387,315,008	941,169,815
预付合作项目投资款	3,788,657,452	1,010,234,838
收购债权	1,412,890,274	-
支付股权保证金	1,055,096,548	-
处置子公司支付的现金(附注四(49)(ii))	1,057,369,893	-
	<u>44,262,382,449</u>	<u>49,805,079,166</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到关联方计息资金往来	6,639,176,838	-
收到合作方往来款	845,176,366	743,057,755
收到少数股东往来款	770,018,932	-
收回借款保证金	-	230,435,887
其他	-	1,759,519
	<u>8,254,372,136</u>	<u>975,253,161</u>

(f) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
偿还关联方计息资金往来	5,098,566,338	2,881,440,345
支付少数股东往来款	1,047,704,703	-
少数股东减少资本	550,000,000	413,412,139
回购库存股	10,677,000	-
	<u>6,706,948,041</u>	<u>3,294,852,484</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

(i) 将合并净利润调节为经营活动现金流量净额

	2017 年度	2016 年度
合并净利润	6,260,362,659	3,155,938,309
加：资产减值准备(附注四(40))	29,887,631	-
存货跌价准备转销(附注四(6))	(82,412,175)	(331,837,542)
固定资产折旧(附注四(12))	133,672,792	120,682,209
无形资产摊销(附注四(13))	12,776,575	11,560,355
长期待摊费用摊销(附注四(14))	34,245,515	28,149,076
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净损失	2,943,208	1,583,773
取得固定资产、无形资产和其他长期资产 的净收益	-	(45,977,741)
财务费用	449,232,085	367,556,030
公允价值变动收益(附注四(41))	(910,566,900)	(593,989,634)
投资收益(附注四(42))	(538,510,644)	(159,772,688)
递延所得税资产增加(附注四(15))	(822,983,409)	(219,688,091)
递延所得税负债增加(附注四(15))	316,472,759	335,725,726
存货的增加	(33,159,832,832)	(1,816,620,927)
经营性应收项目的增加	(3,450,594,982)	(5,553,418,511)
经营性应付项目的增加	21,162,292,501	12,784,107,070
股份支付(附注四(30(b)))	77,851,568	13,207,180
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>(10,485,163,649)</u>	<u>8,097,204,594</u>

(ii) 现金及现金等价物净变动情况

	2017 年度	2016 年度
现金及现金等价物的年末余额	20,280,892,458	11,550,320,116
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(11,550,320,116)</u>	<u>(5,520,507,221)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>8,730,572,342</u>	<u>6,029,812,895</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2017 年度	2016 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
杭州嘉浩	(179,099,317)	-
杭州万照	(153,299,954)	-
苏州城弘	(59,614,573)	-
南京万隆	-	(493,660,952)
企业合并取得的现金	392,013,844	493,660,952
资产收购取得子公司支付的现金净额(附注五(2))	(5,872,100,871)	-
	<u>(5,480,087,027)</u>	<u>493,660,952</u>

取得子公司的净资产

	2017 年度
流动资产	6,846,043,582
非流动资产	19,113,323
流动负债	(5,592,318,068)
非流动负债	(197,933,775)
	<u>1,074,905,062</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2017 年度	2016 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	76,400,000	1,580,641,286
其中：廊坊市海润达房地产开发有限公司	76,400,000	-
上海迪裕商业经营管理有限公司	-	1,049,820,000
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	530,821,286
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,133,769,893)	(7,850,556)
其中：常州新城创恒房地产开发有限公司	(860,570,823)	-
佛山鼎域房地产有限公司	(150,169,538)	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	(119,735,334)	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	(2,825,283)	-
合肥新城创晟房地产有限公司	(455,691)	-
南京新城万博房地产开发有限公司	(12,539)	-
青岛达铭房地产开发有限公司	(685)	-
上海迪裕商业经营管理有限公司	-	(7,850,556)
加：前期处置子公司于本年收到的现金 及现金等价物	-	-
处置子公司收到/(支付)的现金净额(附注四(48)(d))	<u>(1,057,369,893)</u>	<u>1,572,790,730</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

2017 年度处置子公司的价格	金额
廊坊市海润达房地产开发有限公司	76,400,000
	<u>76,400,000</u>

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

处置子公司的净资产

	2017 年度	2016 年度
流动资产	21,764,777,496	2,131,884,238
非流动资产	1,065,991,431	1,191,399,546
流动负债	(18,556,281,538)	(2,097,117,617)
非流动负债	(2,350,000,000)	(33,946,081)
	<u>1,924,487,389</u>	<u>1,192,220,086</u>

(c) 现金及现金等价物

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金	20,280,892,458	11,550,320,116
其中：库存现金	4,230,904	2,936,583
可随时用于支付的银行存款	20,276,661,554	11,547,383,533
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>20,280,892,458</u>	<u>11,550,320,116</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 外币货币性项目

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—						
美元	33,027,666	6.5342	215,809,373	63,628,872	6.9370	441,393,485
港元	82,446,462	0.8360	68,925,242	105,360,817	0.8945	94,245,251
应付债券—						
美元	196,112,006	6.5342	1,281,435,068	-	6.9370	-

上述外币货币性项目指除人民币之外的所有货币。(其范围与附注十六(1)(a)中的外币项目不同)

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
杭州万照置业有限公司 （“杭州万照”）	2017 年 11 月 7 日	-	0%	协议约定	2017 年 11 月 7 日	实际取得被购买方控制权	-	(9,670,921)	123,393,802	(58,364,382)
苏州城弘房地产开发有限 公司（“苏州城弘”）	2017 年 10 月 9 日	-	0%	协议约定	2017 年 10 月 9 日	实际取得被购买方控制权	1,280,985,615	480,012,376	(26,033,104)	(26,033,104)
杭州嘉浩房地产开发有限 公司（“杭州嘉浩”）	2017 年 12 月 29 日	-	0%	协议约定	2017 年 12 月 29 日	实际取得被购买方控制权	-	(23,176)	(14,191)	(14,191)

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	杭州万照	苏州城弘	杭州嘉浩
合并成本—			
现金	-	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值(注)	119,527,967	142,230,208	285,279,671
合并成本合计	119,527,967	142,230,208	285,279,671
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(119,527,967)	(142,230,208)	(285,279,671)
商誉	-	-	-

注：本集团于 2017 年度，通过一致行动安排的方式取得了本集团原合营企业杭州万照、苏州城弘、杭州嘉浩的控制权。根据企业会计准则，本集团对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行了重新计量，公允价值与账面价值的差异人民币 261,765,805 元确认为本年投资收益。同时，合并成本为购买日该等股权的公允价值。

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 杭州万照

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	153,299,954	153,299,954	184,190,523
其他应收款	1,073,877,459	1,073,877,459	62,399,649
预付账款	121,759	121,759	124,020
存货	1,485,613,160	1,134,920,707	938,018,543
其他流动资产	166,425,724	166,425,724	38,073,763
递延所得税资产	3,726,194	3,726,194	2,717,591
减：应付账款	(217,614,743)	(217,614,743)	(65,174,746)
应付职工薪酬	(158,127)	(158,127)	(3,447,117)
预收款项	(2,226,065,422)	(2,226,065,422)	(808,448,486)
其他应付款	-	-	(6,879,021)
递延所得税负债	(87,673,113)	-	-
长期借款	-	-	(250,000,000)
净资产	351,552,845	88,533,505	91,574,719
减：少数股东权益	(232,024,878)	(58,432,113)	(60,439,315)
取得的净资产	119,527,967	30,101,392	31,135,404

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

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

(ii) 苏州城弘

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	59,614,573	59,614,573	164,593,071
其他应收款	1,731,992,382	1,731,992,382	522,625,877
预付账款	1,065,676	1,065,676	179,861
存货	1,184,261,862	804,981,308	679,386,042
其他流动资产	163,826,127	163,826,127	67,155,325
固定资产	172,175	172,175	246,477
递延所得税资产	150,799	150,799	-
减：应付账款	(249,658)	(249,658)	(2,386,517)
应付职工薪酬	(454,618)	(454,618)	(1,160,692)
应付利息	-	-	(180,104)
预收款项	(2,746,497,574)	(2,746,497,574)	(1,305,988,515)
其他应付款	(14,601,190)	(14,601,190)	(5,184,339)
递延所得税负债	(94,820,138)	-	-
长期借款	-	-	(100,000,000)
净资产	284,460,416	-	19,286,486
减：少数股东权益	(142,230,208)	-	(9,643,243)
取得的净资产	142,230,208	-	9,643,243

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(iii) 杭州嘉浩

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	179,099,317	179,099,317	138,076,821
其他应收款	412,791,492	412,791,492	4,828,325
预付账款	5,106,493	5,106,493	4,342,401
存货	226,536,427	164,774,331	1,676,281,833
其他流动资产	2,411,177	2,411,177	51,088,042
固定资产	287,953	287,953	587,024
递延所得税资产	14,776,202	14,776,202	1,057,170
减：应付账款	(116,461,774)	(116,461,774)	(7,809,575)
应付利息	-	-	(893,483)
应交税费	(197,145,382)	(197,145,382)	(11,635,354)
预收款项	(7,820,971)	(7,820,971)	(815,889,895)
其他应付款	(6,143,800)	(6,143,800)	(210,844,675)
其他流动负债	(59,104,809)	(59,104,809)	-
递延所得税负债	(15,440,524)	-	-
长期借款	-	-	(565,000,000)
净资产	438,891,801	392,570,229	264,188,634
减：少数股东权益	(153,612,130)	(137,399,580)	(92,466,022)
取得的净资产	285,279,671	255,170,649	171,722,612

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 资产收购

- (a) 于 2017 年度，本公司以股权对价 717,522,424 元取得廊坊市海润达房地产开发有限公司 100%的股权。于收购日，廊坊市海润达房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (b) 于 2017 年度，本集团以股权对价 35,322,691 元取得济南荣建置业有限公司 100%的股权。于收购日，济南荣建置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (c) 于 2017 年度，本集团以股权对价 1,357,176,724 元取得吴江恒力地产有限公司 100%的股权。于收购日，吴江恒力地产有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (d) 于 2017 年度，本集团以股权对价 574,287,198 元取得江苏美露投资有限公司 100%的股权。于收购日，江苏美露投资有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (e) 于 2017 年度，本公司以股权对价 145,057,450 元取得宿迁力达置业有限公司 100%的股权。于收购日，宿迁力达置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (f) 于 2017 年度，本公司以股权对价 139,121,321 元取得湖北省粤华房地产开发有限公司 100%的股权。于收购日，湖北省粤华房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (g) 于 2017 年度，本公司以股权对价 668,491,200 元取得泰兴市乾元房地产开发有限公司 100%的股权。于收购日，泰兴市乾元房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (h) 于 2017 年度，本公司以股权对价 111,936,699 元取得泰州开泰汽车城发展有限公司 100%的股权。于收购日，泰州开泰汽车城发展有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (i) 于 2017 年度，本公司以股权对价 22,914,289 元取得镇江领尚房地产有限公司 100%的股权。于收购日，镇江领尚房地产有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (j) 于 2017 年度，本公司以股权对价 10,352,936 元取得淮安融侨置业有限公司 100%的股权。于收购日，淮安融侨置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (k) 于 2017 年度，本公司以股权对价 59,433,000 元取得武汉金冠置业有限公司 51%的股权。于收购日，武汉金冠置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (l) 于 2017 年度，本公司以股权对价 179,482,031 元取得湖南中坤置业有限公司 90%的股权。于收购日，湖南中坤置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (m) 于 2017 年度，本公司以股权对价 857,070,541 元取得齐河坤新置业有限公司 95%的股权。于收购日，齐河坤新置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 资产收购(续)

- (n) 于 2017 年度，本公司以股权对价 240,166,600 元取得湘潭和宇置业有限公司 100% 的股权。于收购日，湘潭和宇置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (o) 于 2017 年度，本公司以股权对价 257,879,267 元取得博罗信德实业有限公司 80% 的股权。于收购日，博罗信德实业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (p) 于 2017 年度，本公司以股权对价 51,522,300 元取得东莞市星城际投资有限公司 75% 的股权。于收购日，东莞市星城际投资有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (q) 于 2017 年度，本公司以股权对价 900,000,000 元取得惠州俊安实业有限公司 80% 的股权。于收购日，惠州俊安实业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (r) 于 2017 年度，本公司以股权对价 456,838,104 元取得泰兴市乾冠房地产开发有限公司 100% 的股权。于收购日，泰兴市乾冠房地产开发有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (s) 于 2017 年度，本公司通过签订一致行动人协议取得济南和怡昌置业有限公司的控制权。于收购日，济南和怡昌置业有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (t) 于 2017 年度，本公司通过签订一致行动人协议取得南京汇隆房地产有限公司的控制权。于收购日，南京汇隆房地产有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (u) 于 2017 年 1 月 1 日，本公司原持有苏州新城万瑞房地产有限公司 68% 的股权，以合营企业方式核算。于 2017 年度，本公司以股权对价 650,564,474 元取得苏州新城万瑞房地产有限公司剩余 32% 的股权。于收购日，苏州新城万瑞房地产有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (v) 于 2017 年 1 月 1 日，本公司原持有成都新城万博房地产发展有限公司 11% 的股权，以合营企业方式核算。于 2017 年度，本公司以股权对价 1,082,158,785 元取得成都新城万博房地产发展有限公司剩余 89% 的股权。于收购日，成都新城万博房地产发展有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。
- (w) 于 2017 年度，本公司以收到股权对价 27,725,362 元取得龙旺发展有限公司 100% 的股权。于收购日，龙旺发展有限公司不构成业务，所以以资产收购方式核算。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 资产收购(续)

于 2017 年度，被收购企业收购日纳入合并财务报表的资产负债情况如下：

	廊坊海润达	济南荣建	吴江恒力	江苏美露	宿迁力达	湖北粤华	泰兴乾元	泰州开泰
货币资金	74,174,931	288	47,335,943	186,005	269,595	13,461	10,161	192,173,221
存货	1,821,482,968	240,012,952	1,501,879,040	624,413,745	300,413,521	199,873,343	1,126,063,302	493,916,334
其他资产	189,315,165	1,356	474,057,236	18,830,000	337,712,883	-	7,672,733	10,992,336
借款	-	100,000,000	300,000,000	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他负债	1,367,450,640	104,691,905	366,095,495	69,142,552	493,338,549	60,765,483	465,254,996	585,145,192
净资产	717,522,424	35,322,691	1,357,176,724	574,287,198	145,057,450	139,121,321	668,491,200	111,936,699
持股比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
支付的对价	717,522,424	35,322,691	1,357,176,724	574,287,198	145,057,450	139,121,321	668,491,200	111,936,699
现金	717,522,424	322,691	1,256,868,088	574,287,198	145,057,450	10,000,000	550,000,000	111,936,699
应付款项	-	35,000,000	100,308,636	-	-	129,121,321	118,491,200	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-	-	-	-	-	-
支付的现金	717,522,424	322,691	1,256,868,088	574,287,198	145,057,450	10,000,000	550,000,000	111,936,699
取得子公司支付的现金净额	643,347,493	322,403	1,209,532,145	574,101,193	144,787,855	9,986,539	549,989,839	(80,236,522)

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 资产收购(续)

于 2017 年度，被收购企业收购日纳入合并财务报表的资产负债情况如下：

	镇江领尚	淮安融侨	武汉金冠	湖南中坤	齐河坤新	湘潭和宇	博罗信德	东莞星际际
货币资金	6,181	8,354	40,812	266,223	2,000	604,824	30,628	98,453
存货	55,860,861	464,020,916	159,777,655	256,328,714	891,663,584	345,215,504	341,627,832	152,357,553
其他资产	177,362	42,232,471	711	1,580,314	609,515	14,038,875	35,091,640	54,129,926
借款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他负债	33,130,115	495,908,805	43,283,884	58,750,773	12,704,558	119,692,603	118,570,833	152,563,632
净资产	22,914,289	10,352,936	116,535,294	199,424,478	879,570,541	240,166,600	258,179,267	54,022,300
持股比例	100%	100%	51%	90%	95%	100%	80%	75%
支付的对价	22,914,289	10,352,936	59,433,000	179,482,031	857,070,541	240,166,600	257,879,267	51,522,300
现金	22,914,289	10,352,936	21,574,657	179,482,031	834,958,009	240,166,600	8,000,000	51,522,300
应付款项	-	-	37,858,343	-	22,112,532	-	249,879,267	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-	-	-	-	-	-
支付的现金	22,914,289	10,352,936	21,574,657	179,482,031	834,958,009	240,166,600	8,000,000	51,522,300
取得子公司支付的现金净额	22,908,108	10,344,582	21,533,845	179,215,808	834,956,009	239,561,776	7,969,372	51,423,847

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 资产收购(续)

于 2017 年度，被收购企业收购日纳入合并财务报表的资产负债情况如下：

	惠州俊安及其子公司	泰兴乾冠	济南和怡昌	南京汇隆	苏州万瑞	成都万博	龙旺及其子公司	合计
货币资金	81	5,341	6,334,868	12,757,828	21,505,699	43,123,054	199,533	399,147,484
存货	1,912,209,341	715,212,413	434,976,207	3,553,518,414	884,212,780	1,444,865,174	-	17,919,902,153
其他资产	276,164,698	131,549	1,042,831	20,329,408	1,628,088,260	2,461,061,405	183,096,444	5,756,357,118
借款	-	-	-	330,000,000	149,500,000	37,250,000	-	916,750,000
递延所得税负债	-	-	-	-	120,250,258	72,593,381	-	192,843,639
其他负债	1,178,374,120	258,511,199	403,096,142	1,758,787,986	1,613,492,007	2,757,047,467	211,021,339	12,726,820,275
净资产	1,010,000,000	456,838,104	39,257,764	1,497,817,664	650,564,474	1,082,158,785	(27,725,362)	10,238,992,841
持股比例	80%	100%	50%	34%	100%	100%	100%	
支付的对价	900,000,000	456,838,104	19,628,882	509,258,006	650,564,474	1,082,158,785	(27,725,362)	9,018,459,560
现金	320,000,000	-	-	-	286,680,000	957,328,345	(27,725,362)	6,271,248,355
应付款项	580,000,000	456,838,104	-	-	-	-	-	1,729,609,403
购买日之前持有的股权 于购买日的公允价值	-	-	19,628,882	509,258,006	363,884,474	124,830,440	-	1,017,601,802
支付的现金	320,000,000	-	-	-	286,680,000	957,328,345	(27,725,362)	6,271,248,355
取得子公司支付的现金 净额	319,999,919	(5,341)	(6,334,868)	(12,757,828)	265,174,301	914,205,291	(27,924,895)	5,872,100,871

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司

(a) 2017 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的权益科目转入投资损益的金额
青岛达铭房地产开发有限公司(i)	1,000,000,000	66.66%	增资扩股	2017 年 6 月 23 日	完成股权交割	561,405	-
南京新城万博房地产开发有限公司(ii)	99,000,000	30%	增资扩股	2017 年 8 月 9 日	完成股权交割	3,226,213	-
常州新城创恒房地产开发有限公司(iii)	150,000,000	20%	增资扩股	2017 年 8 月 29 日	完成股权交割	2,945,948	-
佛山鼎域房地产有限公司(iv)	150,000,000	30%	增资扩股	2017 年 11 月 7 日	完成股权交割	5,376,835	-
合肥新城创晟房地产有限公司(v)	50,000,000	50%	增资扩股	2017 年 11 月 7 日	完成股权交割	12,719,109	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司(vi)	125,000,000	25%	增资扩股	2017 年 12 月 12 日	完成股权交割	21,755,523	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司(vii)	76,400,000	11.70%	股权转让	2017 年 12 月 31 日	完成股权交割	(9,828,970)	-

(i)于 2017 年 6 月 23 日，保利(青岛)实业有限公司与融创(青岛)置地有限公司向青岛达铭房地产有限公司注资人民币 1,000,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 33.34%。根据相关投资协议及章程，青岛达铭房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

(ii)于 2017 年 8 月 9 日，南京德顺房产开发有限公司向南京新城万博房地产开发有限公司注资人民币 99,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70%。根据相关投资协议及章程，南京新城万博房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

(iii)于 2017 年 8 月 29 日，中信信托有限责任公司向常州新城创恒房地产开发有限公司注资人民币 150,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 80%。根据相关投资协议及章程，常州新城创恒房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司(续)

(a) 2017 年度处置子公司的相关信息汇总如下(续):

(iv)于 2017 年 11 月 7 日，南京德顺房产开发有限公司向佛山鼎域房地产有限公司注资人民币 150,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70%。根据相关投资协议及章程，佛山鼎域房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

(v)于 2017 年 11 月 7 日，中建投信托有限责任公司向合肥新城创晟房地产有限公司注资人民币 50,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 50%。根据相关投资协议及章程，合肥新城创晟房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

(vi)于 2017 年 12 月 12 日，北京千石创富资本管理有限公司向太原新城凯拓房地产开发有限公司注资人民币 125,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 75%。根据相关投资协议及章程，太原新城凯拓房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

(vii)于 2017 年 12 月 31 日，嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)向本集团支付人民币 76,400,000 元获得了廊坊市海润达房地产开发有限公司 11.70%的股权，导致本集团对其持股比例被稀释至 88.30%。根据相关投资协议及章程，廊坊市海润达房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

	青岛达铭	南京万博	常州创恒	佛山鼎域	合肥创晟	太原凯拓	廊坊海润达	合计
现金	-	-	-	-	-	-	76,400,000	76,400,000
处置日之前持有的股权于处置日的 公允价值(注)	110,000,000	20,000,000	600,000,000	10,000,000	50,000,000	375,000,000	-	1,165,000,000
减：合并财务报表层面享有的 净资产份额	(109,438,595)	(16,773,787)	(597,054,052)	(4,623,165)	(37,280,891)	(353,244,477)	(86,228,970)	(1,204,643,937)
其他综合收益转入当期损益	-	-	-	-	-	-	-	-
处置产生的投资收益(损失)	561,405	3,226,213	2,945,948	5,376,835	12,719,109	21,755,523	(9,828,970)	36,756,063
本年处置子公司于本年收到的 和现金等价物	-	-	-	-	-	-	76,400,000	76,400,000
减：丧失控制权日子公司持有 金和现金等价物	(685)	(12,539)	(860,570,823)	(150,169,538)	(455,691)	(2,825,283)	(119,735,334)	(1,133,769,893)
处置子公司收到的现金净额	(685)	(12,539)	(860,570,823)	(150,169,538)	(455,691)	(2,825,283)	(43,335,334)	(1,057,369,893)

注：由于该等子公司的增资扩股，本集团持有该等公司的股权被稀释，同时，本集团不再控制该等公司。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
上海蓝恒企业管理有限公司	1/22/2017	尚未出资
上海泉恒企业管理有限公司	1/22/2017	尚未出资
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	4/28/2017	1,000,000
平湖新城吾悦商业管理有限公司	4/6/2017	1,000,000
成都武侯吾悦商业管理有限公司	3/9/2017	1,000,000
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	4/18/2017	1,000,000
上海瀚拓房地产开发有限公司	10/28/2016	尚未出资
南昌吾悦房地产开发有限公司	2/24/2017	138,236,000
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	5/16/2017	280,000,000
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	2/27/2017	100,000,000
泰兴新城万博房地产开发有限	1/4/2017	500,000,000
南宁吾悦房地产开发有限公司	3/6/2017	10,000,000
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	2/17/2017	200,000,000
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	6/26/2017	50,000,000
长沙吾悦房地产开发有限公司	3/13/2017	50,000,000
长沙凯拓房地产开发有限公司	6/26/2017	尚未出资
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	12/19/2016	150,000,000
西安新城吾悦房地产开发有限公司	4/25/2017	100,000,000
新城环球有限公司	3/10/2017	尚未出资
香港誉盛发展有限公司	2/8/2017	尚未出资
立盈环球有限公司	2/1/2017	尚未出资
汇商国际有限公司	2/1/2017	尚未出资
香港恒启发展有限公司	2/8/2017	尚未出资
旭昇发展有限公司	2/10/2017	尚未出资
希添国际有限公司	2/10/2017	尚未出资
香港创锦发展有限公司	2/20/2017	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

	设立日期	出资金额
鑫溢创投有限公司	2/10/2017	尚未出资
香港创贤发展有限公司	2/20/2017	尚未出资
伯华投资有限公司	2/10/2017	尚未出资
香港创坤发展有限公司	2/20/2017	尚未出资
启东市新城万博房地产开发有限公司	1/6/2017	550,250,000
启东市鼎泓供应链管理有限公司	5/10/2017	27,300,000
余姚新城蓝达置业有限公司	5/26/2017	尚未出资
青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	12/14/2016	1,000,000
北京新城万隆房地产开发有限公司	1/22/2017	尚未出资
合肥新城创置房地产有限公司	3/29/2017	20,500,000
西安新城万嘉房地产开发有限公司	6/8/2017	10,500,000
成都市常鑫房地产开发有限公司	4/20/2017	尚未出资
天津新城创佳房地产开发有限公司	12/28/2016	尚未出资
天津新城创置房地产开发有限公司	12/26/2016	50,000,000
天津新城创宏房地产开发有限公司	3/24/2017	尚未出资
天津新城创恒房地产开发有限公司	4/26/2017	尚未出资
天津新城创盛房地产开发有限公司	4/26/2017	尚未出资
天津新城金郡房地产开发有限公司	4/26/2017	尚未出资
长沙悦安广厦置业有限公司	1/19/2017	尚未出资
上海松璞房地产开发有限公司	2/20/2017	10,000,000
南京汇京房地产有限公司	8/25/2016	尚未出资
孝感璟悦房地产开发有限公司	7/6/2017	10,000,000
平湖创锦房地产有限公司	8/16/2017	20,000,000
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	7/20/2017	尚未出资
鄂州新城创盛置业有限公司	8/15/2017	10,000,000
齐河县新城创置房地产开发有限公司	7/28/2017	20,000,000
佛山鼎图房地产有限公司	4/25/2017	20,000,000

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

	设立日期	出资金额
广州鼎鸿房地产有限公司	8/22/2017	尚未出资
重庆柯爵企业管理有限公司	9/8/2017	尚未出资
重庆锦卿企业管理有限公司	9/26/2017	尚未出资
重庆尔锴企业管理有限公司	9/27/2017	尚未出资
重庆隆爵企业管理有限公司	9/29/2017	尚未出资
重庆幻锴企业管理有限公司	10/10/2017	尚未出资
成都新始于城房地产开发有限公司	9/21/2017	尚未出资
成都新火燎原房地产开发有限公司	9/26/2017	尚未出资
苏州聿智房地产咨询有限公司	7/7/2017	尚未出资
苏州升博房地产咨询有限公司	7/7/2017	150,000,000
杭州新城美佳房地产开发有限公司	9/26/2017	尚未出资
南宁新城吾悦商业管理有限公司	7/3/2017	尚未出资
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	6/28/2017	尚未出资
昆明吾悦商业管理有限公司	5/8/2017	1,000,000
南京河西吾悦商业管理有限公司	7/7/2017	尚未出资
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	7/5/2017	尚未出资
淮南新城吾悦商业管理有限公司	7/7/2017	尚未出资
南昌吾悦商业管理有限公司	7/20/2017	尚未出资
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	8/30/2017	尚未出资
宿迁新城恒力房地产有限公司	6/2/2017	50,000,000
仙居新城吾悦商业管理有限公司	10/19/2017	尚未出资
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	8/7/2017	尚未出资
淮安新城红悦房地产有限公司	11/1/2017	300,000,000
苏州创瑞房地产咨询有限公司	7/7/2017	尚未出资
苏州升益房地产信息咨询有限公司	8/15/2017	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

	设立日期	出资金额
中山市国和房地产开发有限公司	3/31/2017	1,000,000
重庆新城万嘉企业管理有限公司	7/31/2017	尚未出资
重庆龙卿企业管理有限公司	8/23/2017	尚未出资
西安创樾房地产开发有限公司	7/20/2017	10,000,000
郑州新城创恒房地产开发有限公司	7/28/2017	尚未出资
句容万博房地产开发有限公司	2/28/2017	500,000,000
仙居悦盛房地产开发有限公司	7/11/2017	50,000,000
平湖新城万博商业开发有限公司	12/26/2016	100,000,000
钦州新城万博房地产开发有限公司	8/17/2017	50,000,000
西安新城万博房地产开发有限公司	6/19/2017	100,000,000
连云港新城万博房地产开发有限公司	8/16/2017	50,000,000
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	7/25/2017	50,000,000
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	8/18/2017	100,000,000
衢州万博房产经营管理有限公司	9/20/2017	10,000,000
海口新城万博房产经营管理有限公司	9/20/2017	10,000,000
青岛万博吾悦商业管理有限公司	11/17/2017	尚未出资
启东市新城吾悦商业管理有限公司	5/9/2017	1,000,000
扬州新城吾悦商业管理有限公司	2/9/2017	1,000,000
句容吾悦商业管理有限公司	9/25/2017	1,000,000
昆山新城吾悦商业管理有限公司	10/10/2017	1,000,000
临沂新城吾悦商业管理有限公司	6/19/2017	1,000,000
天津津南吾悦商业管理有限公司	5/2/2017	1,000,000
渭南新城吾悦商业管理有限公司	6/23/2017	1,000,000
常州新城创贤房地产开发有限公司	9/6/2017	尚未出资
常州新城创宏房地产开发有限公司	9/7/2017	尚未出资
济南创佳房地产开发有限公司	9/19/2017	50,000,000
广州鼎悦房地产有限公司	8/30/2017	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下(续):

	设立日期	出资金额
绿地集团成都申新置业有限公司	11/28/2017	280,000,000
上海青卓房地产开发有限公司	12/20/2016	尚未出资
启东碧和房地产开发有限公司	10/27/2017	1,500,000,000
金华新城创域房地产开发有限公司	12/1/2017	尚未出资
青岛创盛房地产开发有限公司	5/23/2017	尚未出资
青岛富铭房地产开发有限公司	5/23/2017	尚未出资
成都市津地房地产开发有限公司	10/19/2017	167,827,300
成都市津城房地产开发有限公司	10/19/2017	153,130,700
西安新拓房地产开发有限公司	10/29/2017	尚未出资
西安新锦樾房地产开发有限公司	12/12/2017	尚未出资
成都兴青房地产开发有限公司	12/13/2017	10,000,000
成都万新置业有限公司	11/22/2017	500,000,000
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	8/17/2017	尚未出资
重庆吾悦房地产开发有限公司	10/26/2017	尚未出资
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	10/18/2017	尚未出资
常州金坛万博房产经营管理有限公司	10/13/2017	10,000,000
常州新城紫东房地产发展有限公司	11/2/2017	542,108,000
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	12/4/2017	327,060,000
仙居景盛供应链管理有限公司	11/29/2017	66,195,000
天津市新城万博房地产开发有限公司	5/11/2017	尚未出资
汉中新城万博房地产开发有限公司	10/12/2017	尚未出资
太原新城盛华房地产开发有限公司	8/2/2017	尚未出资
香港创泽发展有限公司	2/20/2017	尚未出资
宝鸡禄和贸易有限公司	12/12/2017	65,412,000
长春新城万博房地产开发有限公司	12/25/2017	尚未出资
常州泽盛供应链管理有限公司	11/27/2017	99,169,500

本集团于 2017 年出资投入上述若干已于 2016 年注册登记的子公司。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(b) 本集团于 2017 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
廊坊市海润达房地产开发有限公司	20/09/2010	652,800,000
济南荣建置业有限公司	5/12/2014	20,000,000
吴江恒力地产有限公司	16/05/2012	20,000,000
江苏美露投资有限公司	1/6/2006	141,060,000
宿迁力达置业有限公司	27/05/2009	50,000,000
镇江领尚房地产有限公司	27/09/2010	10,000,000
泰兴市乾元房地产开发有限公司	1/8/2014	20,000,000
泰州开泰汽车城发展有限公司	11/3/2004	122,000,000
湖北省粤华房地产开发有限公司	17/04/2014	10,000,000
淮安融侨置业有限公司	7/2/2010	20,000,000
齐河坤新置业有限公司	9/4/2017	450,000,000
武汉金冠置业有限公司	6/7/2011	3,000,000
惠州俊安实业有限公司	5/17/2011	400,000,000
惠州中奕房地产开发有限公司(惠州俊安之子公司)	11/9/2010	10,000,000
深圳市恒兆房地产开发有限公司(惠州俊安之子公司)	18/12/2009	100,000,000
惠州市辰邦实业有限公司(惠州俊安之子公司)	3/25/2004	10,000,000
湘潭和宇置业有限公司	12/2/2009	50,000,000
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	8/1/2014	20,000,000
湖南中坤置业有限公司	6/3/2003	30,000,000
东莞市星城际投资有限公司	7/23/2014	10,000,000
博罗信德实业有限公司	2/23/2011	1,500,000
龙旺发展有限公司	7/29/2014	6
香港景盛发展有限公司(龙旺之子公司)	9/12/2014	1
中爱集团有限公司(龙旺之子公司)	3/21/2006	103,460
常州景旭咨询管理有限公司(龙旺之子公司)	11/6/2014	2,000,000
济南和怡昌置业有限公司	12/19/2016	40,000,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	8/14/2014	296,875,000
南京汇隆房地产有限公司	8/29/2016	1,500,000,000
成都新城万博房地产开发有限公司	4/8/2015	100,000,000

本集团于 2017 年度收购上述公司股权。由于所收购的标的的构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

于2017年12月31日

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.76%	-	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	96.18%	-	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	95.95%	-	设立
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.15%	-	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	96.18%	-	设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	97.45%	-	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.30%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	99.58%	-	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、 制造与销售	-	95.76%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	99.88%	-	设立
苏州新城创佳置业有限公司	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	置业咨询服务	100.00%	-	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.18%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	96.18%	-	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	95.87%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	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	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	同一控制下的企业合并
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.88%	-	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	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	房地产开发	50.00%	49.51%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.76%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.76%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	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	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	75.00%	同一控制下的企业合并

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	99.01%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城鼎盛房地产开发有限公司	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	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	76.76%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.01%	-	设立
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	95.24%	-	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	75.00%	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	100.00%	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		业务性质	持股比例		取得方式
	及注册地			直接	间接	
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州		商业经营管理	-	100.00%	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口		房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京		房地产开发	-	95.87%	设立
上海松睿房地产开发有限公司	上海		房地产开发	-	95.95%	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌		商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海		房地产开发	-	95.95%	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛		房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州		房地产开发	-	95.76%	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆		商业经营管理	-	100.00%	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春		商业经营管理	-	100.00%	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛		投资公司	-	100.00%	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛		投资公司	-	100.00%	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州		房地产开发	-	99.86%	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州		房地产开发	-	99.86%	设立
永康企业有限公司	英属维尔京群岛		投资公司	-	100.00%	设立
金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛		商业经营管理	-	100.00%	设立
香港禧盛发展有限公司	香港		投资公司	-	100.00%	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港		投资公司	-	100.00%	设立
香港泽盛发展有限公司	香港		投资公司	-	100.00%	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海		投资公司	-	100.00%	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州		房地产开发	-	59.92%	设立
杭州松睿实业有限公司	杭州		房地产开发	100.00%	-	设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州		房地产开发	-	100.00%	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波		房地产开发	-	100.00%	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州		商业经营管理	-	100.00%	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都		商业经营管理	-	100.00%	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口		商业经营管理	-	100.00%	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡		商业经营管理	-	100.00%	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波		商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州		房地产开发	-	100.00%	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江		房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	99.00%	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发	-	99.00%	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	95.95%	设立
上海龙脚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海睦枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	99.01%	设立
无锡新恒置业有限公司	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	房地产开发	-	99.86%	设立
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、康复 护理	-	67.03%	非同一控制下的企业合并
江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	房地产开发	-	67.03%	非同一控制下的企业合并
常州金东方医院有限公司	常州	养老托老、康复 护理	-	67.03%	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(i)	常州	预包装食品批 发与零售	-	44.69%	非同一控制下的企业合并
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询	-	99.01%	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	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	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	商业经营管理	-	100.00%	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	99.00%	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	99.00%	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	100.00%	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发	-	100.00%	设立
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	100.00%	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港创峰发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒其发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	99.01%	-	设立
南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	资产购买
青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	资产购买
武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	97.56%	-	设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
新城控股集团住宅开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.87%	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00%	设立
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	97.56%	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	97.56%	设立
天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	商业经营管理	-	99.86%	设立
如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理	-	100.00%	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理	-	100.00%	设立
瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理	-	100.00%	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	商业经营管理	-	100.00%	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	99.00%	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.88%	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	房地产信息咨询	-	95.24%	设立
龙旺发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	资产购买
香港景盛发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	资产购买
中爱集团有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	资产购买
常州景旭咨询管理有限公司	常州	投资公司	-	100.00%	资产购买
上海蓝恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	商业经营管理	-	100.00%	设立
平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	100.00%	设立
南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	100.00%	设立
慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	100.00%	设立
泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	100.00%	设立
南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	100.00%	设立
上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	房地产开发	-	100.00%	设立
长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	51.00%	设立
西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	100.00%	设立
新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒启发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
希添国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港创锦发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港创贤发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	100.00%	设立
香港创坤发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	房地产开发	-	100.00%	设立
启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	供应链管理	-	100.00%	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.01%	资产购买
江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发	-	99.01%	资产购买
济南荣建置业有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	资产购买
余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	房地产开发	-	100.00%	设立
青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
合肥新城创置房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	97.56%	设立

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	95.24%	设立
成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	100.00%	设立
天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创置房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
长沙悦安广厦置业有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	资产购买
宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	房地产开发	-	95.87%	资产购买
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.01%	资产购买
泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	资产购买
泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发	-	99.01%	资产购买
孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	房地产开发	-	95.24%	设立
湖北省粤华房地产开发有限公司	湖北	房地产开发	-	95.24%	资产购买
平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	95.95%	设立
湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.86%	设立
鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	房地产开发	-	95.24%	设立
齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山	房地产开发	-	47.62%	设立
中山市国和房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	76.19%	设立
重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
西安创樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	95.24%	设立
郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
句容万博房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	100.00%	设立

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	房地产开发	-	100.00%	设立
西安新城万博房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	100.00%	设立
连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	100.00%	设立
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	设立
宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	房地产开发	-	100.00%	设立
衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	房地产开发	-	100.00%	设立
海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	房地产开发	-	100.00%	设立
青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	商业经营管理	-	100.00%	设立
扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	商业经营管理	-	100.00%	设立
句容吾悦商业管理有限公司	句容	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	商业经营管理	-	100.00%	设立
临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	100.00%	设立
天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立
渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.76%	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	资产购买
齐河坤新置业有限公司	齐河	房地产开发	-	94.06%	资产购买
济南创佳房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	房地产开发	-	48.57%	资产购买
广州鼎悦房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
惠州俊安实业有限公司	惠州	房地产开发	-	76.19%	资产购买
重庆柯爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
成都新始干城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	100.00%	设立
成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	100.00%	设立
苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	设立
苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	设立
杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	房地产开发	-	100.00%	资产购买
南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	100.00%	设立
昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	商业经营管理	-	100.00%	设立
南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	商业经营管理	-	100.00%	设立
仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	商业经营管理	-	100.00%	设立
慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	商业经营管理	-	100.00%	设立
淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	设立
苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	房地产开发	-	49.51%	非同一控制下的企业合并
苏州创瑞房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	设立
苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.01%	设立
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	资产购买
湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发	-	90.00%	资产购买
东莞市星城际投资有限公司	东莞	房地产开发	-	71.43%	资产购买
绿地集团成都中新置业有限公司	成都	房地产开发	-	50.00%	设立
上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	95.95%	设立
启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发	-	33.84%	设立
金华新城创域房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	99.86%	设立
青岛创盛房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
青岛富铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.01%	设立
济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	房地产开发	-	49.51%	资产购买
博罗信德实业有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	资产购买

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(续上表)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州	房地产开发	-	76.19%	资产购买
深圳市恒兆房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	-	53.33%	资产购买
惠州市辰邦实业有限公司	惠州	房地产开发	-	53.33%	资产购买
成都市津地房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	80.00%	设立
成都市津城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	80.00%	设立
西安新拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	95.24%	设立
西安新锦樾房地产开发有限公司(i)	西安	房地产开发	-	48.57%	设立
成都兴青房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	100.00%	设立
成都万新置业有限公司	成都	房地产开发	-	50.00%	设立
沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	69.31%	设立
重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.95%	设立
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	设立
常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	房地产开发	-	100.00%	设立
仙居景盛供应链管理有限公司	仙居	供应链管理	-	100.00%	设立
天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	100.00%	设立
汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	房地产开发	-	100.00%	设立
太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	95.00%	设立
香港创泽发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	建材销售	-	100.00%	设立
长春新城万博房地产开发有限公司	长春	房地产开发	-	99.00%	设立
常州泽盛供应链管理有限公司	常州	供应链管理	-	100.00%	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	房地产开发	-	33.95%	非同一控制下的企业合并
杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	64.91%	非同一控制下的企业合并
南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	房地产开发	-	32.60%	资产购买
成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	100.00%	资产购买

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

(i)本集团对该等公司的持股比例虽然小于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

于 2017 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)):

	2017 年度	2016 年度
武汉新城创置置业有限公司股权	100%	-
南京新城创汇房地产有限公司股权	100%	100%
杭州新城德佳房地产开发有限公司股权	100%	100%
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司股权	100%	-
青岛丽洲置业有限公司股权	100%	-
吴江恒力地产有限公司股权	100%	-
江苏美露投资有限公司股权	100%	-
昆明新城吾悦房地产发展有限公司股权	100%	-
武汉江南印象置业有限公司股权	90%	-
南昌新城悦盛房地产发展有限公司股权	-	100%

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	2017 年度归属于 少数股东的损益	2017 年度向少数股东 支付的股利	2017 年 12 月 31 日 累计少数股东权益
佛山鼎图房地产有限公司	52.38%	(1,979,786)	-	574,200,214
启东碧和房地产开发有限公司	66.16%	(3,584,382)	-	987,814,560
南京汇隆房地产有限公司	67.41%	(122,927)	-	1,009,482,710

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2017 年 12 月 31 日						2016 年 12 月 31 日					
	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
佛山鼎图房地产有限公司	1,176,053,719	1,227,389	1,177,281,108	31,060,769	50,000,000	81,060,769	-	-	-	-	-	-
启东碧和房地产开发有限公司	1,546,319,531	1,799,660	1,548,119,191	55,050,025	-	55,050,025	-	-	-	-	-	-
南京汇隆房地产有限公司	3,913,772,943	716,475	3,914,489,418	2,086,854,124	330,000,000	2,416,854,124	-	-	-	-	-	-

	2017 年度				2016 年度			
	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
佛山鼎图房地产有限公司	-	(3,779,661)	(3,779,661)	(1,095,364,877)	-	-	-	-
启东碧和房地产开发有限公司	-	(5,417,831)	(5,417,831)	(1,536,967,467)	-	-	-	-
南京汇隆房地产有限公司	-	(182,370)	(182,370)	(7,045,069)	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
上海佳朋房地产开发有限公司(i)	上海	房地产开发	是	-	51%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

(i) 本公司之控股子公司对上海佳朋房地产有限公司的持股比例为 51%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	上海佳朋房地产 开发有限公司	上海佳朋房地产 开发有限公司
流动资产	4,893,076,388	1,607,288,118
其中：现金和现金等价物	21,223,100	20,734,824
非流动资产	1,135,307	700,291
资产合计	<u>4,894,211,695</u>	<u>1,607,988,409</u>
流动负债	330,458,500	6,734,968
非流动负债	1,960,000,000	1,500,000,000
负债合计	<u>2,290,458,500</u>	<u>1,506,734,968</u>
净资产	2,603,753,195	101,253,441
按持股比例计算的净资产份额(i)	1,327,914,129	51,639,255
调整事项	-	-
对合营企业投资的账面价值	<u>1,327,914,129</u>	<u>51,639,255</u>
	<u>2017 年度</u>	<u>2016 年度</u>
	上海佳朋房地产 开发有限公司	上海佳朋房地产 开发有限公司
营业收入	-	-
财务费用	11,752,977	11,283,172
所得税费用	578,514	-
净亏损	(1,735,541)	(21,196,559)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>(1,735,541)</u>	<u>(21,196,559)</u>
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

本公司管理层认为本集团无重要的联营企业。

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2017 年度	2016 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	10,536,228,000	4,296,673,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	(19,623,000)	165,754,000
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(19,623,000)	165,754,000
联营企业:		
投资账面价值合计	1,522,879,000	201,568,000
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	247,261,000	11,983,000
其他综合收益(i)	-	-

(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) 2017 年度，部分房地产开发业务的合营企业发生超额亏损。本集团认为该些合营企业能够在向购买方交付相关开发产品，确认销售商品收入后实现盈利继而弥补该些超额亏损。

七 分部信息

2017 年度，本集团仅从事房地产开发和运营业务，所有收入均来源于中国境内，重要资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面不再对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需再对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
富域发展集团有限公司	<u>301,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>301,800,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
富域发展集团有限公司	<u>61.01%</u>	<u>61.01%</u>	<u>61.00%</u>	<u>61.00%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

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

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
常熟万中城房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	10%
常熟中置房地产有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	65%
成都嘉牧置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	34%
成都融辉桥宇置业有限公司	成都	房地产开发	是	0%	50%
杭州滨通房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	25%
杭州新城松郡房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	是	0%	35%
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	是	0%	33%
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山	房地产开发	是	0%	40%
南京明弘新房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	30%
南京新保弘房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	34%
南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	70%
邳州锦道房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	49%
邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州	房地产开发	是	0%	25%
青岛双城房地产有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	50%
上海碧洋投资管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	23%
上海斐捷企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	28%
上海嘉禹置业有限公司	上海	房地产开发	是	0%	51%
上海睿涛房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	30%
上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	16%	0%
上海玺越房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	14%
上海新城旭地房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
四川万台鑫城置业有限公司	眉山	房地产开发	是	0%	33%
苏州百翔置业有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	30%
苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	35%
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	65%
台州新城万博房地产发展有限公司	台州	房地产开发	是	0%	40%
唐山郡成房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	是	0%	70%

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

(续上表)

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
天津俊安房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	60%
天津市淀兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	80%
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	0%	70%
天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	是	50%	0%
武汉清能欣荣置业有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	28%
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	是	0%	50%
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	是	0%	80%
义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	是	0%	51%
永清银泰新城建设开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	70%
长沙乾璟置业有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	50%
重庆盛牧房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	是	0%	50%
南京新城广阔房地产有限公司	南京	房地产开发	是	0%	31%
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	33%
常熟市新碧房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	是	0%	33%
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	是	0%	25%
绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴	房地产开发	是	0%	49%
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	中山	房地产开发	是	0%	33%
合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	50%
廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	是	0%	88%
太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原	房地产开发	是	0%	75%
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	33%
南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	70%
常州新城创恒房地产开发有限公司	常州	房地产开发	是	0%	80%
佛山鼎域房地产有限公司	佛山	房地产开发	是	0%	70%
联营企业 -					
合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	20%
合肥新城创域房地产有限公司	合肥	房地产开发	是	0%	33%
上海权坤投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
上海新钥投资有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
济南世茂新纪元置业有限公司	济南	房地产开发	是	0%	25%
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	江苏	房地产开发	是	0%	51%
南京锐昱房地产开发有限公司	南京	房地产开发	是	0%	25%
苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况(续)

(续上表)

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
联营企业 -					
青岛汇海通置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	40%
上海曼翊企业管理有限公司	上海	房地产开发	是	0%	25%
上海万之城房地产开发有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	20%
苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	是	0%	50%
台州德新置业有限公司	台州	房地产开发	是	0%	27%
无锡市晨业房地产有限公司	无锡	房地产开发	是	0%	16%
扬州启辉置业有限公司	扬州	房地产开发	是	0%	12%
张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	是	0%	33%
长沙君正房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	是	0%	35%

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
南京新城万隆房地产有限公司	2016 年 7 月 22 日前为本集团合营企业 2016 年 7 月 22 日后为本集团子公司
杭州嘉浩房地产开发有限公司	2017 年 12 月 29 日之前为本集团合营企业 2017 年 12 月 29 日之后为本集团子公司
杭州万照置业有限公司	2017 年 11 月 7 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 7 日之后为本集团子公司
南京汇隆房地产有限公司	2017 年 11 月 25 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 25 日之后为本集团子公司
苏州新城万瑞房地产有限公司	2017 年 9 月 1 日之前为本集团合营企业 2017 年 9 月 1 日之后为本集团子公司
成都新城万博房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 23 日之后为本集团子公司
苏州城弘房地产开发有限公司	2017 年 10 月 9 日之前为本集团合营企业 2017 年 10 月 9 日之后为本集团子公司
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他关联方情况(续)

(续上表)

公司名称	与本集团的关系
新城发展控股有限公司	间接控股公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
	2017 年 3 月 31 日之前为受同一最终控制方控制公司的联营企业
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	2017 年 3 月 31 日之后为本集团联营企业
王晓松先生	王振华先生的家庭成员
	2017 年 3 月 31 日之前为受同一最终方控制
香港景盛发展有限公司	2017 年 3 月 31 日之后为本集团子公司
	2017 年 3 月 31 日之前为受同一最终方控制
中爱集团有限公司	2017 年 3 月 31 日之后为本集团子公司
	2017 年 3 月 31 日之前为受同一最终方控制
龙旺发展有限公司	2017 年 3 月 31 日之后为本集团子公司
	2017 年 3 月 31 日之前为受同一最终方控制
常州景旭咨询管理有限公司	2017 年 3 月 31 日之后为本集团子公司

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 本集团为关联方提供担保

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
提供保证：				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日	否
佛山鼎域房地产有限公司	2,550,000,000	2017 年 8 月 25 日	2019 年 8 月 25 日	否
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,880,000,000	2017 年 8 月 24 日	2020 年 8 月 23 日	否
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,406,250,000	2017 年 12 月 20 日	2020 年 11 月 30 日	否
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,290,000,000	2017 年 1 月 3 日	2020 年 1 月 3 日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发 有限公司	1,272,558,980	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日	否
上海嘉禹置业有限公司	1,219,410,000	2016 年 9 月 22 日	2019 年 9 月 22 日	否
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1,120,000,000	2016 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 28 日	否
南京新城万博房地产开发有限公司	980,000,000	2017 年 9 月 19 日	2019 年 9 月 19 日	否
苏州聿盛房地产开发有限公司	838,500,000	2017 年 12 月 28 日	2018 年 3 月 28 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016 年 3 月 25 日	2018 年 3 月 25 日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2017 年 11 月 3 日	2018 年 12 月 21 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	628,600,000	2016 年 8 月 22 日	2019 年 8 月 22 日	否
青岛达铭房地产开发有限公司	510,000,000	2017 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 日	否
合肥新城创晟房地产有限公司	475,000,000	2017 年 11 月 3 日	2018 年 12 月 21 日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 30 日	否
张家港市祥盛房地产开发有限公司	341,000,000	2017 年 7 月 4 日	2021 年 11 月 8 日	否
青岛卓越东郡置业有限公司	315,000,000	2016 年 5 月 31 日	2019 年 5 月 31 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	300,000,000	2016 年 10 月 20 日	2020 年 4 月 17 日	否
苏州金世纪房地产开发有限公司	299,000,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 30 日	否
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	2017 年 11 月 27 日	2020 年 11 月 26 日	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	2017 年 7 月 26 日	2019 年 7 月 31 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 8 日	否
成都融辉桥宇置业有限公司	250,000,000	2017 年 8 月 22 日	2019 年 9 月 12 日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	234,600,000	2017 年 5 月 11 日	2019 年 2 月 28 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	200,000,000	2017 年 8 月 31 日	2019 年 8 月 31 日	否
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	132,300,000	2017 年 12 月 28 日	2020 年 6 月 15 日	否
上海睿涛房地产开发有限公司	118,125,000	2016 年 7 月 8 日	2019 年 7 月 7 日	否

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 本集团为关联方提供担保(续)

(续上表)

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州百翔置业有限公司	84,300,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	否
台州德新园置业有限公司	81,000,000	2017 年 8 月 28 日	2021 年 6 月 27 日	否
成都融辉桥宇置业有限公司	75,000,000	2017 年 11 月 30 日	2018 年 11 月 30 日	否
台州新城万博房地产发展有限公司	72,000,000	2016 年 3 月 31 日	2019 年 1 月 11 日	否
上海睿涛房地产开发有限公司	69,000,000	2017 年 5 月 27 日	2020 年 5 月 26 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	56,600,000	2017 年 3 月 20 日	2020 年 3 月 20 日	否
常熟市新碧房地产开发有限公司	33,000,000	2017 年 3 月 10 日	2020 年 3 月 10 日	否
	<u>24,557,263,980</u>			
提供股权质押				
苏州丰盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发 有限公司	1,272,558,980	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日	否
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 21 日	否
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016 年 8 月 22 日	2018 年 8 月 22 日	否
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 日	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日	否
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 30 日	否
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 7 日	否
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	2017 年 7 月 18 日	2019 年 7 月 18 日	否
	<u>8,459,128,980</u>			

(b) 向关联方支付现金股利

	2017 年度	2016 年度
王晓松		<u>805,000</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

	2017 年度	2016 年度
上海佘山乡村俱乐部有限公司	56,496,734	39,327,992
常熟中置房地产有限公司	49,810,018	38,355,158
昆山德睿房地产开发有限公司	34,821,262	29,378,244
义乌吾悦房地产发展有限公司	33,656,558	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	30,720,972	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	30,608,630	19,299,328
成都新城万博房地产开发有限公司	24,770,831	24,038,544
上海玺越房地产开发有限公司	22,313,762	-
南京新城创锦房地产有限公司	19,472,858	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	13,672,116	-
台州新城万博房地产发展有限公司	13,358,047	19,890,095
南京新城广阔房地产有限公司	12,059,179	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	10,968,254	-
苏州城弘房地产开发有限公司	7,547,040	4,430,850
合肥新城创域房地产有限公司	7,476,415	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	7,466,167	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	6,868,369	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	6,206,725	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	5,235,262	-
南京明弘新房地产开发有限公司	3,168,491	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,736,083	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	15,405,228
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	12,119,368
上海松铭房地产开发有限公司	-	3,331,947
	<u>398,433,773</u>	<u>205,576,754</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 为关联方提供租赁服务并取得收入

	2017 年度	2016 年度
江苏星轶影院管理有限公司	11,243,636	76,016
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	9,172,909	1,347,524
海口星轶影视文化有限公司	2,818,306	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2,570,850	666,065
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,636,374	-
上海橙贝信息技术有限公司	-	500,000
上海星轶影院管理有限公司	-	267,033
	<u>27,442,075</u>	<u>2,856,638</u>

(e) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

	2017 年度	2016 年度
西藏新城悦物业服务股份有限公司	178,333,671	133,352,246
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	103,731,097	3,790,485
江苏星轶影院管理有限公司	137,392	-
海口星轶影视文化有限公司	16,642	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	8,000	-
	<u>282,226,802</u>	<u>137,142,731</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 本集团为关联方代垫款项

	2017 年度	2016 年度
重庆盛牧房地产开发有限公司	844,000,000	-
合肥新城创域房地产有限公司	600,000,000	-
唐山郡成房地产开发有限公司	599,010,000	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	579,617,080	-
上海曼翊企业管理有限公司	578,200,000	-
上海碧泮投资管理有限公司	516,350,000	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	476,829,866	-
无锡市晨业房地产有限公司	374,765,192	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	317,500,000	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	304,252,000	-
来安金弘新房地产有限公司	238,689,000	-
永清银泰新城建设开发有限公司	132,000,000	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	127,710,000	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	112,000,000	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	79,630,531	-
扬州启辉置业有限公司	72,951,660	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	72,600,000	-
南京锐昱房地产开发有限公司	27,000,000	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	26,630,593	2,559,203
上海嘉禹置业有限公司	-	1,887,000,000
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	1,779,000,000
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	1,457,400,000
上海睿涛房地产开发有限公司	-	682,000,000
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	522,307,977
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	413,850,000
南京新保弘房地产有限公司	-	380,000,000
南京汇隆房地产有限公司	-	370,000,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	320,000,000
苏州城弘房地产开发有限公司	-	276,600,000
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	223,000,000
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	213,547,574
南京明弘新房地产开发有限公司	-	82,500,000
	6,079,735,922	8,609,764,754

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 向关联方资金转出

	2017 年度	2016 年度
苏州丰盛房地产开发有限公司	6,769,099,972	10,917,985,710
香港宏盛发展有限公司	5,098,566,338	2,881,440,345
南京新城创锦房地产有限公司	3,864,885,143	2,432,802,366
南京新城万博房地产开发有限公司	2,788,289,410	-
成都新城万博房地产开发有限公司	2,753,520,330	1,565,630,206
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2,244,847,963	3,487,147,004
上海佘山乡村俱乐部有限公司	2,228,578,528	571,725,536
佛山鼎域房地产有限公司	1,960,654,494	-
台州新城万博房地产发展有限公司	1,767,955,754	3,286,131,284
苏州新城万瑞房地产有限公司	1,760,133,778	1,343,565,202
合肥新城创晟房地产有限公司	1,571,227,833	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,463,831,235	1,731,380,507
青岛达铭房地产开发有限公司	1,450,386,213	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1,445,930,388	1,472,101,427
天津市淀兴房地产开发有限公司	1,375,237,167	-
上海斐捷企业管理有限公司	1,025,490,000	-
苏州城弘房地产开发有限公司	868,435,664	248,934,304
义乌吾悦房地产发展有限公司	825,163,462	457,229,761
苏州金世纪房地产开发有限公司	786,731,399	-
成都融辉桥宇置业有限公司	558,941,261	-
济南世茂新纪元置业有限公司	467,012,500	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	445,143,013	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	431,200,000	-
南京汇隆房地产有限公司	416,139,100	784,432,116
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	381,647,111	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	358,165,000	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	299,991,254	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	279,071,801	-
青岛双城房地产有限公司	261,697,771	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	256,000,000	-
常州市武进区金东方颐养中心	241,120,364	31,285,565
苏州嘉众房地产开发有限公司	240,133,248	422,678,681
杭州万照置业有限公司	207,978,000	286,602,208

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 向关联方资金转出(续)

	2017 年度	2016 年度
南京明弘新房地产开发有限公司	180,542,343	86,773
南京新保弘房地产有限公司	163,312,477	1,022,928,720
成都嘉牧置业有限公司	156,532,000	-
天津俊安房地产开发有限公司	152,731,768	-
长沙君正房地产开发有限公司	137,485,500	-
上海佳朋房地产开发有限公司	106,682,018	658,026,122
张家港市祥盛房地产开发有限公司	100,454,828	-
常熟中置房地产有限公司	94,680,004	13,911,484
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	90,000,000	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	84,413,750	-
邳州锦道房地产开发有限公司	77,309,400	-
杭州滨通房地产开发有限公司	75,000,000	89,950,000
合肥新城创域房地产有限公司	70,960,000	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	68,355,665	-
台州德新园置业有限公司	51,020,882	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	46,867,695	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	40,667,321	425,901,504
苏州灏溢房地产开发有限公司	38,705,349	-
青岛汇海通置业有限公司	32,816,120	-
来安金弘新房地产有限公司	29,466,905	-
上海碧沣投资管理有限公司	27,547,675	-
上海睿涛房地产开发有限公司	24,000,000	496,426,000
昆山德睿房地产开发有限公司	22,308,808	455,122,971
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	21,126,270	-
上海茂璟置业有限公司	20,335,000	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	20,050,620	-
扬州启辉置业有限公司	19,233,222	-
上海曼翊企业管理有限公司	18,571,000	-
四川万合鑫城置业有限公司	12,496,091	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	11,674,641	41,313,620
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	11,000,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	10,000,000	51,000,000

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 向关联方资金转出(续)

	2017 年度	2016 年度
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	9,900,000	-
无锡市晨业房地产有限公司	8,519,834	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	6,579,128	-
南京锐昱房地产开发有限公司	4,831,012	-
南京新城广闵房地产有限公司	4,506,242	578,690,971
苏州百翔置业有限公司	3,374,312	156,696,633
上海恒固房地产开发有限公司	1,250,000	-
常州德润房地产发展有限公司	45,274	-
上海嘉禹置业有限公司	20,421	-
上海玺越房地产开发有限公司	5,250	167,180,889
南京新城万隆房地产有限公司	-	3,018,748,430
上海新钥投资有限公司	-	936,970,000
上海权坤投资有限公司	-	927,170,000
青岛卓越新城置业有限公司	-	499,340,000
上海松铭房地产开发有限公司	-	66,845,377
武汉清能欣荣置业有限公司	-	62,150,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	4,597,102
永清银泰新城建设开发有限公司	-	400,000
	<u>48,948,584,319</u>	<u>41,594,528,818</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 从关联方资金转入

	2017 年度	2016 年度
苏州丰盛房地产开发有限公司	6,299,985,581	10,134,125,710
南京新城创锦房地产有限公司	5,442,001,093	2,756,804,879
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	4,513,696,471	1,002,101,427
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	4,294,306,963	5,294,347,004
成都新城万博房地产开发有限公司	1,886,170,330	1,862,848,433
天津新城宝郡房地产开发有限公司	2,844,444,351	50,024,727
台州新城万博房地产发展有限公司	2,559,705,003	3,365,583,233
义乌吾悦房地产发展有限公司	2,152,687,822	1,011,458,266
苏州金世纪房地产开发有限公司	2,056,442,494	-
南京新城万博房地产开发有限公司	2,033,404,568	-
南京汇隆房地产有限公司	1,569,362,020	1,209,197
上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,715,918,528	2,527,035,536
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,487,377,622	-
青岛达铭房地产开发有限公司	1,195,149,605	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	1,184,721,692	-
上海斐捷企业管理有限公司	1,036,432,500	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,013,760,000	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	518,000,249	1,790,065,203
合肥新城创晟房地产有限公司	990,008,915	-
上海新钥投资有限公司	933,720,000	3,250,000
上海权坤投资有限公司	923,920,000	3,250,000
常州市武进区金东方颐养中心	915,230,582	158,766,987
青岛卓越新城置业有限公司	877,500,000	833,530,000
成都融辉桥宇置业有限公司	838,600,000	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	642,438,876	-
苏州城弘房地产开发有限公司	608,435,664	765,534,304
苏州晟铭房地产开发有限公司	586,515,883	1,352,261,036
合肥新城创域房地产有限公司	580,210,000	-
常熟中置房地产有限公司	575,664,295	319,411,484
长沙乾璟置业有限公司	539,500,000	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	530,896,806	-
南京新保弘房地产有限公司	492,540,000	987,403,635

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 从关联方资金转入(续)

	2017 年度	2016 年度
佛山鼎域房地产有限公司	490,049,289	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	377,187,167	-
南京新城广阅房地产有限公司	360,976,949	562,202,971
常熟市新碧房地产开发有限公司	353,986,462	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	346,500,000	1,568,155,491
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	319,525,840	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	302,050,704	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	284,701,019	183,813,620
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	281,523,330	-
上海佳朋房地产开发有限公司	269,866,113	1,411,172,998
合肥盛卓房地产开发有限公司	256,000,000	-
杭州万照置业有限公司	211,258,208	283,322,000
南京明弘新房地产开发有限公司	187,124,343	68,430
天津俊安房地产开发有限公司	173,537,268	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	159,400,000	-
昆山德睿房地产开发有限公司	157,757,595	916,963,159
上海玺越房地产开发有限公司	153,800,250	111,380,889
杭州滨通房地产开发有限公司	150,637,422	50,000,000
成都嘉牧置业有限公司	143,261,000	-
台州德新园置业有限公司	116,196,020	-
上海睿涛房地产开发有限公司	102,600,000	1,174,826,000
杭州嘉浩房地产开发有限公司	87,269,482	237,327,621
上海新城旭地房地产有限公司	50,000,000	-
来安金弘新房地产有限公司	44,220,000	-
青岛汇海通置业有限公司	32,816,120	-
常熟万中城房地产有限公司	27,665,600	148,410,900
西藏新城悦物业服务股份有限公司	26,630,593	1,923,200
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	25,000,000	-
扬州启辉置业有限公司	24,117,993	-
济南世茂新纪元置业有限公司	13,664,300	-
武汉清能欣荣置业有限公司	12,002,000	50,148,000
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	10,000,000	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	9,900,000	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 从关联方资金转入(续)

	2017 年度	2016 年度
无锡市晨业房地产有限公司	8,274,834	-
江苏星铁影院管理有限公司	5,342,072	-
南京锐昱房地产开发有限公司	5,000,000	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	3,236,668	-
上海松铭房地产开发有限公司	3,200,000	74,845,377
上海恒固房地产开发有限公司	2,800,000	11,200,000
苏州百翔置业有限公司	1,884,069	15,696,633
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	1,098,375	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	580,904	-
上海新城万圣企业管理有限公司	7,513	-
新城发展投资有限公司	3,030	-
南京新城万隆房地产有限公司	-	2,740,590,922
上海嘉禹置业有限公司	-	1,219,410,000
上海万之城房地产开发有限公司	-	17,000,000
	<u>59,431,400,445</u>	<u>44,997,469,272</u>

(i) 关联方向本集团提供计息资金

	2017 年度	2016 年度
香港宏盛发展有限公司(附注八(6))	<u>6,639,176,838</u>	<u>-</u>

(j) 应支付给关联方的利息

	2017 年度	2016 年度
香港宏盛发展有限公司	<u>150,662,993</u>	<u>206,383,047</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(k) 从关联方购买子公司

于 2017 年 3 月 31 日，新城发展控股有限公司将拥有的龙旺发展有限公司的 100% 股权及其之子公司以 1 美元全部转让予香港吾悦发展有限公司，同时新城发展控股有限公司向香港吾悦发展有限公司支付 2,745.56 万元以补足龙旺发展评估基准日净资产。

(l) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	<u>45,568,302</u>	<u>38,010,000</u>

(m) 股份支付

	2017 年度	2016 年度
新城发展控股有限公司(附注四(30))	<u>-</u>	<u>3,471,579</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))		
- 苏州聿盛房地产开发有限公司	3,031,974,391	2,562,860,000
- 佛山鼎域房地产有限公司	1,470,605,205	-
- 天津市淀兴房地产开发有限公司	1,094,050,000	-
- 南京新城万博房地产开发有限公司	785,329,342	-
- 上海嘉禹置业有限公司	667,610,421	667,590,000
- 唐山郡成房地产开发有限公司	599,010,000	-
- 邳州市碧桂园房地产开发有限公司	598,085,004	-
- 上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000	-
- 天津新城宝郡房地产开发有限公司	588,008,088	1,894,903,354
- 合肥新城创晟房地产有限公司	581,218,918	-
- 上海碧泮投资管理有限公司	543,897,675	-
- 南京新保弘房地产有限公司	517,637,562	415,525,085
- 济南世茂新纪元置业有限公司	453,348,200	-
- 廊坊市海润达房地产开发有限公司	445,777,147	-
- 绍兴豪湖房地产开发有限公司	431,200,000	-
- 无锡市晨业房地产有限公司	375,010,192	-
- 孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	333,165,000	-
- 青岛双城房地产有限公司	261,697,771	-
- 青岛达铭房地产开发有限公司	255,236,608	-
- 来安金弘新房地产有限公司	223,935,905	-
- 重庆盛牧房地产开发有限公司	214,133,973	-
- 苏州嘉众房地产开发有限公司	205,556,438	311,923,190
- 苏州灏溢房地产开发有限公司	183,557,349	-
- 苏州百翔置业有限公司	142,490,243	141,000,000
- 长沙君正房地产开发有限公司	137,485,500	-
- 永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	400,000
- 荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	127,710,000	-
- 湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	123,000,000	-
- 合肥新城创域房地产有限公司	90,750,000	-
- 镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	88,901,625	-
- 湖州碧海耀光房地产开发有限公司	83,726,270	-
- 仁寿佳鑫房地产开发有限公司	82,387,910	-
- 邳州锦道房地产开发有限公司	77,309,400	-
- 南京明弘新房地产开发有限公司	75,936,342	82,518,342

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))		
- 扬州启辉置业有限公司	68,066,889	-
- 台州新城万博房地产发展有限公司	67,384,110	-
- 邳州珍宝岛房地产有限公司	46,867,695	-
- 张家港市祥盛房地产开发有限公司	46,387,888	-
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	32,552,628	219,576,988
- 天津俊安房地产开发有限公司	28,308,500	-
- 南京锐昱房地产开发有限公司	26,831,012	-
- 上海茂璟置业有限公司	20,335,000	-
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	15,718,108	-
- 成都嘉牧置业有限公司	13,271,000	-
- 四川万合鑫城置业有限公司	12,496,091	-
- 常熟市新碧房地产开发有限公司	6,579,128	-
- 杭州滨通房地产开发有限公司	6,250,000	39,950,000
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	6,108,961	522,307,977
- 成都融辉桥宇置业有限公司	2,500,000	-
- 台州德新园置业有限公司	658,313	-
- 常州新城创恒房地产开发有限公司	381,879	-
- 常州德润房地产发展有限公司	45,274	-
- 南京新城广阅房地产有限公司	29,293	16,488,000
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	20,000	-
- 上海佳朋房地产开发有限公司	17,289	-
- 常熟中置房地产有限公司	15,709	-
- 昆山德睿房地产开发有限公司	6,640	18,178,706
- 上海玺越房地产开发有限公司	5,000	55,800,000
- 南京汇隆房地产有限公司	-	1,153,222,920
- 上海新钥投资有限公司	-	933,720,000
- 上海权坤投资有限公司	-	923,920,000
- 扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	470,000,000
- 常州市武进区金东方颐养中心	-	335,374,248
- 杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	87,269,482
- 杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	80,500,000
- 武汉清能欣荣置业有限公司	-	12,002,000

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应收关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))		
- 上海睿涛房地产开发有限公司	-	3,600,000
- 杭州万照置业有限公司	-	3,280,208
	<u>16,019,749,886</u>	<u>10,951,910,500</u>

应付关联方款项:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款		
- 西藏新城悦物业服务股份有限公司	<u>7,046,418</u>	<u>6,463,576</u>
预收账款		
- 江苏星轶影院管理有限公司	1,852,857	602,821
- 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	549,322	758,602
- 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	597,675
- 上海星轶影院管理有限公司	-	580,185
	<u>2,402,180</u>	<u>2,539,283</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(25))		
- 天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	3,442,809,000	1,393,350,000
- 香港宏盛发展有限公司	3,345,476,899	1,654,203,406
- 扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2,597,766,083	-
- 台州新城万博房地产发展有限公司	1,907,219,249	1,048,085,890
- 南京新城创锦房地产有限公司	1,901,118,463	324,002,513
- 苏州晟铭房地产开发有限公司	1,487,926,202	926,359,532
- 上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,357,000,000	1,869,640,000
- 常州新城创恒房地产开发有限公司	1,208,687,700	-
- 义乌吾悦房地产发展有限公司	1,140,500,000	-
- 青岛卓越新城置业有限公司	1,020,017,904	142,517,904
- 太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,013,760,000	-
- 常熟中置房地产有限公司	952,636,750	471,636,750
- 上海佳朋房地产开发有限公司	916,348,260	753,146,876
- 苏州金世纪房地产开发有限公司	753,512,079	-
- 昆山德睿房地产开发有限公司	649,094,640	531,817,919
- 长沙乾璟置业有限公司	539,500,000	-
- 重庆盛牧房地产开发有限公司	486,500,000	-
- 南京新保弘房地产有限公司	431,340,000	-
- 常熟市新碧房地产开发有限公司	353,986,462	-
- 南京新城广润房地产有限公司	340,012,000	-
- 常州市武进区金东方颐养中心	338,735,970	-
- 成都融辉桥宇置业有限公司	282,158,739	-
- 青岛新城东郡房地产开发有限公司	282,000,084	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	196,000,000	206,000,000
- 杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,526,378	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	192,434,850	142,434,850
- 江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	181,161,234	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(25))		
- 上海恒固房地产开发有限公司	109,200,000	107,650,000
- 常熟万中城房地产有限公司	103,363,000	75,697,400
- 上海玺越房地产开发有限公司	98,000,000	-
- 天津市淀兴房地产开发有限公司	96,000,000	-
- 上海睿涛房地产开发有限公司	75,000,000	-
- 天津新城宝郡房地产开发有限公司	73,717,850	-
- 台州德新置业有限公司	65,833,451	-
- 上海松铭房地产开发有限公司	49,600,000	46,400,000
- 天津俊安房地产开发有限公司	49,114,000	-
- 杭州滨通房地产开发有限公司	41,937,422	-
- 南京新城万博房地产开发有限公司	30,444,500	-
- 上海斐捷企业管理有限公司	10,942,500	-
- 江苏星轶影院管理有限公司	5,342,072	-
- 常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	3,236,668	-
- 廊坊市海润达房地产开发有限公司	634,134	-
- 上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	580,904	-
- 上海新城万圣企业管理有限公司	7,513	-
- 新城发展投资有限公司	3,030	-
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	-	1,242,133,529
- 成都新城万博房地产开发有限公司	-	867,350,000
- 苏州城弘房地产开发有限公司	-	260,000,000
	<u>28,323,185,990</u>	<u>12,062,426,569</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

注：于 2017 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2017 年度，加权平均利率约为 8.00% (2016 年度: 8.00%)。于 2017 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 150,662,993 元(2016 年 12 月 31 日: 206,383,047 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

- (1) 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 2017 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 18,825,357,681 元(2016 年 12 月 31 日: 12,130,334,362 元)。
- (2) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团为关联方提供财务担保的金额为 24,557,263,980 元(2016 年 12 月 31 日: 13,937,001,730 元)(附注八(5)(a))。上述金额代表关联方违约将给本集团造成的最大损失。根据关联方的财务状况，本集团预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺

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

	2017年12月31日	2016年12月31日
土地出让金	<u>5,516,349,892</u>	<u>4,140,084,150</u>

(2) 资本性支出承诺事项

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

	2017年12月31日	2016年12月31日
运输设备	<u>-</u>	<u>137,347,675</u>

(3) 对外投资承诺事项

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

	2017年12月31日	2016年12月31日
设立合营企业认缴出资	64,799,000	27,852,000
股权收购	<u>-</u>	<u>1,255,297,400</u>
	<u>64,799,000</u>	<u>1,283,149,400</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(4) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	32,143,843	21,615,862
一到二年	21,965,655	17,792,136
二到三年	13,224,264	13,183,100
三年以上	26,881,906	35,505,500
	<u>94,215,668</u>	<u>88,096,598</u>

(5) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	1,385,295,997	430,556,462
一到五年	3,527,676,318	1,023,701,371
五年以上	1,474,702,045	446,883,290
	<u>6,387,674,360</u>	<u>1,901,141,123</u>

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

- (i) 本公司原授予共计 110 万限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，本公司已于 2018 年 1 月 2 日注销该等股份，本公司股本相应地减至 2,257,384,186 股。
- (ii) 于 2018 年 2 月 13 日，本公司境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited)完成境外总额为 3 亿美元的固定利率债券发行，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准。该债券于 2019 年到期，年利率为 4.75%。

(2) 利润分配情况说明

本公司董事会于 2018 年 3 月 13 日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注四(33)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司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：

	2017 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	215,809,373	68,925,242	284,734,615
外币金融负债 - 应付债券	1,281,435,068	-	1,281,435,068
	2016 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 - 货币资金	441,393,482	94,246,304	535,639,786
外币金融负债 - 应付债券	-	-	-

于 2017 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 2017 年度将会增加或减少净利润金额为 79,921,927 元(2016 年度：减少或增加 33,104,511 元)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2017 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 7,630,707,222 元(2016 年 12 月 31 日: 3,255,977,790 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 2017 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 2017 年度之利息支出将会增加或减少金额为 38,153,536 元(2016 年度: 16,279,889 元)。

(2) 信用风险

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险

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

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2017 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	756,328,767	-	-	-	756,328,767
应付款项	56,879,400,837	-	-	-	56,879,400,837
长期借款	6,340,444,410	7,073,688,542	3,925,088,078	89,260,257	17,428,481,287
应付债券	7,717,702,000	5,301,442,000	11,032,432,000	-	24,051,576,000
	<u>71,693,876,014</u>	<u>12,375,130,542</u>	<u>14,957,520,078</u>	<u>89,260,257</u>	<u>99,115,786,891</u>
	2016 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	798,907,745	-	-	-	798,907,745
应付款项	29,266,393,046	-	-	-	29,266,393,046
长期借款	2,895,273,954	3,446,084,579	1,557,509,448	119,741,627	8,018,609,607
应付债券	5,962,230,000	5,309,490,000	5,271,850,000	-	16,543,570,000
	<u>38,922,804,745</u>	<u>8,755,574,579</u>	<u>6,829,359,448</u>	<u>119,741,627</u>	<u>54,627,480,399</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

		2017 年 12 月 31 日				
		一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供	的担保	3,825,420,000	9,220,293,980	11,511,550,000	-	24,557,263,980
向小业主提供	的担保	14,238,613,884	4,586,743,797	-	-	18,825,357,681
		<u>18,064,033,884</u>	<u>13,807,037,777</u>	<u>11,511,550,000</u>	<u>-</u>	<u>43,382,621,661</u>
		2016 年 12 月 31 日				
		一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
向关联方提供	的担保	1,018,500,000	3,150,780,000	5,640,221,730	4,127,500,000	13,937,001,730
向小业主提供	的担保	11,664,440,362	465,894,000	-	-	12,130,334,362
		<u>12,682,940,362</u>	<u>3,616,674,000</u>	<u>5,640,221,730</u>	<u>4,127,500,000</u>	<u>26,067,336,092</u>

(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。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
其他非流动资产—				
股权优先购买权	-	-	155,974,809	155,974,809
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	324,739,262	324,739,262
金融资产合计	-	-	480,714,071	480,714,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	15,192,000,000	15,192,000,000
开发中的物业	-	-	8,304,000,000	8,304,000,000
非金融资产合计	-	-	23,496,000,000	23,496,000,000
资产合计	-	-	23,976,714,071	23,976,714,071

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2016 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
其他非流动资产—				
股权优先购买权	-	-	154,614,809	154,614,809
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	293,065,262	293,065,262
金融资产合计			447,680,071	447,680,071
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	10,028,825,892	10,028,825,892
开发中的物业	-	-	3,478,000,000	3,478,000,000
非金融资产合计			13,506,825,892	13,506,825,892
资产合计			13,954,505,963	13,954,505,963

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

上述第三层次资产变动如下：

	其他非流动 资产 股权优先购买权	可供出售金融 资产 权益工具	投资性房地产		合计
			已完工的物业	开发中的物业	
2017 年 1 月 1 日	154,614,809	293,065,262	10,028,825,892	3,478,000,000	13,954,505,963
本年增加	-	6,154,000	4,084,110,578	4,258,886,112	8,349,150,690
合联营转子公司	-	-	436,970,518	-	436,970,518
处置子公司	-	-	-	(939,000,000)	(939,000,000)
存货转换为投资性房地产	-	-	-	816,354,341	816,354,341
本年处置	-	(1,580,000)	-	-	(1,580,000)
计入损益的利得	1,360,000	-	642,093,012	267,113,888	910,566,900
计入其他综合收益的税前利得	-	27,100,000	-	422,645,659	449,745,659
2017 年 12 月 31 日	155,974,809	324,739,262	15,192,000,000	8,304,000,000	23,976,714,071
2017 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2017 年度损益的 未实现利得或损失的变动					
— 公允价值变动收益	1,360,000	-	642,093,012	266,781,728	910,234,740

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

新城控股集团股份有限公司

2017年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2017年		输入值			
	12月31日	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
	公允价值					
其他非流动资产—						
股权优先购买权	155,974,809	市场法	资产波动率	12%-14%	正相关	不可观察
			整售折扣率	10%	负相关	不可观察
			无风险收益率	3.85%-3.87%	正相关	不可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	324,739,262	市场法	市净率	1.0404-1.0549	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	15,192,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-6.0%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-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 381 元/平方米	正相关	不可观察
开发中的物业	8,304,000,000	投资法	复归收益率	6.0%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 17 元/平方米至每月 499 元/平方米	正相关	不可观察
			至完工的预计建设成本	3,634,348 元至 708,031,445 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	2%-30%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 资本管理

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

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

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

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>42.48%</u>	<u>41.38%</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
关联方往来款	47,974,449,248	35,695,898,397
其他	68,434,486	55,809,027
	<u>48,042,883,734</u>	<u>35,751,707,424</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	35,205,320,374	31,374,575,378
一到二年	12,837,563,360	4,375,252,721
二到三年	-	-
三到四年	-	1,081,062
四到五年	-	798,263
	<u>48,042,883,734</u>	<u>35,751,707,424</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本公司无已逾期其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
按组合计提坏账准备	<u>48,042,883,734</u>	100%	-	-	<u>35,751,707,424</u>	100%	-	-

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2017 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2016 年度：无)。

(f) 2017 年度，本公司未核销其他应收款(2016 年度：无)。

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2017 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,264,983,093	一年以内	13%	-
新城万博置业有限公司	关联方往来款	5,324,754,524	两年以内	11%	-
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	3,023,587,743	一年以内	6%	-
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	2,395,464,192	两年以内	5%	-
上海吾悦投资管理有限公司	关联方往来款	2,339,012,251	两年以内	5%	-
		<u>19,347,801,803</u>		<u>40%</u>	<u>-</u>

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

(h) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司(a)	5,784,082,262	5,720,082,262
合营企业(b)	52,454,602	75,916,550
对子公司员工的股权激励	46,932,298	-
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>5,883,469,162</u>	<u>5,795,998,812</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(8))
		吸收合并	追加投资	减少投资			
常州新城房产开发有限公司	1,140,897,285	-	-	87,097,285	-	1,053,800,000	-
新城万博置业有限公司	1,260,000,000	-	-	460,000,000	-	800,000,000	-
上海嘉牧投资管理有限公司	586,000,000	-	-	-	-	586,000,000	-
济南天鸿永业房地产开发有限公司	542,163,977	-	-	-	-	542,163,977	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	29,440,000	-	471,097,285	-	-	500,537,285	-
句容万博房地产开发有限公司	-	-	500,000,000	-	-	500,000,000	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000	-	-	-	-	420,000,000	-
杭州松睿实业有限公司	380,000,000	-	-	-	-	380,000,000	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	356,000,000	-	-	-	-	356,000,000	-
常州新城金郡房地产有限公司	129,780,000	-	-	-	-	129,780,000	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-
新城商业管理集团有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-
青岛新城创置房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-
济南新城创置房地产开发有限公司	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000	-	-	-	-	41,000,000	-
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000	-	-	-	-	31,000,000	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	400,000,000	-	-	370,000,000	-	30,000,000	-
苏州新城创佳置业有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-
北京新城创置房地产开发有限公司	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

子公司名称	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(8))
		吸收合并	追加投资	减少投资			
上海东郡房地产开发有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-
武汉新城创置置业有限公司	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000	-
上海翼动创业孵化器有限公司	-	-	10,000,000	-	-	10,000,000	-
香港汇盛发展有限公司	7,951,000	-	-	-	-	7,951,000	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000	-
金坛新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	-
常州新城万嘉建筑设计有限公司	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000	-
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	-
常州新城资产经营管理有限公司	900,000	-	-	-	-	900,000	-
常州万方新城房地产开发有限公司	750,000	-	-	-	-	750,000	-
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	-
	5,720,082,262	-	981,097,285	917,097,285	-	5,784,082,262	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

子公司名称	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		吸收合并	追加投资	按权益法调整的净损益(附注十五(8)) 计提减值准备		
上海松铭房地产开发有限公司	26,170,880	-	-	26,283,722	52,454,602	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	49,745,670	-	-	(49,745,670)	-	-
	75,916,550	-	-	(23,461,948)	52,454,602	-

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的应付债券(附注四(26))	<u>6,567,923,963</u>	<u>3,987,577,125</u>

(4) 其他流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2016 年公司债券(第一期) (品种二)(附注四(27))	<u>1,085,000,000</u>	<u>1,147,389,064</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(5) 应付债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销 /汇率变动	本年偿还	2017 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(附注(四(29)))	1,995,872,647	-	4,127,353	(2,000,000,000)	-
2015 年公司债券(第一期) (公开发行)(附注(四(29)))	2,985,827,202	-	7,562,090	-	2,993,389,292
2015 年公司债券(第一期) (非公开发行)(附注(四(29)))	1,991,704,478	-	8,295,522	(273,000,000)	1,727,000,000
2016 年公司债券(第一期) (品种一)(附注(四(29)))	1,837,435,370	-	10,099,301	-	1,847,534,671
2016 年公司债券(第二期) (非公开发行)(附注(四(29)))	1,977,116,662	-	8,394,243	-	1,985,510,905
2016 年公司债券(第三期) (非公开发行)(附注(四(29)))	498,448,854	-	185,183	-	498,634,037
2016 年公司债券(第四期) (非公开发行)(附注(四(29)))	2,487,570,277	-	4,288,060	-	2,491,858,337
2017 年中期票据(第一期) (附注(四(29)))	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
2017 年中期票据(第二期) (附注(四(29)))	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
2017 年定向融资工具(非公开) (附注(四(29)))	-	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000
2017 年中期票据(第三期) (附注(四(29)))	-	1,500,000,000	-	-	1,500,000,000
	13,773,975,490	6,500,000,000	42,951,752	(2,273,000,000)	18,043,927,242
其中：一年内到期	(3,987,577,125)				(6,567,923,963)
	9,786,398,365				11,476,003,279

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(6) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
关联方往来款	31,983,424,442	24,156,741,788
股权激励对象认缴股款(附注四(2))	145,459,800	265,650,000
其他	201,980,532	152,200,264
	<u>32,330,864,774</u>	<u>24,574,592,052</u>

(7) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	8,087,524	58,393,704
其他业务收入	840,566,483	687,840,735
	<u>848,654,007</u>	<u>746,234,439</u>
主营业务成本	6,080,368	38,576,775
其他业务成本	512,630,791	432,166,450
	<u>518,711,159</u>	<u>470,743,225</u>

主营业务收入和主营业务成本:

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	<u>8,087,524</u>	<u>6,080,368</u>	<u>58,393,704</u>	<u>38,576,775</u>

(i) 物业销售

	2017 年度		2016 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>8,087,524</u>	<u>6,080,368</u>	<u>58,393,704</u>	<u>38,576,775</u>

新城控股集团股份有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(7) 营业收入和营业成本(续)

其他业务收入和其他业务成本：

	2017 年度		2016 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	840,566,483	512,630,791	687,840,735	432,166,450

(8) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十五)(2)(a))	-	37,250,000
按权益法核算的长期股权投资损失 (附注(十五)(2)(b))	(23,461,948)	(12,483,450)
	<u>(23,461,948)</u>	<u>24,766,550</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	(2,943,208)	(1,583,773)
计入当期损益的政府补助	13,047,837	15,017,560
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	19,524,346	21,152,177
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	909,206,900	582,149,634
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	38,310,422	39,007,153
合营企业转子公司投资收益	261,765,805	-
处置子公司的投资收益	36,756,066	(38,087,085)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,728,123	44,604,998
	<u>1,278,396,291</u>	<u>662,260,664</u>
所得税影响额	(242,127,180)	(173,512,264)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(9,314,176)</u>	<u>(14,861,123)</u>
	<u>1,026,954,935</u>	<u>473,887,277</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)	
	2017 年度	2016 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	34.18%	22.44%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	28.36%	18.92%

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	2.71	1.36	2.70	1.36
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	2.25	1.15	2.24	1.15