

公司代码：601155

公司简称：新城控股

新城控股集团股份有限公司 2017 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王振华、主管会计工作负责人王振华及会计机构负责人（会计主管人员）管有冬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年度归属于上市公司股东的净利润 6,028,907,738 元，母公司本年度可供股东分配利润为 3,057,838,509 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第三十五次会议审议通过了 2017 年度利润分配方案：以总股本 2,257,384,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 8.1 元（含税）。该议案尚需提交公司 2017 年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	53
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	71
第七节	优先股相关情况.....	78
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	79
第九节	公司治理.....	85
第十节	公司债券相关情况.....	88
第十一节	财务报告.....	94
第十二节	备查文件目录.....	256

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
公司、本公司、新城控股、新城	指	新城控股集团股份有限公司
控股股东、富域发展	指	富域发展集团有限公司
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
会计师事务所、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
间接控股股东、新城发展	指	新城发展控股有限公司
《限制性股票激励计划》	指	《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》

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	40,525,684,827	27,969,282,458	44.89	23,568,793,145
归属于上市公司股东的净利润	6,028,907,738	3,019,228,519	99.68	1,836,274,417
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,001,952,803	2,545,341,242	96.51	1,241,199,536
经营活动产生的现金流量净额	-10,485,163,649	8,097,204,594	-229.49	-957,155,648
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	20,623,563,047	14,853,744,113	38.84	12,131,218,713
总资产	183,526,661,367	103,170,607,492	77.89	67,802,115,596

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	2.71	1.36	99.26	1.16
稀释每股收益(元/股)	2.70	1.36	98.53	1.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	2.25	1.15	95.65	0.78
加权平均净资产收益率(%)	34.18	22.44	增加11.74个百分点	22.53
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	28.36	18.92	增加9.44个百分点	15.23

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

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

公司于2016年4月21日实施资本公积金转增股本方案，以公司2015年12月31日总股本1,708,064,758股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增股本512,419,428股，本次转增股本后，公司的总股本为2,220,484,186股。

2016年11月22日，公司实施《限制性股票激励计划》限制性股票的授予工作，向59名激励对象授予38,500,000股限制性股票，公司股本变更为2,258,984,186股。因公司原授予限制性股票的激励对象饶永生已离职，不再具备激励对象资格，公司于2017年5月19日完成对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计50万股限制性股票的回购注销，公司股份总数由2,258,984,186股减少为2,258,484,186股。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,037,184,429	9,290,752,757	5,527,738,881	23,670,008,760
归属于上市公司股东的净利润	42,271,476	1,096,957,883	852,613,871	4,037,064,508
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,341,682	948,077,139	834,471,939	3,188,062,043
经营活动产生的现金流量净额	-5,245,490,397	-2,215,817,239	3,552,311,416	-6,576,167,429

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注(如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	-2,943,208		-1,583,773	-393,366
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	13,047,837		15,017,560	12,412,800
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性	19,524,346		21,152,177	6,255,524

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				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	909,206,900		582,149,634	815,106,132
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,728,123		44,604,998	6,610,001
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	38,310,422		39,007,153	
合营企业转子公司的投资收益	261,765,805			
处置子公司的投资收益	36,756,066		-38,087,085	51,022,384
少数股东权益影响额	-9,314,176		-14,861,123	-86,215,770
所得税影响额	-242,127,180		-173,512,264	-209,722,824
合计	1,026,954,935		473,887,277	595,074,881

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1% 股权	170,000,000	197,100,000	27,100,000	-
上海景盈投资管理合伙企业 5.82% 股权	1,766,605	186,605	-1,580,000	-
上海伍翎投资中心(有限合伙) 5.26% 股权	50,000,000	50,000,000	-	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙) 2.4% 股权	7,698,657	7,698,657	-	-
上海翼动-宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5% 股权	10,000,000	10,000,000	-	-
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	52,500,000	-	-
青浦吾悦广场优先购买权	154,614,809	155,974,809	1,360,000	1,360,000
新城控股大厦 B 座	1,045,825,892	1,068,000,000	22,174,108	16,834,074
常州国际广场	1,786,000,000	1,790,000,000	4,000,000	4,000,000
常州吾悦广场	1,577,000,000	1,598,000,000	21,000,000	21,000,000
吴江吾悦广场	719,000,000	745,000,000	26,000,000	20,441,457
张家港吾悦广场	966,000,000	1,009,000,000	43,000,000	38,410,180
丹阳吾悦广场	906,000,000	909,000,000	3,000,000	50,932,409

南昌吾悦广场	884,000,000	902,000,000	18,000,000	14,470,360
长春吾悦广场	752,000,000	870,000,000	118,000,000	10,416,283
安庆吾悦广场	690,000,000	698,000,000	8,000,000	17,593,450
海口吾悦广场	912,000,000	926,000,000	14,000,000	32,704,913
金坛吾悦广场	543,000,000	550,000,000	7,000,000	8,933,623
桐乡吾悦广场	377,000,000	592,000,000	215,000,000	52,149,962
衢州吾悦广场	441,000,000	556,000,000	115,000,000	18,872,980
镇江吾悦广场	279,000,000	610,000,000	331,000,000	134,155,705
晋江吾悦广场	236,000,000	560,000,000	324,000,000	11,964,015
嵊州吾悦广场	368,000,000	569,000,000	201,000,000	28,473,013
宁波吾悦广场	317,000,000	782,000,000	465,000,000	80,241,741
如皋吾悦广场	261,000,000	557,000,000	296,000,000	76,797,106
昆明吾悦广场	182,000,000	394,000,000	212,000,000	3,658,613
瑞安吾悦广场	265,000,000	533,000,000	268,000,000	12,229,095
临沂吾悦广场	-	275,000,000	275,000,000	10,988,451
平湖吾悦广场	-	409,000,000	409,000,000	4,455,717
泰兴吾悦广场	-	319,000,000	319,000,000	2,729,187
启东吾悦广场	-	267,000,000	267,000,000	6,469,675
南宁吾悦广场	-	285,000,000	285,000,000	6,734,627
玉环吾悦广场	-	305,000,000	305,000,000	17,175,275
南昌新建吾悦广场	-	430,000,000	430,000,000	2,565,987
淮南吾悦广场	-	324,000,000	324,000,000	9,238,122
句容吾悦广场	-	244,000,000	244,000,000	8,708,361
长沙吾悦广场	-	396,000,000	396,000,000	8,281,562
宁波慈溪吾悦广场	-	257,000,000	257,000,000	70,804,762
上饶吾悦广场	-	224,000,000	224,000,000	18,633,166
仙居吾悦广场	-	340,000,000	340,000,000	9,603,848
南京鼓楼吾悦广场	-	1,239,000,000	1,239,000,000	-
连云港吾悦广场	-	103,000,000	103,000,000	25,131,558
钦州吾悦广场	-	62,000,000	62,000,000	10,629,242
西安沣东吾悦广场	-	287,000,000	287,000,000	3,976,563
宝鸡吾悦广场	-	99,000,000	99,000,000	15,281,289
天宁吾悦广场	-	460,000,000	460,000,000	7,522,615
成都吾悦广场	437,000,000	461,000,000	24,000,000	15,997,914
合肥肥东吾悦广场	-	492,000,000	492,000,000	-
合计	14,390,405,963	23,969,460,071	9,579,054,108	910,566,900

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

1、公司所从事的主要业务和经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司继续秉持“住宅+商业”地产双轮驱动的运作模式，以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张。报告期内，公司战略性进驻成都、重庆、西安、郑州等二线城市，实现新城市公司裂变。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。目前，住宅地产开发的业务范围主要集中于长三角地区，并已在环渤海、珠三角地区和中西部省会城市发展，未来将继续在全国范围内逐步完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的布局。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及运营管理，产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。

2、行业情况

党的十九大报告指出房子是用来住的、不是用来炒的。2017年内“限购、限贷、限价”升级并广泛“限售”，大量三四线城市也加入调控行列。不断通过提高社保年限、首付比例，限制单身和离异购房套数，对个人购房普遍“限售”等调控政策升级加码。2017年，商品房销售面积近17亿平方米，金额破13万亿元，均创新高；土地购置面积同比增速也在一直保持着稳步增长，面积增速为15.8%，维持在较高水平。随着土地供应量重新抬升，2017年全国300城土地市场成交建筑面积为184,800万平方米，同比涨幅11%，同样为连续走低3年后首次抬升。目前政策尚未扭转投资购房预期，仍然呈现出“政策向左，市场向右”的显著特征。

报告期内，虽受政策影响，但从年度销售目标完成率及销售金额等数据来看，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度更高，更向大型品牌房企靠拢，百强房企销售均价提升明显。销售金额方面，TOP10房企市占率达24.2%，TOP30房企市占率近40%，TOP100房企市占率达55.4%。未来随着市场调控压力持续和品牌房企竞争优势的体现，龙头房企的整体业绩规模将继续增长，行业集中度也将进一步上升。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、良好的品牌影响力

公司在国内房地产企业中具有较强竞争力。报告期内，公司荣膺中国房地产业协会和中国房地产测评中心评测的“2017中国房地产开发企业商业地产运营5强”第2位、“2017中国房地产上市公司创新能力5强”及“2017中国房地产上市公司A股10强”。根据克而瑞信息集团(CRIC)发布的《2017年度中国房地产企业销售TOP200》排行榜，公司房地产销售面积与销售金额分别在全国房地产企业中排名第11位与第13位，而在其发布的《2017年中国房地产企业品牌传播力TOP100》排行榜中，公司与万科、恒大等标杆房企一同位列前十。在由江苏省房地产业协会发布的江苏省房地产开发综合实力五十强企业名单中，公司2005-2017年连续十三年获“江苏省房地产业综合实力五十强”第1位。同时，公司位列2016年江苏省营业收入百强民企前十强，并被第一财经评为“2016年度创新优秀实践企业”及“最具股权投资价值房地产上市公司TOP10”。

2、高速的业绩增长

报告期内公司合同销售额达1264.72亿，同比增长94.39%，完成年初850亿销售目标的148.79%，公司操盘项目资金回笼率达85%，销售目标完成率稳居行业第一。截至报告期末，公司总资产为1,835.27亿元，比上年度末增长77.89%，归属于上市公司股东的净利润为60.29亿元，比上年同期

增长99.68%。

3、“住宅+商业地产”双轮驱动

公司一直以来坚持的“住宅地产+商业地产”双轮驱动模式已基本完成全国重点城市群、重点城市的全面布局，横跨房地产开发、投资、商业运营管理等领域，形成产品协同及战略纵深。公司住宅产品在原有丰富的产品线上围绕客户需求不断更新，在百年住宅、模块化建筑及绿色健康住宅等方面不断创新探索，确定了以“典雅”为核心的产品文化。同时公司配备成熟的商业开发和经营管理团队，以获取优质资产和建设一流运营能力为基础，以建设“有情怀、不复制、具规模”的高品质购物中心为目标，在全国范围内布局。报告期内，公司12座吾悦广场实现精彩满铺开业，开业运营的吾悦广场达到23座，新城“吾悦广场”的品牌知名度不断提高。

4、全方位的激励机制

公司通过各项激励机制把员工个人和公司发展融为一体。《限制性股票激励计划》保障了公司与高管及骨干管理人员同心共创、共享成就；“新城合伙人”跟投制度及“共创、共担、共享”计划实现了项目管理团队绩效与项目经营业绩挂钩；“竞创百亿”计划鼓励更多城市公司深耕所在区域，提高市场占有率。全方位多层次的激励机制，把公司打造成创业平台，激发了全员创业热情，使全员都主动参与到公司经营中去，为公司实现千亿销售目标起到至关重要的作用。

5、卓越的人才管理机制

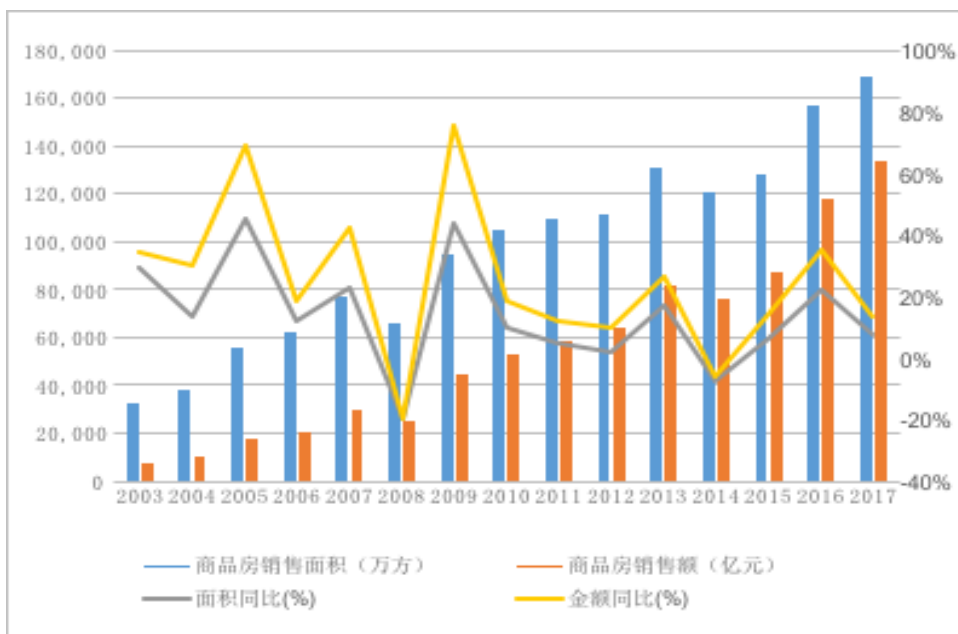
公司尊重人才，通过各项机制使员工与公司共同成长。公司的高管团队平均司龄在十年以上，为公司一直以来的稳步发展保驾护航，被誉为业内最稳定的管理团队。同时，公司持续引进优秀人才，一批行业顶尖人才先后加入公司高管团队，为公司的快速发展注入多元化的力量，分别将公司的组织人力变革、商业设计创新、信息化建设等板块推上了新的台阶。公司也十分注重储备和培养后备力量，校招的新睿人才培养计划已施行有十年，在“诚实做人、踏实做事”的企业文化指引下，为公司培养了数十位中高级管理人员。同时，新睿计划还在不断升级，各项更高层次的人才培养计划相继启动，为公司加速奔跑增添动力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

(一) 销售再创新高，但同比增速明显放缓

2017 年，全国实现商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%；实现商品房销售金额 13.37 万亿元，同比增长 13.7%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政府持续调控及金融严格监管之下，销售面积和金额同比增速分别较 2016 年同期放缓 14.8 和 21.1 个百分点。整体房价趋稳、涨幅持续收窄，截至 2017 年底，百城新建住宅价格同比涨幅连续 11 个月回落，环比涨幅连续 14 个月在 1% 以内；2017 年百城住宅价格累计上涨 7.15%，较 2016 年大幅收窄 11.57 个百分点。



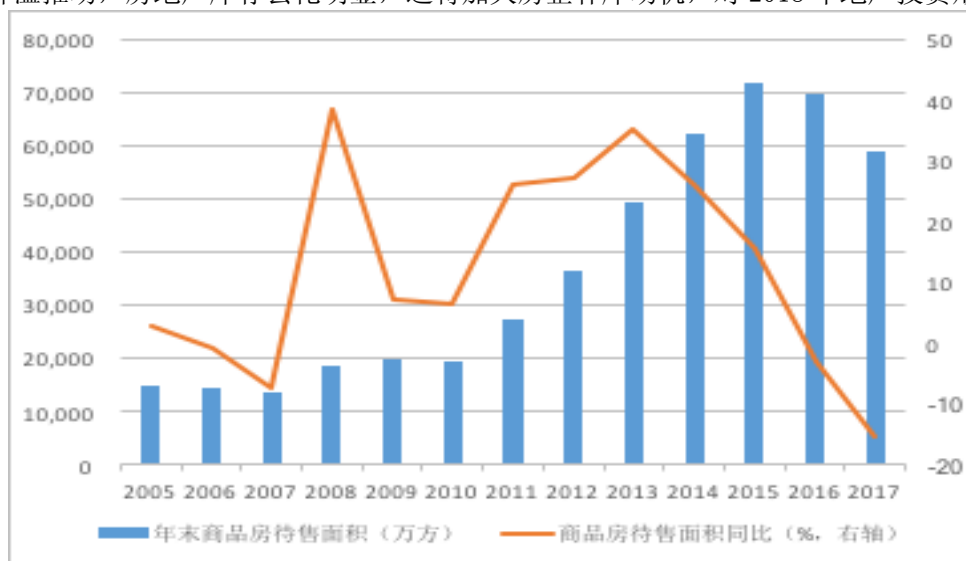
历年商品房销售情况表



百城住宅价格指数情况表

（二）棚改及外溢效应推动，行业去库存效果显著

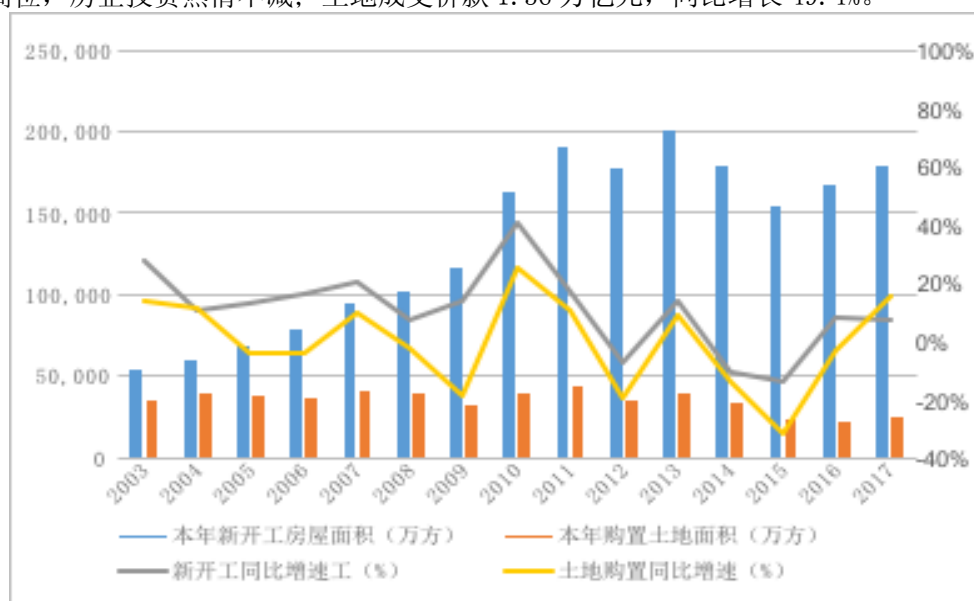
2017 年末商品房待售面积 5.89 亿平方米，较上年末下降 15.3%。受棚改货币化安置和一二线购买力外溢推动，房地产库存去化明显，这将加大房企补库动机，对 2018 年地产投资形成支撑。



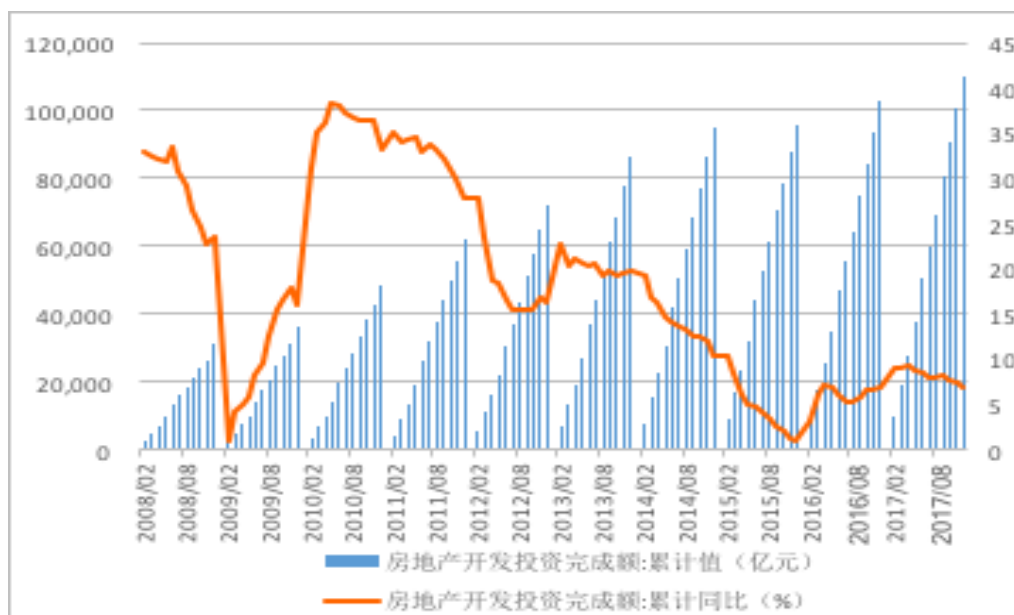
历年商品房待售情况表

（三）新开工和投资中低速增长，土地购置热情高涨

2017 年，全年房地产开发投资 10.98 万亿元，同比增长 7.0%，增速比上年加快 0.1 个百分点，较 1-11 月份回落 0.5 个百分点。全国商品房新开工面积 17.87 亿平方米，同比增加 7.0%；全年房地产开发企业土地购置面积 2.55 亿平方米，增长 15.8%，较 1-11 月回落 0.5 个百分点，但仍旧维持高位，房企投资热情不减；土地成交价款 1.36 万亿元，同比增长 49.4%。



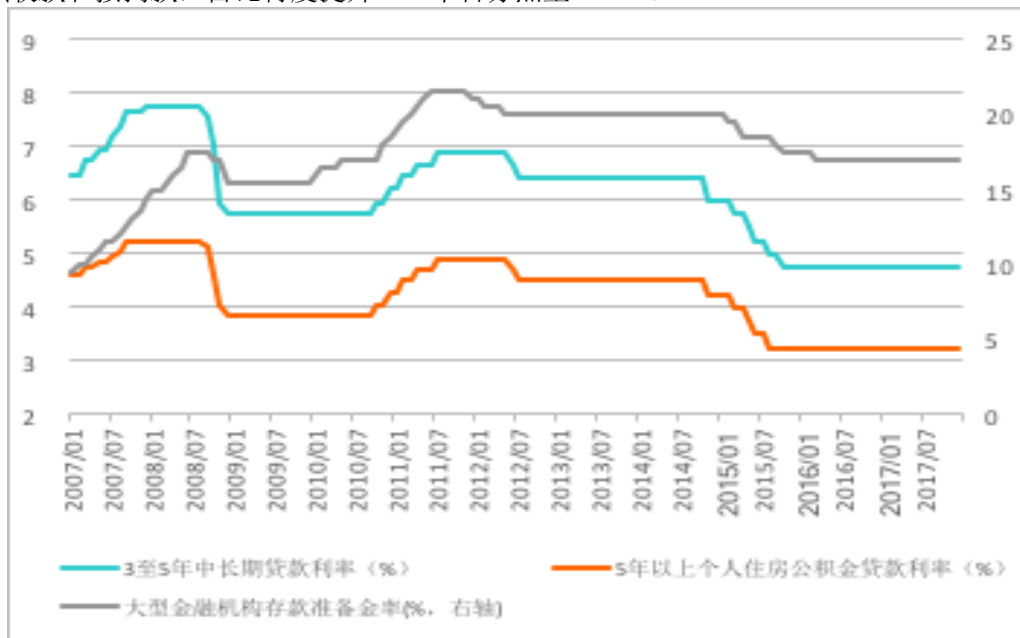
历年新开工面积与当地购置土地面积情况表



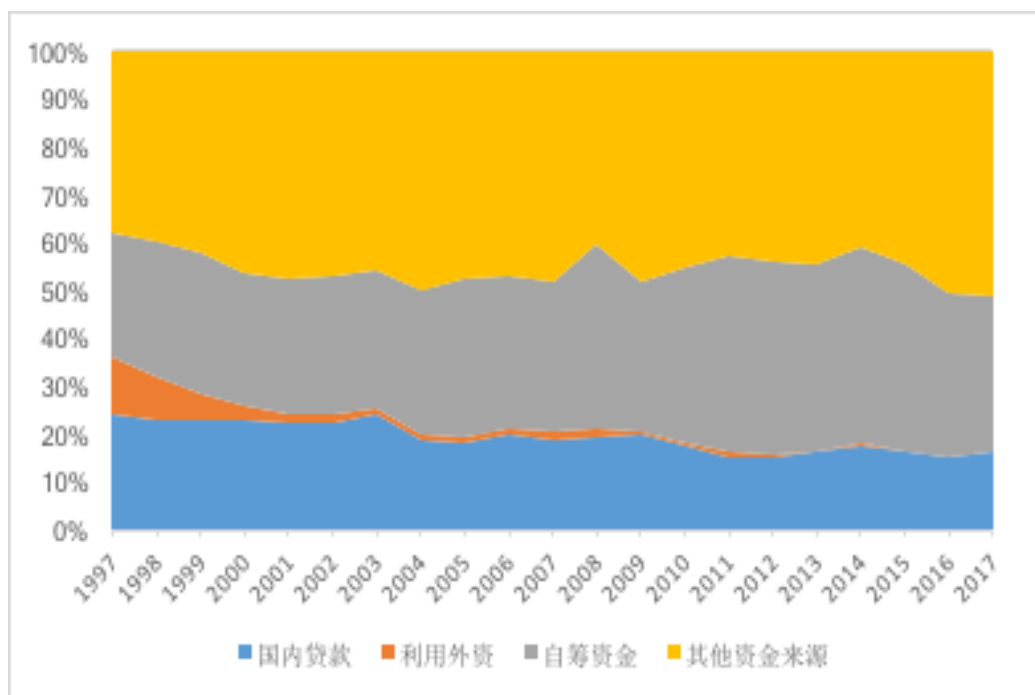
房地产开发投资完成额情况表

(四) 货币政策稳健中性，房地产资金面持续收紧

2017 年，政府加强金融监管和去杠杆，央行货币政策保持稳健中性基调不变，12 月末，广义货币 M2 余额 167.68 万亿元，同比增长 8.2%，增速再创历史新低。从行业资金面看，房地产融资端持续收紧，中央多次表态加强金融管理，防范房地产泡沫风险，防止资金违规流入房地产。2017 年房地产开发资金来源 15.6 万亿元，同比上涨 8.2%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为 16.0%和 32.6%，自筹资金占比已连续三年下降，销售市场的活跃，使得其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比再度提升 0.2 个百分点至 51.1%。



中长期贷款利率及存款准备金率表



房地产开发投资资金来源表

(五) 政策环境整体从严，短期调控向长效机制过渡

2017 年，房地产政策坚持“房住不炒”基调，从传统的需求端抑制向供给侧增加转变，限购限贷限售限商限价叠加土拍收紧，政策力度持续升级加码、并从中心城市向周边三四线城市扩容，调结构、稳预期，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的基本住房制度，推动长效机制的建立健全。

二、报告期内主要经营情况

2017 年，各地政府出台各类调控政策，公司迎难而上，通过不懈努力，业绩斐然。公司全年合同销售金额达 1,264.72 亿元，同比增长 94.39%，销售面积达 928.28 万平方米，同比增长 61.44%。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计，公司销售金额、销售面积分列行业第 13 位和第 11 位，销售目标完成率稳居行业第一。

全年公司共计新增土地储备共 122 幅，总建筑面积 3,392.80 万平方米，平均楼面地价为 3,175 元/平方米。其中，住宅地产新增 2,446.02 万平方米，商业地产新增 946.77 万平方米。公司坚守“拥抱变化、主动调整”的策略，在招拍挂拿地的同时，大力拓展收并购及合作开发以获取更多优质项目，实现土地获取模式创新，发展更多优质合作伙伴，为后续规模化发展奠定了坚实基础。公司进一步完善“以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张”的“1+3”战略布局，在坚守以长三角为核心的基础上，把握城市深耕布局机会，战略性进驻成都、重庆、西安、郑州等核心城市，实现新城市公司裂变。

住宅地产方面，在“典雅”文化基础上，全面梳理产品标准化，有力支撑公司规模化发展，通过打造标杆样板展示区，为公司品牌区域推广做出贡献。浙江城市公司首次实现区域 200 亿销售；苏州、南京及苏南城市公司销售规模均突破 100 亿，斩获傲人业绩。在股权激励、“新城合伙人”跟投制度、“共创、共担、共享”和“竞创百亿”四大激励影响下，公司的利润水平、运营管理水平不断提高。

商业地产方面，在“有情怀、不复制、具规模”的指引下，南京、成都、青岛、宁波、长春等 12 座吾悦广场实现精彩满铺开业，并推出结合当地文化元素的主题街区，例如长春吾悦广场结合当地一汽、长影文化元素，打造最大室内主题街区“时光引擎”，获得第十二届年度最佳商业空间金盘奖。截至报告期末，公司已累计开业 23 个吾悦广场，全年实现租金及管理费收入 10.20 亿元，平均出租率 97.91%。2017 年，全国有超过 2 亿人次光顾吾悦广场，单广场日均客流量可达 4.32 万人。同时，新城 2017 商业年会取得圆满成功，创公司成立以来的规模之最、参与度广泛之最，“新城吾悦广场”商业品牌的知名度大幅提高。

报告期内，公司积极拓宽融资渠道，为公司的持续、快速发展提供了稳定的资金支持。报告期内，公司完成三期中期票据发行，合计募集资金 45 亿元，综合票面利率 5.55%；完成一期 PPN 发行，募集资金 20 亿元，票面利率 6.3%；完成一期 5 年期高级美元债券发行，募集资金 2 亿美元，票面利率 5%；完成一期 ABN 发行，发行金额 21 亿元，优先 A 票面利率 5.38%，优先 B 票面利率 6.2%。报告期末，公司整体平均融资成本为 5.32%。

公司股票为 MSCI 明晟中国指数成分股、沪深 300 指数成分股、上证 180 指数成分股、上海证券交易所融资融券标的及沪股通标的。

报告期内，公司实现竣工面积 725.13 万平方米（含合营项目），其中 39 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 405.26 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 60.29 亿元，分别比 2016 年增长 44.89%和 99.68%。截止 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 1,835.27 亿元，归属于上市公司股东的净资产 206.24 亿元，分别比上年同期增长 77.89%和 38.84%。报告期末，公司共有 127 个子项目在建，在建面积为 2,665.62 万平方米（含合营项目）。

2017 年公司房地产项目表

单位：平方米

项目名称	地理位置	项目类别	项目状态	权益比例	计划投资(万元)	报告期实际投资额(万元)	占地面积	总建筑面积	规划计容建筑面积	2017 年新开工面积	2017 年末在建面积	2017 年竣工面积	待开发面积	可租售面积	2017 年签约面积	累计签约面积	平均售价(元/m ²)	2017 年结算面积	累计结算面积
南京香溢紫郡	高新区	住宅	竣工	95.87%	373,527	373,526	239,116	605,424	563,434	-	-	-	-	581,969	-	568,704	-	-	568,704
南京香悦澜山	栖霞区	住宅	在建	95.87%	525,528	478,318	154,521	500,044	367,314	-	89,859	165,638	-	457,352	71,598	366,377	27,602	136,501	285,631
南京花漾紫郡	浦口区	住宅	在建	95.87%	270,000	171,627	131,114	401,272	287,845	-	165,937	160,348	-	363,051	22,405	291,550	17,575	143,361	146,684
南京璞樾钟山	栖霞区	住宅	在建	67.25%	300,000	258,868	70,321	167,131	106,823	-	166,774	-	-	150,247	77,330	77,330	39,820	-	-
南京璞樾和山	栖霞区	住宅	在建	95.87%	177,571	143,666	56,890	128,577	65,572	-	122,580	-	-	116,111	54,991	57,641	27,302	-	-
南京保利天地	江宁区	住宅	在建	29.72%	167,987	108,319	90,610	236,847	178,008	-	236,847	-	-	222,921	79,144	175,796	17,675	-	-
南京 G59 麒麟地块	江宁区	住宅	在建	32.59%	616,207	438,666	67,811	248,594	178,670	243,932	243,932	-	-	229,266	-	-	-	-	-
南京 G60 青龙小镇	江宁区	住宅	在建	32.59%	551,828	355,971	74,741	230,972	170,986	230,972	230,972	-	-	201,268	-	-	-	-	-
句容新城源山	宝华镇	住宅	在建	95.87%	72,654	16,488	129,189	189,876	120,400	189,876	189,876	-	-	146,171	53,826	53,826	15,181	-	-
南京星悦天地广场	浦口区	住宅	在建	28.76%	85,283	62,123	27,428	108,948	82,283	108,948	108,948	-	-	81,889	38,325	38,432	15,017	-	-
句容新城樾府	华阳镇	住宅	在建	100.00%	172,961	100,459	69,889	238,517	174,152	238,517	238,517	-	-	191,192	32,682	32,682	12,408	-	-
宿迁太湖花园	经济开发区	住宅	拟建	95.87%	202,461	17,315	218,882	622,160	460,160	-	-	-	622,160	566,526	-	-	-	-	-
宿迁水木清华三期	宿城区	住宅	在建	95.87%	171,038	58,009	109,173	600,226	255,852	188,543	188,543	-	155,831	315,107	-	-	-	-	-
邳州碧桂园	邳州市	住宅	在建	46.97%	61,769	61,769	224,939	694,951	563,214	302,085	302,085	-	392,866	641,691	-	-	-	-	-
镇江高姿项目	高资镇	住宅	在建	95.87%	41,839	5,547	42,184	87,600	68,666	87,600	87,600	-	-	77,919	-	-	-	-	-
来安 2017-15 号地	汧河经济开发区	住宅	在建	31.64%	113,981	78,991	60,189	170,627	131,671	170,354	170,354	-	-	131,671	30,253	30,253	10,586	-	-
扬州市 GZ055 地块	邗江区	住宅	拟建	11.50%	66,133	22,783	69,326	155,363	110,726	-	-	-	155,363	108,951	-	-	-	-	-
南京青龙市场	六合区	住宅	在建	23.97%	21,654	11,739	14,338	31,781	22,935	31,781	31,781	-	-	26,873	-	-	-	-	-
淮安市融侨火车站地块	淮阴区	住宅	拟建	95.87%	189,325	46,402	172,476	670,708	519,403	-	-	-	670,708	553,897	-	-	-	-	-
淮安开 4 地块	经济开发区	住宅	拟建	95.87%	99,310	41,089	66,931	196,349	147,255	-	-	-	196,349	145,099	-	-	-	-	-
邳州 74 号地块	邳州市	住宅	拟建	23.97%	118,321	9,479	65,069	223,903	162,671	-	-	-	223,903	160,521	-	-	-	-	-
邳州 75 号地块	邳州市	住宅	拟建	23.97%	113,118	10,015	65,855	212,632	178,037	-	-	-	212,632	155,839	-	-	-	-	-
镇江 2017-4-5 金山湖西地块	镇江市	住宅	拟建	95.87%	154,253	17,800	105,088	205,907	136,610	-	-	-	205,907	157,936	-	-	-	-	-
合肥北宸紫郡	长丰县	住宅	在建	95.87%	116,174	85,907	58,147	172,305	127,714	172,305	172,305	-	-	167,239	77,559	77,898	11,603	-	-

2017 年年度报告

合肥十里春风	肥东县	住宅	拟建	43.90%	109,353	68,561	60,000	176,554	132,000	-	-	-	176,554	170,885	-	-	-	-	-
合肥桃李郡	瑶海区	住宅	在建	99.88%	70,983	53,513	26,707	77,065	56,015	77,065	77,065	-	-	69,269	-	-	-	-	-
合肥西子花园	高新区	住宅	在建	19.51%	202,189	163,978	104,760	290,414	225,472	290,414	290,414	-	-	268,081	145,409	145,408	13,155	-	-
合肥大都会	滨湖新区	住宅	在建	50.00%	188,266	158,238	50,751	141,496	93,536	141,496	141,496	-	-	136,585	-	-	-	-	-
合肥时光印象	滨湖新区	住宅	在建	31.63%	278,566	203,974	115,492	350,672	255,320	342,972	342,972	-	-	342,300	84,787	84,904	16,831	-	-
常州新城公馆四期	武进区	住宅	在建	95.75%	158,717	21,090	106,977	315,407	246,162	212,231	259,940	47,565	-	302,257	154,099	235,536	15,168	32,527	42,027
常州新城金郡	天宁区	住宅	竣工	96.18%	181,438	6,173	77,820	248,089	204,414	-	-	34,252	-	228,754	3,565	225,943	14,607	35,281	225,943
常州帝景	武进区	住宅	竣工	95.86%	332,895	24,717	212,299	574,391	436,413	-	-	75,867	-	521,204	14,062	445,159	13,205	85,960	443,536
常州新城樾府	新北区	住宅	在建	99.15%	86,742	11,455	24,716	97,952	75,584	97,952	97,952	-	-	91,075	74,460	74,460	16,954	-	-
常州新城郡未来	武进区	住宅	在建	99.50%	132,111	21,261	78,886	269,036	197,206	268,635	268,635	-	-	241,798	166,289	166,289	11,418	-	-
金坛新城金郡花园	金坛区	住宅	在建	76.60%	137,461	62,854	48,592	175,791	121,366	175,791	175,791	-	-	161,727	64,855	64,855	13,304	-	-
金坛新城金郡花园二三期	金坛区	住宅	拟建	76.60%	347,575	156,724	134,344	450,586	335,101	-	-	-	450,586	408,107	-	-	-	-	-
无锡西漳地块	惠山区	住宅	在建	24.47%	250,477	140,535	103,846	356,055	277,356	151,806	151,806	-	204,099	325,375	21,805	21,805	14,986	-	-
常州泰和之春项目	天宁区	住宅	在建	经营权	250,102	61,515	106,906	492,793	369,583	418,155	418,155	-	74,638	441,875	73,832	73,832	14,184	-	-
常州新城桃李郡	武进区	住宅	在建	99.50%	220,381	41,292	137,789	458,909	344,141	228,452	228,452	-	230,456	420,658	46,555	46,555	10,634	-	-
常州环太湖艺术城项目	武进区	住宅	在建	48.35%	118,276	46,936	75,841	259,546	196,769	259,547	259,547	-	-	240,142	130,095	130,095	8,534	-	-
常州新城长岛东区	武进区	住宅	拟建	95.75%	70,983	126	157,740	315,481	236,610	-	-	-	315,481	236,610	-	-	-	-	-
常州金色新城剩余	钟楼区	住宅	拟建	95.75%	10,186	19	18,863	45,270	23,953	-	-	-	45,270	23,953	-	-	-	-	-
常州新城域	武进区	住宅	在建	95.75%	220,213	22	233,381	660,124	513,438	-	-	-	99,284	574,020	-	483,150	-	-	483,150
常州金坛万建城	金坛区	住宅	拟建	97.88%	12,100	19	31,841	31,841	31,841	-	-	-	31,841	31,841	-	-	-	-	-
常州九洲物资地块	天宁区	住宅	拟建	48.83%	210,814	126,978	83,179	253,552	181,993	-	-	-	253,552	222,902	-	-	-	-	-
溧阳天目湖大道 7-1#	溧阳市	住宅	拟建	96.18%	36,787	2,638	29,574	74,208	53,197	-	-	-	74,208	51,279	-	-	-	-	-
无锡新城金峻苑	新区	住宅	竣工	99.88%	37,470	5,832	36,628	81,004	62,748	-	-	81,004	-	73,995	339	73,402	12,285	61,366	73,402
常州武进吾悦广场	武进区	综合体	在建	100.00%	380,318	7,087	177,660	893,818	721,266	-	-	-	47,548	755,625	1,933	575,129	4,968	4,117	575,129
昆山紫郡	昆山市	综合体	在建	99.01%	213,000	4,224	140,085	404,996	302,065	128,875	128,875	-	-	349,938	-	248,004	-	-	248,004
苏州香溢澜桥	吴中区	住宅	竣工	99.01%	146,967	541	74,810	263,288	198,361	-	-	-	-	226,533	1,131	216,743	15,710	2,796	215,180
苏州石湖公馆	吴中区	住宅	竣工	99.01%	173,502	6,272	82,596	260,861	202,207	-	-	-	-	247,003	115	235,442	17,000	115	231,802
苏州红树湾	吴江区	住宅	在建	99.01%	220,193	9,691	122,464	415,333	324,155	-	-	-	20,260	376,623	313	353,277	25,242	255	352,142
昆山柏丽湾	昆山市	住宅	在建	99.51%	102,196	2,575	65,582	197,115	164,572	-	-	-	65,040	184,658	-	126,768	-	-	126,768

2017 年年度报告

苏州郡未来	吴中区	住宅	在建	99.01%	198,189	29,737	73,960	353,001	278,732	-	60,828	133,823	-	323,380	69,562	281,610	18,215	70,578	226,720
苏州郡尚海	昆山市	住宅	在建	39.60%	152,444	28,669	79,748	252,205	199,732	-	5,402	246,802	-	220,296	49,161	219,008	22,260	143,586	170,979
常熟香溢璟庭	常熟市	住宅	竣工	99.01%	75,970	14,099	64,945	142,057	96,416	-		141,902	-	113,297	-60	111,430	14,635	94,181	111,322
常熟虞悦豪庭	常熟市	住宅	在建	64.36%	186,138	35,260	88,085	239,140	173,329	-	79,328	152,092	-	209,022	72,668	187,287	17,306	115,884	132,544
苏州湾上风华	吴江区	住宅	在建	49.51%	118,354	16,039	68,293	206,536	167,113	-	95,883	110,653	-	184,180	96,418	178,131	16,085	81,956	91,467
苏州香溪源	吴江区	住宅	在建	50.00%	226,228	62,189	158,201	494,965	369,677	32,506	260,930	198,591	35,445	420,605	174,136	337,886	14,819	146,748	166,809
苏州鸿锦江	苏州园区	住宅	在建	29.70%	116,007	7,926	8,637	94,934	69,054	-	94,934	-	-	86,336	-	-	-	-	-
苏州三千邑	吴江区	住宅	在建	32.67%	558,069	20,186	126,721	465,013	340,033	312,920	312,920	-	152,093	433,156	63,513	63,986	16,347	-	-
苏州湖畔樾山	相城区	住宅	在建	49.51%	206,679	17,825	171,543	511,290	221,242	181,329	236,470	-	-	464,639	276,727	279,814	12,699	-	-
常熟紫云名邸	常熟市	住宅	在建	32.67%	113,063	5,429	53,753	158,204	116,378	123,802	123,802	-	-	142,260	114,453	114,453	18,480	-	-
吴江吾悦花园	吴江区	住宅	竣工	75.00%	113,403	8,879	75,057	256,353	213,137	-	-	45,621	-	243,153	27,957	235,568	11,864	29,683	231,991
张家港茗悦华庭	张家港市	住宅	在建	31.04%	320,120	114,881	219,991	646,682	503,834	317,699	317,699	-	328,983	570,791	143,499	143,499	10,023	-	-
苏州拾鲤花园	相城区	住宅	在建	19.80%	225,616	7,467	128,313	315,075	215,908	238,412	238,412	-	-	264,973	28,737	29,095	14,308	-	-
苏州十里锦绣	吴江区	住宅	在建	99.01%	311,736	51,164	303,143	760,519	611,870	133,688	133,688	-	553,153	668,903	35,692	35,692	8,004	-	-
苏州九里湖	吴江区	住宅	在建	99.01%	21,912	14,856	26,800	25,275	25,275	-	25,275	-	-	23,854	-	-	-	-	-
苏州外果圩	吴江区	住宅	拟建	99.01%	63,015	17,921	113,772	128,769	104,373	-	-	-	128,769	118,785	-	-	-	-	-
南通上悦城	港闸区	住宅	在建	24.75%	139,067	44,576	82,741	268,148	197,818	100,153	100,153	-	167,994	240,459	-	-	-	-	-
泰兴皇家水岸 67 号地块	泰兴市	住宅	拟建	99.01%	204,724	29,568	155,173	433,795	228,567	-	-	-	433,795	404,356	-	-	-	-	-
泰州皇家花园	泰州市	住宅	拟建	99.01%	98,567	17,573	60,612	195,977	144,936	-	-	-	195,977	143,045	-	-	-	-	-
常熟万科公望花园	常熟市	住宅	在建	9.90%	178,043	10,920	82,469	342,947	197,925	-	147,641	33,521	-	253,832	90,018	191,248	18,501	24,663	24,663
南通延寿路地块	港闸区	住宅	拟建	12.38%	138,642	28,809	109,890	275,225	197,802	-	-	-	275,225	213,713	-	-	-	-	-
吴江菀平项目	吴江区	住宅	拟建	99.01%	38,578	18,377	27,051	55,522	42,951	-	-	-	55,522	50,357	-	-	-	-	-
张家港南丰镇项目	张家港市	住宅	拟建	89.11%	15,507	-	12,400	28,693	23,475	-	-	-	28,693	28,069	-	-	-	-	-
泰兴皇家水岸 8 号地块	泰兴市	住宅	拟建	99.01%	115,166	16,991	74,420	282,285	223,261	-	-	-	282,285	255,788	-	-	-	-	-
MOC 芯城汇	相城区	综合体	在建	62.31%	1,818,182	92,245	350,762	1,944,680	1,338,930	584,193	584,193	-	1,360,487	1,746,937	46,450	46,450	22,628	-	-
上海新城金茂府	虹口区	住宅	在建	48.93%	477,798	29,662	19,960	90,078	58,078	90,078	90,078	-	-	81,151	-	-	-	-	-
上海云麓之城	宝山区	住宅	在建	22.07%	339,538	213,476	89,155	231,782	138,855	231,782	231,782	-	-	190,862	-	-	-	-	-
上海新城金樾	平湖市	住宅	在建	95.94%	111,601	54,909	66,916	191,725	133,828	191,725	191,725	-	-	142,898	-	-	-	-	-
南通香溢紫郡	港闸区	住宅	在建	76.76%	323,634	34,760	185,576	754,866	556,728	293,795	412,987	-	147,656	648,492	203,431	454,575	8,383	402	168,779

2017 年年度报告

上海璞樾门第	青浦区	住宅	在建	95.94%	91,881	57,155	26,654	64,610	30,624	64,610	64,610	-	-	48,179	-	-	-	-	-
上海盛誉世家	青浦区	住宅	在建	28.78%	109,904	83,336	20,894	62,468	39,922	-	62,468	-	-	52,188	8,846	8,846	42,869	-	-
上海新城盛世	青浦区	住宅	在建	26.86%	89,175	62,919	25,324	81,027	56,153	-	81,027	-	-	73,942	21,318	31,528	41,598	-	-
上海启东项目	启东市	住宅	拟建	33.84%	259,919	138,185	127,760	378,815	281,073	-	-	-	378,815	338,919	-	-	-	-	-
上海雍和府	宝山区	住宅	在建	23.51%	369,503	252,133	62,848	189,327	100,556	189,327	189,327	-	-	149,541	-	-	-	-	-
上海花屿湾	奉贤区	住宅	竣工	95.94%	63,487	7,481	57,294	96,791	69,551	-	-	96,791	-	85,636	-	61,538	15,396	61,538	61,538
上海新城樾山	松江区	住宅	在建	47.97%	808,934	73,930	333,717	647,163	401,748	197,380	474,262	-	172,901	328,797	96,566	158,320	50,406	-	-
上海西岸公园	浦东新区	住宅	在建	48.93%	363,032	21,065	61,316	206,287	136,773	206,287	206,287	-	-	167,123	-	-	-	-	-
上海香溢珑庭	嘉定区	住宅	在建	95.94%	93,168	2,088	32,186	88,161	65,614	-	25,781	-	-	81,006	-	59,744	-	-	59,744
杭州观璟庭	余杭区	住宅	竣工	100.00%	83,828	18,318	33,598	75,938	50,044	-	-	75,938	-	71,093	4,870	65,724	29,508	48,880	65,433
杭州红郡御庄	江干区	住宅	竣工	64.91%	195,022	18,946	75,756	252,925	173,971	-	-	252,925	-	238,800	86,674	224,628	15,499	153,795	215,447
杭州澜颂奥府	萧山区	住宅	在建	99.86%	173,617	46,806	51,255	187,575	142,724	-	92,602	94,973	-	179,578	79,544	140,053	25,485	89,838	93,131
杭州香悦半岛	萧山区	住宅	在建	59.92%	135,564	15,994	44,048	169,317	122,586	-	169,317	-	-	156,655	74,689	118,136	17,762	-	-
杭州郡上蓝湾	江干区	住宅	在建	34.95%	79,339	58,598	39,578	127,658	87,007	-	127,658	-	-	122,264	82,884	82,884	17,025	-	-
嘉兴海上风华苑	嘉善县	住宅	在建	100.00%	152,931	12,957	59,584	168,973	131,084	168,973	168,973	-	-	161,943	116,573	116,573	17,364	-	-
杭州香悦公馆	萧山区	住宅	在建	99.86%	208,615	22,718	86,118	279,320	195,532	90,657	279,320	-	-	253,971	114,330	114,506	26,239	-	-
杭州滨江东方名府	萧山区	住宅	在建	24.97%	53,770	11,777	19,012	64,776	47,492	64,776	64,776	-	-	62,659	45,531	41,285	25,362	-	-
杭州龙湖天璞	萧山区	住宅	在建	24.97%	353,029	164,021	46,761	188,888	130,898	188,888	188,888	-	-	181,319	88,535	88,535	37,837	-	-
台州江山一品	黄岩区	住宅	在建	26.96%	176,638	56,727	113,699	379,486	277,420	379,486	379,486	-	-	363,979	36,139	36,139	7,861	-	-
杭州璟隽公馆	萧山区	住宅	拟建	100.00%	236,780	89,100	45,394	164,018	113,478	-	-	-	164,018	157,315	-	-	-	-	-
杭州溪望尚庭	余杭区	住宅	在建	33.95%	175,361	49,901	68,771	172,898	103,157	-	172,898	-	-	155,419	59,515	70,737	32,638	-	-
湖州海上风华	南浔区	住宅	在建	99.86%	131,485	61,150	93,471	228,688	166,232	228,688	228,688	-	-	220,437	25,511	25,511	8,139	-	-
湖州海上风华西区	南浔区	住宅	在建	99.86%	51,726	21,014	40,708	115,117	81,329	115,117	115,117	-	-	108,818	-	-	-	-	-
湖州碧桂园翡翠湾	吴兴区	住宅	在建	25.00%	110,562	50,728	77,912	191,251	140,129	191,250	191,250	-	-	184,468	81,800	81,800	10,574	-	-
湖州碧桂园嘉誉花苑	吴兴区	住宅	在建	33.00%	67,872	22,746	55,672	123,923	98,126	123,923	123,923	-	-	109,511	42,740	42,740	10,213	-	-
金华华金街 4#地块	金东区	住宅	拟建	99.86%	130,896	13,000	77,465	253,221	178,169	-	-	-	253,221	231,925	-	-	-	-	-
绍兴袍江洋泾湖 22 号地块	袍江区	住宅	拟建	48.93%	368,742	86,000	198,255	566,245	430,636	-	-	-	566,245	559,275	-	-	-	-	-
武汉璟悦城	汉阳区	住宅	在建	100.00%	170,232	43,004	193,741	316,256	269,993	-	1,631	314,625	-	291,770	63,193	271,343	12,971	260,159	268,572
武汉璟棠	汉阳区	住宅	在建	100.00%	188,749	95,626	193,789	325,728	270,105	325,728	325,728	-	-	309,239	116,347	116,347	14,830	-	-

2017 年年度报告

武汉璟汇二期	东西湖区	住宅	在建	100.00%	56,522	17,642	58,172	171,625	143,187	-	171,625	-	-	146,600	55,020	138,971	9,400	-	-
武汉阅璟台	洪山区	住宅	在建	100.00%	449,296	261,950	102,366	503,404	345,751	213,594	213,594	-	289,810	454,683	-	-	-	-	-
武汉江夏永旺	江夏区	住宅	拟建	51.00%	37,112	6,726	51,104	73,298	51,104	-	-	-	73,298	68,484	-	-	-	-	-
鄂州汇隽	葛店开发区	住宅	拟建	100.00%	62,525	36,261	27,882	112,912	89,221	-	-	-	112,912	108,830	-	-	-	-	-
孝感悦隽	高新区	住宅	拟建	100.00%	134,595	67,354	76,041	283,233	227,619	-	-	-	283,233	253,612	-	-	-	-	-
孝感玺樾	高新区	住宅	拟建	100.00%	122,104	24,083	115,752	403,493	310,865	-	-	-	403,493	353,481	-	-	-	-	-
黄石项目	下陆区	住宅	拟建	100.00%	122,998	19,970	65,623	258,315	196,867	-	-	-	258,315	235,389	-	-	-	-	-
孝感碧桂园新城华府	孝南区	住宅	拟建	50.00%	149,376	70,794	76,299	266,714	229,750	-	-	-	266,714	238,958	-	-	-	-	-
荆州碧桂园新城楚天府	沙市区	住宅	拟建	33.00%	110,548	40,316	56,413	208,845	169,238	-	-	-	208,845	198,429	-	-	-	-	-
青岛香溢紫郡二期	李沧区	住宅	竣工	49.51%	140,589	34,672	56,373	223,553	168,914	-	-	220,437	-	221,092	69,655	158,650	17,817	154,327	154,327
青岛香溢紫郡一期	李沧区	住宅	竣工	49.51%	43,890	6,406	30,074	63,928	51,144	-	-	67,044	-	63,049	1,167	59,728	20,092	49,947	59,510
青岛新城玺樾	胶州市	住宅	在建	99.01%	660,468	6,172	809,200	1,394,659	1,093,293	242,824	242,824	-	1,151,685	1,324,064	31,480	31,480	11,661	-	-
青岛樾府项目	经济开发区	综合体	拟建	49.51%	282,736	7,789	209,522	558,710	419,048	-	-	-	558,710	554,389	-	-	-	-	-
青岛株洲路项目	胶州市	住宅	拟建	49.51%	21,535	6,334	23,977	44,027	32,360	-	-	-	44,027	41,357	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P7	红岛高新区	综合体	在建	29.71%	295,682	27,479	148,378	497,135	370,944	497,135	497,135	-	-	451,595	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P1	红岛高新区	商业	拟建	29.71%	58,704	5,975	51,441	107,225	77,162	-	-	-	107,225	106,696	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P3	红岛高新区	综合体	拟建	29.71%	120,937	11,098	101,408	219,360	172,393	-	-	-	219,360	218,172	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P5	红岛高新区	商业	拟建	29.71%	86,422	7,761	98,461	132,209	118,153	-	-	-	132,209	131,456	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P6	红岛高新区	综合体	在建	29.71%	129,343	18,621	164,777	183,940	168,470	183,940	183,940	-	-	183,940	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P4	红岛高新区	综合体	拟建	29.71%	134,103	12,261	124,393	205,474	186,588	-	-	-	205,474	204,181	-	-	-	-	-
青岛羊毛滩 P2	红岛高新区	商业	拟建	29.71%	115,404	7,582	58,736	158,349	146,841	-	-	-	158,349	157,172	-	-	-	-	-
青岛高新区山大项目	高新区	住宅	拟建	69.31%	254,924	93,793	161,742	439,594	290,373	-	-	-	439,594	437,446	-	-	-	-	-
海信花伴里	黄岛区	住宅	在建	39.60%	18,996	10,773	6,583	28,223	19,757	28,223	28,223	-	-	28,030	7,151	7,151	17,506	-	-
青岛卓越皇后道一期(青岛李沧 I 地块)	李沧区	综合体	在建	49.51%	104,913	8,883	63,717	154,346	117,627	-	4,923	149,423	-	147,532	3,299	109,258	17,380	108,519	108,519
青岛卓越皇后道二期(青岛李沧 C1 地块)	李沧区	住宅	在建	49.51%	148,782	23,099	50,478	220,142	159,491	-	220,142	-	-	206,762	113,202	113,978	18,403	-	-
青岛卓越皇后道三期(青岛李沧 I 地块)	李沧区	综合体	在建	49.51%	69,851	8,121	1,940	96,684	69,150	96,684	96,684	-	-	95,800	-	-	-	-	-
德州齐河悦隽	齐河县	住宅	拟建	99.01%	86,346	34,420	57,659	168,398	126,851	-	-	-	168,398	166,254	-	-	-	-	-

2017 年年度报告

德州齐河欢乐堡	齐河县	住宅	拟建	99.01%	262,448	72,952	275,358	522,643	358,711	-	-	-	522,643	503,581	-	-	-	-	-
济南湖畔樾山	章丘区	住宅	拟建	49.51%	79,549	44,121	62,592	128,182	93,889	-	-	-	128,182	127,296	-	-	-	-	-
济南香溢华庭	历城区	住宅	拟建	99.01%	223,129	260	106,551	399,800	309,303	-	-	-	399,800	380,727	-	-	-	-	-
济南香溢紫郡	历城区	住宅	竣工	100.00%	124,291	26,021	84,362	307,177	244,545	-	-	273,593	-	300,729	32,062	280,982	11,656	241,739	280,982
济南香溢澜庭	历城区	住宅	在建	99.01%	161,110	13,120	98,294	381,408	294,102	-	372,345	-	-	381,408	122,410	138,838	12,681	-	-
济南新城领寓	槐荫区	商业	在建	99.01%	76,580	1,147	18,932	135,554	104,127	135,553	135,553	-	-	134,414	1,498	1,498	10,478	-	-
济南翡丽公馆	历城区	住宅	在建	24.75%	360,056	17,642	70,577	285,155	212,470	71,956	71,956	-	213,199	261,957	26,741	26,741	18,923	-	-
长沙新城国际花都	望城区	住宅	在建	100.00%	442,644	22,027	344,291	1,364,390	1,127,244	123,580	252,383	35,493	299,594	1,342,106	178,102	882,819	5,925	27,433	698,223
中央道	九华区	住宅	拟建	100.00%	179,261	-	207,600	700,235	541,836	-	-	-	700,235	671,265	-	-	-	-	-
新城和樾公馆	开福区	住宅	拟建	90.00%	58,484	5,837	34,666	178,091	134,853	-	-	-	178,091	171,721	-	-	-	-	-
长沙君合新城玺樾项目	长沙县	住宅	拟建	35.00%	87,130	19,843	30,908	165,895	129,811	-	-	-	165,895	162,621	-	-	-	-	-
金茂湾	岳麓区	住宅	在建	50.00%	428,654	26,549	120,729	640,419	502,806	269,978	412,622	-	227,797	614,675	183,166	183,166	11,030	-	-
天津宝坻项目	宝坻区	住宅	在建	50.00%	662,358	34,671	271,197	678,429	499,797	269,713	269,713	-	408,716	579,428	76,563	76,563	13,946	-	-
天津生态城项目	滨海新区	住宅	在建	99.01%	244,705	147,901	87,336	156,000	96,000	156,000	156,000	-	-	96,371	-	-	-	-	-
天津武清俊安项目	武清区	住宅	拟建	89.11%	115,614	-	63,279	155,372	115,119	-	-	-	155,372	142,025	-	-	-	-	-
天津北辰小淀项目	北辰区	住宅	在建	79.21%	450,706	132,000	237,504	547,695	427,507	122,182	122,182	-	423,074	492,594	7,844	7,844	15,431	-	-
佛山壹鸣花园	南海区	住宅	在建	67%	701,959	449,762	144,563	601,674	433,474	258,045	258,045	-	343,629	546,554	13,551	13,551	15,536	-	-
佛山新城招商誉府（联合操盘）	三水区	住宅	在建	48%	184,879	112,289	47,253	234,768	165,385	185,863	185,863	-	-	216,896	94	94	12,805	-	-
惠州新城金樾江南	罗阳镇	住宅	拟建	76%	422,266	83,733	352,952	954,183	705,906	-	-	-	954,183	917,120	-	-	-	-	-
东莞石碣项目	石碣镇	住宅	拟建	71%	78,464	15,000	31,587	91,256	69,475	-	-	-	91,256	78,529	-	-	-	-	-
惠州新城明显	惠城区	住宅	拟建	53%	93,984	28,500	97,681	232,922	163,587	-	-	-	232,922	227,404	-	-	-	-	-
惠州新城云昱	博罗县	住宅	拟建	76%	286,416	135,578	223,111	739,232	446,222	-	-	-	739,232	602,787	-	-	-	-	-
惠州龙溪项目	博罗县	住宅	拟建	76%	94,683	12,657	43,190	214,164	164,122	-	-	-	214,164	204,155	-	-	-	-	-
肇庆市大旺项目	大旺高新区	住宅	拟建	95%	149,240	15,000	66,249	275,503	211,996	-	-	-	275,503	268,577	-	-	-	-	-
廊坊凯旋城	广阳区	住宅	在建	94.14%	168,602	2,087	87,068	236,967	170,868	-	82,897	-	-	232,984	5,657	174,157	19,879	3,085	96,494
廊坊广阳道1号	广阳区	住宅	在建	94.14%	118,077	3,239	71,464	223,109	173,772	223,109	223,109	-	-	133,821	-	-	-	-	-
唐山谢家庄项目	路北区	住宅	拟建	68.29%	383,281	59,900	156,245	544,600	390,612	-	-	-	544,600	462,688	-	-	-	-	-
成都悦隽江山	简阳市东城	住宅	拟建	36.00%	94,449	40,304	32,157	168,019	128,626	-	-	-	168,019	155,895	-	-	-	-	-
成都悦隽风华	简阳市东城	住宅	拟建	49.00%	84,332	34,206	29,868	158,587	119,471	-	-	-	158,587	142,749	-	-	-	-	-

2017 年年度报告

成都新津 88 亩	新津县	住宅	拟建	80.00%	59,980	22,090	58,380	157,529	116,725	-	-	-	157,529	150,528	-	-	-	-	-
成都新津 102 亩	新津县	住宅	拟建	80.00%	63,228	24,560	68,227	156,752	116,673	-	-	-	156,752	138,089	-	-	-	-	-
成都同安 81 亩	龙泉驿区	住宅	拟建	50.00%	96,166	20,000	53,725	157,370	107,450	-	-	-	157,370	141,675	-	-	-	-	-
成都天府悦隼	天府新区	住宅	拟建	50.00%	113,211	65,175	69,859	192,277	139,719	-	-	-	192,277	173,340	-	-	-	-	-
成都城市之光	天府新区	住宅	拟建	33.00%	101,802	53,408	68,501	191,165	137,002	-	-	-	191,165	173,480	-	-	-	-	-
成都青白江 34 亩	青白江区	住宅	拟建	50.00%	51,293	11,487	22,829	95,052	68,487	-	-	-	95,052	85,846	-	-	-	-	-
成都青白江 61 亩	青白江区	住宅	拟建	50.00%	90,767	20,377	40,565	168,936	121,695	-	-	-	168,936	154,928	-	-	-	-	-
成都青白江 186 亩	青白江区	住宅	拟建	100.00%	268,038	33,920	124,145	426,062	310,364	-	-	-	426,062	339,412	-	-	-	-	-
成都龙桥项目	新都区	住宅	在建	50.00%	165,190	95,560	110,510	283,858	196,628	103,596	103,596	-	180,261	211,141	-	-	-	-	-
西安新城玺樾骊府	临潼区	住宅	拟建	95.24%	134,292	32,079	93,025	215,850	139,537	-	-	-	215,850	201,170	-	-	-	-	-
蒙阳项目-E 地块	蒙阳市	住宅	在建	51.00%	60,580	29,241	56,302	180,142	140,605	180,142	180,142	-	-	168,995	28,086	28,086	8,375	-	-
蒙阳项目-D 地块	蒙阳市	住宅	拟建	51.00%	74,526	15,642	51,239	207,007	153,624	-	-	-	207,007	180,683	-	-	-	-	-
蒙阳项目-B 地块	蒙阳市	住宅	拟建	51.00%	82,140	12,935	42,481	183,371	127,371	-	-	-	183,371	180,961	-	-	-	-	-
蒙阳项目-A 地块	蒙阳市	住宅	拟建	51.00%	133,811	20,390	67,100	288,198	201,198	-	-	-	288,198	285,048	-	-	-	-	-
重庆新城金科桃李郡	渝北区	住宅	在建	47.97%	138,822	92,550	45,575	212,298	155,997	212,298	212,298	-	-	53,082	-	-	-	-	-
重庆中央公园	渝北区	综合体	拟建	95.94%	282,405	156,956	104,548	334,491	221,293	-	-	-	334,491	113,198	-	-	-	-	-
新城金樾府	巴南区	住宅	拟建	100.00%	87,943	38,020	55,336	174,593	127,502	-	-	-	174,593	45,491	-	-	-	-	-
海口吾悦广场	龙华区	综合体	在建	100.00%	264,865	47,302	145,517	468,148	371,263	-	48,476	95,510	-	443,798	58,316	293,985	15,457	87,114	242,609
昆明吾悦广场	五华区	综合体	在建	100.00%	223,964	96,554	101,857	486,024	331,723	486,024	486,024	-	-	436,398	144,002	144,002	9,317	-	-
临沂吾悦广场	河东区	综合体	在建	100.00%	133,728	18,253	91,936	377,489	274,539	377,489	377,489	-	-	344,407	139,351	139,434	7,274	-	-
南京湖北路吾悦广场	鼓楼区	综合体	竣工	96.18%	81,635	7,176	11,629	66,303	34,910	-	-	66,303	-	52,394	-	-	-	-	-
瑞安吾悦广场	安阳新区	综合体	在建	100.00%	106,773	25,707	45,925	201,786	149,076	-	201,786	-	-	186,444	43,282	54,068	18,577	-	-
如皋吾悦广场	如皋市	综合体	在建	100.00%	61,676	25,226	78,330	144,573	120,601	-	32,156	112,417	-	136,343	20,323	33,300	19,826	7,928	7,928
天津吾悦广场	津南区	综合体	在建	70.00%	279,177	39,355	167,225	509,430	373,488	441,691	441,691	-	67,739	437,499	132,901	133,045	15,601	-	-
桐乡吾悦广场	嘉兴市	综合体	竣工	99.00%	210,788	75,645	121,856	458,866	340,983	-	-	458,866	-	403,478	31,832	287,141	20,681	214,558	264,641
台州吾悦广场	黄岩区	综合体	在建	40.00%	410,692	59,875	97,952	544,416	370,961	-	420,133	124,282	-	511,165	85,108	191,848	16,657	91,003	95,345
扬州吾悦广场	邗江区	综合体	在建	80.00%	236,200	41,395	161,918	460,410	306,543	392,703	460,410	-	-	382,943	193,704	193,704	11,841	-	-
镇江丁卯吾悦广场	丁卯区	综合体	在建	100.00%	187,949	60,920	101,914	518,013	402,031	-	11,031	506,982	-	455,808	111,982	323,637	9,115	278,148	308,119
宝鸡吾悦广场	宝鸡市	综合体	拟建	100.00%	227,551	39,590	145,687	598,389	464,027	-	-	-	598,389	524,587	-	-	-	-	-
成都汇点吾悦广场	武侯区	综合体	竣工	34.04%	90,000	74,633	71,325	140,750	64,985	140,750	-	140,750	-	140,750	-	-	-	-	-

2017 年年度报告

重庆吾悦广场	重庆市	综合体	拟建	100.00%	237,575	72,862	47,992	423,891	291,808	-	-	-	423,891	385,573	-	-	-	-	-
长沙吾悦广场	长沙市	综合体	在建	100.00%	106,278	34,263	73,855	183,862	149,631	183,862	-	-	-	183,352	32,706	32,706	27,247	-	-
慈溪吾悦广场	慈溪市	综合体	在建	100.00%	251,607	60,797	152,092	573,088	407,681	470,864	470,864	-	102,223	532,540	3,562	3,562	28,345	-	-
常州天宁吾悦广场	天宁区	综合体	拟建	100.00%	244,785	107,147	91,317	424,003	273,952	-	-	-	424,002	362,930	-	-	-	-	-
西安沣西吾悦广场	沣西新城	综合体	拟建	100.00%	245,602	34,722	143,247	599,961	403,274	-	-	-	599,300	534,188	-	-	-	-	-
汉中吾悦广场	汉中市	综合体	拟建	100.00%	186,635	16,132	71,269	229,551	170,575	-	-	-	220,915	219,696	-	-	-	-	-
连云港吾悦广场	连云港市	综合体	在建	100.00%	292,979	39,951	250,967	820,196	640,894	75,508	75,508	-	744,687	738,061	47,037	47,037	7,057	-	-
南昌新建吾悦广场	新建区	综合体	在建	100.00%	112,152	41,622	66,395	192,357	132,655	192,357	-	-	-	154,792	10,899	10,899	17,853	-	-
南京建邺吾悦广场	建邺区	综合体	拟建	70.00%	394,538	225,444	61,544	364,229	203,094	-	-	-	364,204	309,080	-	-	-	-	-
平湖吾悦广场	平湖市	综合体	在建	100.00%	194,792	75,206	126,537	419,478	318,645	419,478	419,478	-	-	378,946	159,925	159,925	14,530	-	-
钦州吾悦广场	钦州市	综合体	在建	100.00%	186,630	23,437	142,611	583,835	433,466	583,835	583,835	-	-	531,513	-	-	-	-	-
上饶吾悦广场	上饶市	综合体	在建	100.00%	267,237	78,295	137,377	602,671	439,457	158,156	158,156	-	444,515	549,103	62,560	62,560	8,474	-	-
泰兴吾悦广场	泰兴市	综合体	在建	100.00%	223,039	96,767	172,616	522,270	387,409	522,270	522,270	-	-	455,333	127,929	127,929	11,814	-	-
太原吾悦广场	太原市	综合体	在建	75.00%	369,832	162,718	82,023	419,419	324,939	419,419	419,419	-	-	374,363	50,832	50,832	14,141	-	-
台州玉环吾悦广场	玉环市	综合体	在建	100.00%	273,289	106,317	153,234	501,567	380,036	479,468	479,468	-	22,099	483,296	41,738	41,738	14,304	-	-
西安沣东吾悦广场	沣东新城	综合体	在建	100.00%	153,877	35,420	54,606	270,236	163,785	82,366	82,366	-	187,870	262,013	19,784	19,784	16,169	-	-
仙居吾悦广场	仙居县	综合体	在建	100.00%	246,624	94,613	140,761	506,040	365,878	225,752	225,752	-	280,287	471,275	81,452	81,452	13,940	-	-
合肥肥东吾悦广场	肥东县	综合体	拟建	100.00%	508,450	350,003	351,883	568,449	399,960	-	-	-	568,449	503,355	-	-	-	-	-
安庆吾悦广场	迎江区	综合体	在建	100.00%	323,813	103,128	191,136	868,046	650,252	83,428	179,371	286,207	-	757,640	209,936	488,092	7,499	240,353	393,917
成都吾悦广场	龙泉驿区	综合体	在建	100.00%	272,958	49,520	120,702	689,501	482,381	-	248,432	441,069	-	618,567	141,829	414,357	9,186	273,576	297,801
长春吾悦广场	绿园区	综合体	在建	99.00%	295,120	69,513	108,933	570,812	396,303	-	6,950	329,851	-	537,003	87,975	347,435	8,691	144,388	334,414
丹阳吾悦广场	经济开发区	综合体	竣工	99.00%	350,578	54,818	231,463	863,069	665,297	-	-	206,225	-	768,841	151,220	607,529	7,209	202,254	597,459
晋江吾悦广场	晋江市	综合体	在建	100.00%	146,738	44,475	104,744	320,191	252,829	-	225,262	94,741	-	285,426	104,879	143,399	10,923	-	-
宁波吾悦广场	镇海区	综合体	在建	100.00%	343,361	109,657	129,957	721,317	525,375	48,280	229,321	445,959	46,037	652,842	128,019	416,131	13,744	209,435	246,276
衢州吾悦广场	柯城区	综合体	竣工	100.00%	144,279	44,926	85,350	349,605	253,577	-	-	349,605	-	313,683	36,927	210,860	13,031	163,405	210,860
嵊州吾悦广场	嵊州市	综合体	在建	100.00%	400,091	133,558	232,003	896,318	702,797	112,008	367,956	372,997	155,363	805,984	164,614	320,523	9,432	111,501	143,526
义乌吾悦广场	江东街道	综合体	在建	51.00%	286,805	60,402	73,833	429,717	309,920	154,338	429,717	-	-	401,327	111,614	174,958	17,950	-	-
南昌吾悦广场	高新区	综合体	竣工	99.00%	255,283	37,872	102,842	564,057	435,252	-	-	-	-	500,099	102,832	329,326	7,968	85,121	285,631
镇江丹徒新城尚上城	丹徒新区	综合体	竣工	99.00%	92,989	397	99,000	232,750	209,794	-	-	-	-	222,224	14,852	212,174	4,789	24,266	201,890

2017 年年度报告

长春北湖吾悦广场	宽城区	综合体	拟建	99.00%	314,781	85,774	172,801	632,052	423,054	-	-	-	632,052	566,178	-	-	-	-	-
桂林吾悦广场	桂林市	综合体	拟建	100.00%	266,202	48,673	200,657	740,769	533,679	-	-	-	740,769	622,849	-	-	-	-	-
淮南吾悦广场	淮南市	综合体	在建	100.00%	179,160	49,749	148,507	478,151	355,329	312,875	312,875	-	165,277	423,287	67,894	67,894	6,955	-	-
句容吾悦广场	句容市	综合体	在建	100.00%	158,312	34,298	106,538	399,234	292,035	164,419	164,419	-	234,815	372,899	99,093	99,093	11,714	-	-
溧阳吾悦广场	溧阳市	综合体	拟建	100.00%	394,492	40,000	270,291	639,350	433,006	-	-	-	639,350	562,927	-	-	-	-	-
南宁吾悦广场	南宁市	综合体	在建	100.00%	109,097	28,935	58,169	200,803	116,339	88,492	88,492	-	112,312	152,136	5,195	5,195	21,945	-	-
启东吾悦广场	启东市	综合体	在建	100.00%	162,373	60,559	110,986	354,115	244,072	346,919	346,919	-	-	310,952	170,415	170,415	12,908	-	-
淮北吾悦广场	淮北市	综合体	拟建	100.00%	260,356	49,520	228,713	690,756	545,482	-	-	-	690,756	628,898	-	-	-	-	-
昆明呈贡吾悦广场	呈贡新区	综合体	拟建	100.00%	363,622	60,100	160,307	860,141	618,620	-	-	-	860,141	755,916	-	-	-	-	-
无锡锡沪艺术中心	崇安区	商铺	竣工	100.00%	108,923	278	34,257	150,494	96,185	-	-	-	-	106,121	13,925	80,981	11,930	13,925	80,926
其他完工项目								567,827						58,749				83,751	
车位														797,166				437,896	
合计					47,263,432	13,696,106	24,658,018	79,667,897	58,048,144	20,662,642	26,656,195	7,240,685	35,686,511	70,407,960	9,282,836	19,618,401		5,077,838	11,216,636

注：1、列示于总建筑面积下的“其他完工项目”为未结转面积。

2017 年项目销售和结算情况

项目名称	权益比例	签约面积 (平方米)	签约金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
南京花漾紫郡	95.87%	22,405	39,129	143,361	178,451
南京珑湾花园	95.87%	1,818	5,738	2,758	5,872
南京保利天地	29.72%	79,144	136,489	-	-
南京香悦澜山	95.87%	71,598	197,501	136,501	300,923
南京璞樾钟山	67.25%	77,330	307,926	-	-
南京璞樾和山	95.87%	54,991	156,573	-	-
南京新城源山	95.87%	53,826	81,703	-	-
南京星悦天地广场	28.76%	38,325	57,557	-	-
句容新城樾府	100.00%	32,682	40,552	-	-
来安 2017-15 号地	31.64%	30,253	32,027	-	-
合肥北辰紫郡	95.87%	77,559	90,035	-	-
合肥西子花园	19.51%	145,409	191,360	-	-
合肥时光印象	31.63%	84,787	142,708	-	-
无锡新城金峻苑	99.88%	339	416	61,366	53,978
无锡新城尚东雅园	99.88%	5,233	5,840	4,509	4,900
常州首府	95.75%	7,393	7,558	7,393	7,180
常州新城公馆	95.75%	154,099	233,723	32,527	41,094
常州新城香溢澜桥	95.75%	-	-	-	-30
常州湾里新村	95.75%	-	-	-	6
常州新城香悦半岛	96.18%	3,228	4,134	2,732	2,884
常州新城金郡	96.18%	3,565	5,195	35,281	47,689
常州新城香溢俊园	96.18%	962	643	962	613
常州新城香溢紫郡	95.75%	4,046	2,668	4,666	2,919
常州帝景	95.86%	14,062	24,272	76,675	110,186
常州清水湾	99.15%	106	37	106	35
常州新城南都	100.00%	1,911	849	1,911	809
常州上街	95.86%	9,285	6,557	9,285	6,245
常州新城樾府	99.15%	74,460	126,241	-	-
常州新城郡未来	99.50%	166,289	189,862	-	-
常州金坛新城金郡花园	76.60%	64,855	86,280	-	-
无锡西漳地块	24.47%	21,805	32,676	-	-
常州泰和之春项目	经营权	73,832	104,722	-	-
常州新城桃李郡	76.60%	46,555	49,506	-	-
常州环太湖艺术城项目	48.35%	130,095	111,028	-	-
常州新城春天里	100.00%	498	478	1,263	1,055
常州新城悠活城	99.15%	-76	-34	1	15
常州金坛吾悦广场	100.00%	1,758	1,801	11,541	24,735
常州武进吾悦广场	100.00%	1,933	960	4,117	2,013
常州吾悦国际广场	100.00%	251	427	452	462
常熟香溢璟庭	99.01%	-	-	94,181	109,851
常熟万科公望花园	9.90%	90,018	171,041	24,663	44,788
常熟紫云名邸	32.67%	114,453	211,510	-	-
常熟虞悦豪庭	64.36%	72,668	125,958	115,884	167,606

苏州郡尚海	39.60%	49,161	109,443	143,586	217,149
吴江吾悦花园	75.00%	-	-	29,683	36,160
苏州湾上风华	49.51%	96,418	154,328	81,956	124,087
苏州石湖公馆	99.01%	115	195	115	186
苏州香溢澜桥	99.01%	1,131	1,777	2,796	4,589
苏州红树湾	99.01%	313	785	255	461
苏州拾鲤花园	19.80%	28,737	41,101	-	-
苏州三千邑	32.67%	63,513	103,854	-	-
苏州湖畔樾山	49.51%	276,727	351,871	-	-
吴江吾悦广场	99.00%	31,253	35,501	12,626	8,786
苏州香溪源	50.00%	174,136	258,054	146,748	189,578
苏州郡未来	99.01%	69,562	126,638	70,578	124,036
苏州十里锦绣	99.01%	35,692	28,567	-	-
张家港吾悦广场	99.00%	2,918	3,020	8,971	7,935
张家港茗悦华庭	31.04%	143,499	143,828	-	-
MOC 芯城汇	62.31%	46,450	105,107	-	-
太仓璜泾项目	15.98%	3,005	3,543	-	-
上海新城旭辉府	47.97%	5,938	6,876	5,579	10,823
上海南通香溢紫郡	76.76%	203,431	170,594	402	518
上海新城樾山	47.97%	96,566	481,639	-	-
上海新城盛世	26.86%	21,318	88,678	-	-
上海盛誉世家	28.78%	8,846	37,923	-	-
上海香溢都荟	95.94%	2,005	3,110	3,622	4,535
上海香溢澜庭	95.94%	413	619	2,813	3,639
上海香溢璟庭	95.94%	185	525	718	1,637
上海金郡 A	95.94%	3,499	4,970	3,625	5,114
上海尚上城	95.94%	457	628	1,559	1,480
上海忆华里	95.94%	93	177	184	397
上海水云间	95.94%	100	303	1,360	3,808
上海花屿湾	95.94%	-	-	61,538	89,054
杭州山语院	100.00%	45	52	1,385	1,570
杭州峯璟	100.00%	4,870	14,619	48,880	103,443
杭州金玺钰府	99.86%	322	830	511	1,363
杭州红郡	64.91%	86,674	134,855	153,795	211,398
萧山香悦半岛	59.92%	74,689	132,681	-	-
萧山奥府	99.86%	79,544	202,304	89,838	206,636
萧山香悦公馆	99.86%	114,330	299,541	-	-
杭州湾上风华	34.95%	82,884	141,114	-	-
嘉兴海上风华	100.00%	116,573	202,446	-	-
东方名府	24.97%	45,531	116,216	-	-
龙湖天璞	24.97%	88,535	334,991	-	-
台州江山一品	26.96%	36,139	28,407	-	-
溪望尚庭	33.95%	59,515	173,201	-	-
湖州海上风华	99.86%	25,511	20,763	-	-
湖州碧桂园·翡翠湾	25.00%	81,800	86,209	-	-
湖州碧桂园·嘉誉花苑	33.00%	42,740	43,651	-	-

武汉璟悦城	100.00%	63,193	82,135	260,159	242,572
武汉璟棠	100.00%	116,347	172,547	-	-
武汉璟汇	100.00%	55,020	50,897	2,505	3,500
青岛香溢紫郡一期	49.51%	1,167	2,345	49,947	54,620
青岛香溢紫郡二期	49.51%	69,655	123,791	154,327	211,387
青岛卓越皇后道	49.51%	116,501	207,551	108,519	111,651
青岛新城玺樾 341-2 地块	99.01%	13,655	17,997	-	-
青岛新城玺樾 749-3 地块	99.01%	17,825	18,710	-	-
青岛花伴里一期	39.60%	7,151	13,353	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	32,062	37,375	241,739	185,707
济南香溢澜庭	99.01%	122,410	155,251	-	-
济南新城领寓	99.01%	1,498	1,569	-	-
济南翡丽公馆	24.75%	26,741	48,987	-	-
长沙新城国际花都	100.00%	178,102	105,519	27,433	14,893
金茂湾	50.00%	183,166	200,769	-	-
天津宝坻项目	50.00%	76,563	106,776	-	-
天津小淀项目	79.21%	7,844	12,105	-	-
佛山壹鸣花园	66.67%	13,551	21,053	-	-
佛山誉府	47.62%	94	120	-	-
廊坊凯旋城	94.14%	5,657	10,012	3,085	5,858
荥阳项目-E 地块	51.00%	28,086	23,528	-	-
海口吾悦广场	100.00%	58,316	90,299	87,114	107,204
昆明吾悦广场	100.00%	144,002	134,171	-	-
临沂吾悦广场	100.00%	139,351	101,218	-	-
瑞安吾悦广场	100.00%	43,282	80,267	-	-
如皋吾悦广场	100.00%	20,323	40,278	7,928	14,977
天津吾悦广场	70.00%	132,901	203,818	-	-
桐乡吾悦广场	99.00%	31,832	65,888	214,558	199,856
台州吾悦广场	40.00%	85,108	140,628	91,003	113,460
扬州吾悦广场	80.00%	193,704	229,395	-	-
镇江丁卯吾悦广场	100.00%	111,982	102,634	278,148	201,883
长沙吾悦广场	100.00%	32,706	88,946	-	-
慈溪吾悦广场	100.00%	3,562	10,097	-	-
连云港吾悦广场	100.00%	47,037	33,193	-	-
南昌新建吾悦广场	100.00%	10,899	19,457	-	-
平湖吾悦广场	100.00%	159,925	232,372	-	-
上饶吾悦广场	100.00%	62,560	53,016	-	-
泰兴吾悦广场	100.00%	127,929	151,140	-	-
太原吾悦广场	75.00%	50,832	71,701	-	-
台州玉环吾悦广场	100.00%	41,738	59,704	-	-
西安沣东吾悦广场	100.00%	19,784	31,989	-	-
仙居吾悦广场	100.00%	81,452	113,547	-	-
安庆吾悦广场	100.00%	209,936	157,394	240,353	152,019
成都吾悦广场	100.00%	141,829	130,291	273,576	208,559
长春吾悦广场	99.00%	87,975	76,381	144,388	121,783
丹阳吾悦广场	99.00%	151,220	110,023	202,254	140,928

晋江吾悦广场	100.00%	104,879	114,533	-	-
宁波吾悦广场	100.00%	128,019	182,493	209,435	208,286
衢州吾悦广场	100.00%	36,927	48,119	163,405	200,803
嵊州吾悦广场	100.00%	164,614	155,345	111,501	101,008
义乌吾悦广场	51.00%	111,614	200,484	-	-
南昌吾悦广场	99.00%	102,832	81,926	85,121	76,465
镇江丹徒新城尚上城	99.00%	14,852	7,093	24,266	11,258
淮南吾悦广场	100.00%	67,894	47,217	-	-
句容吾悦广场	100.00%	99,093	116,078	-	-
南宁吾悦广场	100.00%	5,195	11,401	-	-
启东吾悦广场	100.00%	170,415	219,975	-	-
无锡锡沪艺术中心	100.00%	13,925	17,443	13,925	16,613
车位		797,166	325,692	437,896	195,730
合计		9,282,836	12,647,216	5,077,838	5,373,682

2017 年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价 (万元)	项目进度
句容 G28 地块	华阳镇	100.00%	69,889	238,517	205,324	96,427	在建
宿迁太湖花园	经济开发区	95.87%	218,882	622,160	502,779	30,552	拟建
宿迁水木清华三期	宿城区	95.87%	109,173	344,374	276,099	55,915	在建
邳州碧桂园项目	邳州市	46.97%	224,939	703,864	586,645	118,289	在建
镇江高资香山大道地块	高资镇	95.87%	42,184	87,600	77,919	7,950	在建
来安 2017-15 号地	来安县	31.64%	60,189	170,354	131,685	72,330	在建
扬州市 GZ055 地块	邗江区	11.50%	69,326	155,363	108,688	21,320	拟建
南京 G49 地块	六合区	23.97%	14,338	31,781	26,873	10,800	在建
淮安市融侨火车站 D 地块	淮阴区	95.87%	172,476	558,254	407,833	46,403	拟建
淮安开 4 地块	经济开发区	95.87%	66,931	196,349	145,099	41,080	拟建
邳州 74 号地块	邳州市	23.97%	65,069	217,059	172,729	37,914	拟建
邳州 75 号地块	邳州市	23.97%	65,855	208,979	155,839	37,737	拟建
镇江 2017-4-5 金山湖西地块	镇江市	95.87%	105,088	193,370	146,190	90,429	拟建
合肥十里春风	肥东县	43.90%	60,000	176,554	148,588	65,700	拟建
合肥西子花园	高新区	19.51%	104,760	290,414	243,277	138,000	在建
合肥大都会	滨湖新区	50.00%	50,751	141,496	108,267	145,830	在建
合肥时光印象	滨湖新区	31.63%	115,492	342,972	284,349	178,000	在建
常州金坛大道北侧聚贤路东侧地块	金坛区	76.60%	48,592	175,791	142,954	60,150	在建
常州群贤路西侧金桂路南侧地块	金坛区	76.60%	134,344	457,857	364,974	167,700	拟建
常州泰和之春项目	天宁区	经营权	106,906	493,230	397,587	79,704	在建
常州九洲物资地块	天宁区	48.83%	83,179	253,552	197,007	136,000	拟建
常州环太湖艺术城	武进区	48.35%	75,841	259,547	213,172	45,937	在建
无锡惠山区西漳 4 号地块	惠山区	24.47%	103,846	356,055	294,611	148,500	在建
溧阳天目湖大道 7-1#	溧阳市	96.18%	29,574	74,208	51,279	15,539	拟建
苏州拾鲤花园	相城区	19.80%	128,313	334,847	244,983	152,126	在建
苏州十里锦绣	吴江区	99.01%	303,143	811,963	635,950	152,067	在建
苏州九里湖	吴江区	99.01%	26,380	28,171	23,854	44,718	在建
苏州外果圩	吴江区	99.01%	113,712	128,729	108,210	104,750	拟建

南通上悦城	南通市	24.75%	82,741	276,485	169,161	49,479	在建
泰兴皇家水岸 67 号	泰兴市	99.01%	155,263	497,195	399,904	110,804	拟建
泰州皇家花园	泰州市	99.01%	60,612	205,362	148,092	45,351	拟建
南通延寿路地块	南通市	12.38%	109,890	275,227	212,018	63,956	拟建
吴江苑平项目	吴江区	99.01%	27,051	62,476	51,163	20,545	拟建
张家港南丰镇项目	张家港市	89.11%	12,400	28,693	24,248	4,371	拟建
泰兴皇家水岸 8 号	泰州市	99.01%	74,420	282,285	232,518	53,582	拟建
上海罗店老镇区 C1-2、C5-5 地块	宝山区	22.07%	89,155	231,782	190,862	224,500	在建
平湖曹桥地块	平湖市	95.94%	66,916	191,725	183,754	58,220	在建
启东 1747 世纪大道南侧地块	启东市	33.84%	127,760	378,815	375,157	150,000	拟建
宝山区罗泾镇区 BSP0-1701 单元 18-02 地块	宝山区	23.51%	62,848	189,327	114,099	236,000	在建
湖州南浔蒋漾 26 号地块 CX-06-03-02A-2	南浔区	99.86%	83,130	228,688	191,625	59,000	在建
湖州南浔蒋漾 34 号地块 CX-06-03-02-01A	南浔区	99.86%	40,708	115,117	95,572	20,400	在建
湖州湘几漾 04 地块	吴兴区	25.00%	77,912	191,250	161,290	44,800	在建
湖州织里镇朱湾村姚家田单元 ZX-05-01-04-1 号地块	吴兴区	33.00%	55,672	136,695	96,566	22,000	在建
杭州萧政储出[2017]21 号地块	萧山区	100.00%	45,394	164,018	128,896	178,200	拟建
金华华金街 4 号地块	金东区	99.86%	77,465	264,752	200,208	59,416	拟建
绍兴袍江洋泾湖 22 号地块	袍江区	48.93%	198,255	566,245	479,634	172,000	拟建
武汉江夏永旺地块	江夏区	51.00%	51,104	73,298	50,332	11,750	拟建
鄂州葛店 G35 地块	葛店开发区	100.00%	27,882	112,912	88,065	33,887	拟建
孝感国土开 P (2017) 01 号地块	高新区	100.00%	76,041	283,233	212,339	62,733	拟建
孝感国土开 P (2014) 02 号地块	高新区	100.00%	115,752	403,493	291,333	25,947	拟建
黄石广州路 B 地块	下陆区	100.00%	65,623	258,385	192,197	55,406	拟建
孝感孝南 G (2017) 028 号地块	孝南区	50.00%	76,299	266,714	213,438	68,000	拟建
荆州沙市区 P (2017) 006 号地块	沙市区	33.00%	56,413	208,845	159,323	38,700	拟建
青岛胶州海达地块	经济开发区	49.51%	209,522	414,727	414,727	151,000	拟建
青岛胶州株洲路地块	胶州市	49.51%	23,977	32,360	31,810	6,334	拟建
青岛高新区山大项目	高新区	69.31%	161,742	290,373	288,225	127,769	拟建
青岛海信花伴里	黄岛区	39.60%	6,583	19,757	19,563	7,852	在建
齐河齐贸大街齐储 2016-40 地块	齐河县	99.01%	57,659	134,888	167,426	32,873	拟建
齐河古城大道以东地块	齐河县	99.01%	275,359	424,670	522,647	116,819	拟建
济南章丘绣源河西侧招拍挂南地块	章丘区	49.51%	62,592	105,806	128,182	39,447	拟建
济南新世纪项目	槐荫区	99.01%	18,932	104,127	135,553	24,000	在建
长沙岳麓区金茂湾项目	岳麓区	50.00%	120,729	640,419	631,125	110,500	在建
湘潭九华中央道项目	九华区	100.00%	207,600	700,235	526,556	34,819	拟建
长沙芙蓉北项目	开福区	90.00%	34,666	178,091	134,853	30,351	拟建
长沙映霞路黄兴大道	星沙区	35.00%	30,908	165,895	129,811	13,699	拟建
天津中新天津生态城 57B 地块	滨海新区	99.01%	87,339	154,530	94,634	138,263	在建
天津武清区下朱庄地块	武清区	89.11%	57,560	131,254	419,460	45,300	拟建
天津市北辰区小淀镇地块	北辰区	79.21%	237,503	485,101	113,627	160,000	在建
佛山誉府	三水区	47.62%	47,253	165,385	164,317	103,790	在建
惠州大地江南	博罗县	76.19%	352,953	705,944	696,323	120,000	拟建
东莞石碣项目	石碣镇	71.43%	31,100	68,420	65,735	38,315	拟建

惠州水口	惠城区	53.33%	97,681	163,587	161,303	35,010	拟建
惠州黄嶂山	博罗县	76.19%	223,111	446,222	441,422	135,578	拟建
惠州龙溪项目	博罗县	76.19%	43,190	164,122	163,461	34,145	拟建
肇庆市大旺项目	大旺高新区	95.24%	66,249	211,996	208,378	53,300	拟建
唐山谢家庄项目	路北区	68.29%	156,245	544,600	384,027	117,538	拟建
廊坊广阳道一号	广阳区	94.14%	71,464	185,315	133,820	131,755	在建
成都简阳市东城新区 C-16-2 号地块	简阳市	36.00%	32,157	168,019	141,813	39,800	拟建
成都简阳市雄州大道地块	简阳市	49.00%	29,868	158,587	131,239	33,824	拟建
成都新津 88 亩	新津县	80.00%	58,380	157,529	123,811	24,929	拟建
成都新津 102 亩	新津县	80.00%	68,227	156,752	123,780	28,208	拟建
成都龙泉驿同安 81 亩	龙泉驿区	50.00%	53,725	150,632	107,020	48,353	拟建
成都眉山天府新区视高 104 亩	天府新区	50.00%	69,859	192,277	138,939	63,500	拟建
成都眉山天府新区视高 102 亩	天府新区	33.00%	68,501	191,165	149,561	51,000	拟建
青白江区凤祥大道以北、凤凰西四路以西 34 亩地块	青白江区	50.00%	22,829	95,052	67,672	20,717	拟建
青白江区凤凰大道以南、凤凰西四路以西 61 亩地块	青白江区	50.00%	40,565	168,936	120,395	36,813	拟建
成都青白江 186 亩	青白江区	100.00%	124,145	426,062	345,110	123,649	拟建
成都新都龙桥镇地块	新都区	50.00%	110,510	284,178	195,865	87,311	在建
陕西省西安市编号 QJ15-1-57 号地块	临潼区	95.24%	93,025	215,850	208,483	34,225	拟建
郑州荥阳项目-E 地块	荥阳市	51.00%	56,302	180,142	136,587	14,365	在建
郑州荥阳项目-D 地块	荥阳市	51.00%	51,239	207,007	149,620	14,670	拟建
郑州荥阳项目-B 地块	荥阳市	51.00%	42,481	183,371	124,961	12,935	拟建
郑州荥阳项目-A 地块	荥阳市	51.00%	67,100	288,198	198,048	20,390	拟建
重庆渝北区两路组团 A 分区 A062-1/03 号宗地	渝北区	47.97%	45,575	212,298	201,798	84,400	在建
重庆渝北区两路组团 F 分区 F58-2、F63-1、F63-2、F64-1 地块	渝北区	95.94%	104,548	265,314	254,540	156,956	拟建
重庆巴南区李家沱 S 分区 S41-2/03 号宗地	巴南区	100.00%	55,336	174,593	169,357	47,400	拟建
宝鸡吾悦广场	宝鸡市	100.00%	145,687	454,257	434,839	38,060	拟建
重庆吾悦广场	重庆市	100.00%	47,992	291,808	271,912	72,862	拟建
长沙吾悦广场	长沙市	100.00%	73,855	127,878	127,369	25,924	在建
慈溪吾悦广场	慈溪市	100.00%	152,092	407,888	407,751	60,845	在建
常州天宁吾悦广场	天宁区	100.00%	91,317	292,452	285,932	104,000	拟建
西安沣西吾悦广场	沣西新城	100.00%	143,247	428,798	415,538	34,198	拟建
汉中吾悦广场	汉中市	100.00%	71,269	170,575	167,403	16,035	拟建
连云港吾悦广场	连云港	100.00%	250,967	656,712	640,819	37,680	在建
南昌新建吾悦广场	新建区	100.00%	66,395	134,083	131,963	32,865	在建
南京建邺吾悦广场	建邺区	70.00%	61,544	231,094	231,094	233,000	拟建
钦州吾悦广场	钦州市	100.00%	142,611	441,157	430,167	22,310	在建
上饶吾悦广场	上饶市	100.00%	137,377	444,101	435,666	83,100	在建
太原吾悦广场	太原市	75.00%	82,023	324,939	319,402	151,513	在建
台州玉环吾悦广场	玉环县	100.00%	153,234	380,036	366,288	85,300	在建
西安沣东吾悦广场	沣东新城	100.00%	54,606	178,785	177,868	25,390	在建

仙居吾悦广场	仙居县	100.00%	140,761	378,480	370,296	82,355	在建
合肥肥东吾悦广场	肥东县	100.00%	351,883	433,210	409,160	350,000	拟建
长春北湖吾悦广场	宽城区	99.00%	172,801	435,054	411,306	85,774	拟建
桂林吾悦广场	桂林市	100.00%	200,657	544,641	527,349	48,673	拟建
淮南吾悦广场	淮南市	100.00%	148,507	377,335	353,517	27,093	在建
句容吾悦广场	句容市	100.00%	106,538	292,035	284,941	20,397	在建
溧阳吾悦广场	溧阳市	100.00%	270,291	451,938	434,006	151,824	拟建
南宁吾悦广场	南宁市	100.00%	58,169	132,937	130,287	21,465	在建
启东吾悦广场	启东市	100.00%	110,986	258,051	255,680	47,580	在建
淮北吾悦广场	淮北市	100.00%	228,713	545,482	524,482	68,620	拟建
昆明呈贡吾悦广场	呈贡新区	100.00%	160,307	654,020	605,151	85,853	拟建
合计			12,185,990	33,927,956	29,480,322	8,935,533	

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	40,525,684,827	27,969,282,458	44.89
营业成本	26,115,153,947	20,174,155,904	29.45
销售费用	1,776,404,786	1,032,466,358	72.05
管理费用	1,982,879,721	1,270,412,725	56.08
财务费用	446,750,932	272,029,710	64.23
经营活动产生的现金流量净额	-10,485,163,649	8,097,204,594	-229.49
投资活动产生的现金流量净额	244,289,298	-8,707,305,605	102.81
筹资活动产生的现金流量净额	18,970,105,657	6,639,201,024	185.73

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 405.26 亿元，其中主营业务收入中，房地产开发销售本期实现营业收入 387.93 亿元，较上年同比增加 43.42%，主要系公司部分预售房源本期竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致；公司物业出租及管理实现营业收入 10.19 亿元，较上年同比增加 131.05%，主要系公司吾悦广场开业的增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	38,793,418,248	25,275,451,940	34.85	43.42	28.23	增加 7.72 个百分点
物业出租及管理	1,018,883,664	310,798,494	69.50	131.05	247.19	减少 10.20 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅销售	21,837,844,447	14,156,751,721	35.17	35.93	17.64	增加 10.08 个百分点
综合体销售	16,955,573,801	11,118,700,219	34.42	54.37	44.82	增加 4.32 个百分点
物业出租及管理	1,018,883,664	310,798,494	69.50	131.05	247.19	减少 10.20 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
常州	2,656,597,518	1,442,521,903	45.70	-40.28	-51.23	增加 12.19 个百分点
南京	4,964,381,100	3,370,675,318	32.10	3.53	-3.91	增加 5.25 个百分点
上海	1,208,489,405	934,775,197	22.65	-77.85	-76.62	减少 4.07 个百分点
苏州	4,318,948,874	2,685,008,731	37.83	18.59	6.40	增加 7.13 个百分点
无锡	782,296,791	570,234,609	27.11	50.76	42.62	增加 4.16 个百分点
杭州	3,246,986,973	1,866,410,842	42.52	128.84	44.41	增加 33.61 个百分点
镇江	3,618,763,745	2,784,082,179	23.07	217.29	164.35	增加 15.41 个百分点
长沙	189,867,498	140,781,247	25.85	-50.96	-59.73	增加 16.15 个百分点
安庆	1,520,748,305	1,066,290,914	29.88	70.69	29.73	增加 22.14 个百分点
海口	1,109,393,193	566,743,123	48.91	-33.68	-37.78	增加 3.37 个百分点
南昌	778,361,767	604,679,262	22.31	-53.23	-34.24	减少 22.43 个百分点

长春	1,278,348,167	1,049,347,974	17.91	-7.59	-1.24	减少 5.28 个百分点
武汉	2,492,779,028	1,717,062,060	31.12	不适用	不适用	增加 31.12 个百分点
宁波	2,144,591,739	1,485,139,672	30.75	不适用	不适用	增加 30.75 个百分点
桐乡	2,123,781,590	1,338,114,102	36.99	不适用	不适用	增加 36.99 个百分点
衢州	2,079,696,833	950,084,451	54.32	不适用	不适用	增加 54.32 个百分点
济南	1,952,215,153	1,201,349,171	38.46	不适用	不适用	增加 38.46 个百分点
嵊州	1,083,437,184	672,067,333	37.97	不适用	不适用	增加 37.97 个百分点
成都	937,864,314	686,454,442	26.81	不适用	不适用	增加 26.81 个百分点
如皋	149,771,577	44,420,427	70.34	不适用	不适用	增加 70.34 个百分点
廊坊	67,099,689	33,973,594	49.37	不适用	不适用	增加 49.37 个百分点
泰州	44,994,658	42,567,562	5.39	不适用	不适用	增加 5.39 个百分点
其他	44,003,147	22,667,823	48.49	-38.52	589.70	减少 46.92 个百分点
合计	38,793,418,248	25,275,451,940	34.85	41.12	27.65	增加 6.87 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发销售	房产及土地	25,275,451,940	98.79	19,711,060,662	99.55	28.23	本年销售收入增长,故成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	310,798,494	1.21	89,517,325	0.45	247.19	本期新增吾悦广场
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅销售	房产及土地	14,156,751,721.17	55.33	12,033,489,437.00	60.77	17.64	本年住宅销售收入增长,故成本随之增长
综合体销售	房产及土地	11,118,700,218.63	43.46	7,677,571,225.00	38.77	44.82	本年综合体销售收入增长,故成本随之增长
物业出租及管理	管理服务	310,798,494.00	1.21	89,517,325.00	0.45	247.19	本期新增吾悦广场

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 197,925,400 元,占年度销售总额 0.51%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 3,608,692,147 元,占年度采购总额 21.57%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

其他说明

前五大供应商	金额(元)	占比
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	1,692,223,783	10.12%
江苏兴厦建设工程集团有限公司	758,875,133	4.54%
常州市中大建设工程有限公司	457,754,484	2.74%
常州市通润建设工程有限公司	361,537,989	2.16%
江苏龙地建设工程有限公司	338,300,757	2.02%
合计	3,608,692,147	21.57%

2. 费用

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
销售费用	1,776,404,786	1,032,466,358	72.05	本期销售较好,故发生较多的广告宣传费以及销售人员的费用。
管理费用	1,982,879,721	1,270,412,725	56.08	由于新增较多公司,故职工薪酬大幅增加。
财务费用	446,750,932	272,029,710	64.23	本年借款余额增长,故利息费用增加。

3. 研发投入**研发投入情况表**

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	本期比上年同期增减(%)	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-10,485,163,649	8,097,204,594	-229.49	本年增加较多土地储备,故经营性现金流为负数。
投资活动产生的现金流量净额	244,289,298	-8,707,305,605	102.81	本期收到关联方资金往来比去年增加
筹资活动产生的现金流量净额	18,970,105,657	6,639,201,024	185.73	新发行债券以及借款的增加导致筹资活动现金流入增加。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例 (%)	情况说明
货币资金	21,947,321,262	11.96	13,401,404,905	12.99	63.77	本年由于预售较好,故银行存款余额较多。
预付款项	10,263,357,589	5.59	7,480,655,852	7.25	37.20	由于本年拿地规模较去年增长,故预付土地款增加。
其他应收款	28,520,226,216	15.54	17,173,425,203	16.65	66.07	合联营企业数量增加,导致往来余额也增长。
存货	76,379,083,643	41.62	39,492,552,785	38.28	93.40	本期土地储备和项目规模大幅上升,故存货也大幅上升。
其他流动资产	4,470,401,507	2.44	2,595,392,480	2.52	72.24	本年签约收入增加导致预交税金增加。
长期股权投资	13,387,020,244	7.29	4,549,880,125	4.41	194.23	本年合联营企业数量增加,导致长投余额增长。
投资性房地产	23,496,000,000	12.80	13,506,825,892	13.09	73.96	本年新增较多吾悦广场项目以及公允价值增加导致其增长。
递延所得税资产	1,605,316,157	0.87	772,749,496	0.75	107.74	本年由于销售利润较好,预提的较多的土地增值税,产生了较多的递延所得税资产。
其他非流动资产	580,331,925	0.32	1,705,197,294	1.65	-65.97	本年预付合作项目投资款减少。
应付账款	19,527,567,683	10.64	12,107,570,013	11.74	61.28	本年开工项目大幅增加,导致应付工程款增加。
预收款项	50,813,608,697	27.69	29,828,457,266	28.91	70.35	本年预售情况较好,预收账款大幅增加。
应付职工薪酬	1,159,662,635	0.63	450,519,597	0.44	157.41	由于业绩较好,且员工数量增长较多,年底的应付员工工资和奖金大幅上涨。
应交税费	4,117,434,190	2.24	1,784,923,840	1.73	130.68	由于税前利润大幅增长,故企业所得税大幅增加。
应付利息	564,463,072	0.31	306,215,234	0.30	84.34	本年借款余额增加导致应付利息余额增长。
其他应付款	35,331,571,447	19.25	15,498,209,491	15.02	127.97	由于合联营公司数量的增加,导致往来余额也增长较多。
一年内到期的非流动负债	12,196,204,851	6.65	6,533,149,335	6.33	86.68	本年有较多的长期借款和应付债券转一年内到期,导致余额增长。
其他流动负债	3,995,568,593	2.18	2,124,063,490	2.06	88.11	本年销售结转情况较好,故预提的土增税金额也大幅上涨。
长期借款	10,580,707,222	5.77	4,856,702,790	4.71	117.86	本年公司土地储备增长较快,对于融资的需求也较高。
应付债券	14,857,438,348	8.10	9,786,398,365	9.49	51.82	本年发行 45 亿中期票据,20 亿定向融资工具(非公开),2 亿美元的境外债,和 21 亿资产支持票据,导致余额上涨。
递延所得税负债	1,630,398,620	0.89	1,050,544,984	1.02	55.20	本年投资性房地产公允价值变动收益导致了递延所得税负债的增长。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

存货中的开发成本账面价值 26,677,474,268 元、投资性房地产账面价值 6,352,247,983 元、固定资产中的房屋及建筑物账面价值 989,855,731 元、其他非流动资产中的工业用地及房产账面价值 280,000,000 元均已用于借款抵押，以上资产待借款还清后即解除抵押。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

房地产行业经营性信息分析**1. 报告期内房地产储备情况**

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

详情请见本节“二、报告期内主要经营情况”。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	出租房地产管理费收入	出租房地产租管费合计	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	常州	常州吾悦广场	商铺及购物中心	142,226	93,261,745	51,742,403	145,004,148	是	5.84
2	常州	常州国际广场	商铺及购物中心	102,367	70,354,135	44,774,863	115,128,998	是	3.93
3	上海	青浦吾悦广场	商铺及购物中心	86,349	58,456,693	43,236,722	101,693,415	否	不适用
4	苏州	吴江吾悦广场	商铺及购物中心	110,834	19,447,537	16,120,734	35,568,271	是	2.61
5	张家港	张家港吾悦广场	商铺及购物中心	108,517	31,134,590	28,230,989	59,365,579	是	3.09
6	丹阳	丹阳吾悦广场	商铺及购物中心	103,919	29,233,638	30,895,175	60,128,813	是	3.22
7	海口	海口吾悦广场	商铺及购物中心	111,582	37,541,037	28,374,838	65,915,875	是	4.05
8	南昌	南昌吾悦广场	商铺及购物中心	89,685	26,075,717	21,907,577	47,983,294	是	2.89

9	金坛	金坛吾悦广场	商铺及购物中心	87,225	29,736,103	22,402,368	52,138,471	是	5.41
10	安庆	安庆吾悦广场	商铺及购物中心	100,085	25,955,858	19,432,456	45,388,314	是	3.72
11	成都	成都吾悦广场	商铺及购物中心	78,315	25,204,144	23,400,622	48,604,766	是	5.47
12	桐乡	桐乡吾悦广场	商铺及购物中心	86,046	24,456,616	18,898,200	43,354,816	是	4.13
13	衢州	衢州吾悦广场	商铺及购物中心	86,983	19,762,036	12,654,814	32,416,850	是	3.55
14	长春	长春吾悦广场	商铺及购物中心	129,581	24,887,956	17,042,790	41,930,746	是	2.86
15	诸暨	诸暨吾悦广场	商铺及购物中心	137,089	13,067,808	1,703,971	14,771,779	否	不适用
16	镇江	镇江吾悦广场	商铺及购物中心	81,607	16,096,559	11,375,562	27,472,121	是	2.64
17	青岛	青岛吾悦广场	商铺及购物中心	136,787	15,497,119	10,038,006	25,535,125	否	不适用
18	嵊州	嵊州吾悦广场	商铺及购物中心	85,003	8,738,511	7,810,960	16,549,471	是	1.54
19	如皋	如皋吾悦广场	商铺及购物中心	85,195	5,318,001	6,911,413	12,229,414	是	0.95
20	宁波	宁波吾悦广场	商铺及购物中心	92,151	4,292,764	7,249,363	11,542,127	是	0.55
21	南京	南京鼓楼吾悦广场	商铺及购物中心	48,011	2,162,655	1,751,789	3,914,444	是	0.17
22	成都	成都武侯吾悦广场	商铺及购物中心	83,709	2,321,768	5,603,730	7,925,498	是	0.33
23	晋江	晋江吾悦广场	商铺及购物中心	86,748	1,297,827	4,176,392	5,474,219	是	0.23
24	上海	新城控股大厦 B 座	办公楼	33,297	44,851,412	1,025,067	45,876,479	是	4.20

注：1、青浦吾悦广场、诸暨吾悦广场、青岛吾悦广场及成都武侯吾悦广场为公司商业轻资产项目，其中业主方年租金收入为89,343,388元（归属于公司年租金收入为17,818,887元），年管理费收入为60,582,428元；
2、管理费收入包含停车场、多种经营及其他零星管理费收入；
3、截至报告期末，公司已开业物业面积为2,293,311平方米（含车位总建筑面积2,949,283平方米）。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
394.69	5.32	16.73

注：此外，本公司应付关联方香港宏盛发展有限公司计息款项为31.95亿，2017年度利率为8.00%。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动
苏州银行股份有限公司 1%股权	170,000,000	197,100,000	27,100,000
上海景盈投资管理合伙企业 5.82%股权	1,766,605	186,605	-1,580,000
上海伍翎投资中心（有限合伙）2.4%股权	50,000,000	50,000,000	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）2.72%股权	7,698,657	7,698,657	-
上海翼动-宁波澎湃宝和股权投资合伙企业 5%股权	10,000,000	10,000,000	-
东证资管资产支持专项计划次级资产支持证券	52,500,000	52,500,000	-
青浦吾悦广场优先购买权	154,614,809	155,974,809	1,360,000
合计	446,580,071	473,460,071	26,880,000

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七)主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城首府、常州新城公馆	1,100,500,000	13,918,652,934	1,821,016,292	523,731,553	66,678,743	43,386,546
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城帝景	20,000,000	4,184,231,319	410,324,637	1,392,552,685	79,226,889	46,976,792
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	常州新城金郡	1,297,780,000	1,616,435,581	1,472,500,712	525,609,784	104,560,759	78,576,601
常州市恒福置业有限公司	房地产开发	常州香溢紫郡	20,000,000	151,728,255	121,778,602	40,815,072	3,308,477	7,360,134
常州新城宏业房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	780,000,000	914,040,763	858,515,725	24,955,628	6,745,922	5,400,637
常州悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	常州春天里	612,000,000	608,861,224	587,763,473	16,065,643	32,319,277	24,368,255
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发	无锡尚东雅园	500,000,000	649,075,329	560,929,334	73,996,073	71,652,635	42,574,761
无锡新恒置业有限公司	房地产开发	无锡金峻苑	20,000,000	156,736,033	67,273,013	550,256,268	93,682,188	70,581,138
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发	上海新城盛景	10,000,000	107,290,872	100,368,629	41,539,476	24,578,445	17,690,017
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	上海新城悠活城	411,000,000	10,241,682,871	893,518,923	17,354,061	16,409,400	15,995,314
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	20,000,000	69,486,037,889	243,095,235	88,148,985	48,038,580	34,328,870
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发	上海碧翠园	10,000,000	1,593,502,012	320,956,825	14,891,428	-10,263,857	-8,971,493
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	20,000,000	429,807,503	339,887,232	32,478,283	-12,779,106	-9,591,564
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	上海水云间	20,000,000	176,961,020	155,052,609	44,021,495	11,661,119	8,821,309
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	上海香溢荟苑	20,000,000	591,434,164	142,276,803	48,298,702	-69,024,044	-53,086,018
上海新城创贤房地产有限公司	房地产开发	上海奉城镇项目	20,000,000	270,689,874	151,781,633	890,536,528	220,123,908	165,169,832
上海嘉牧投资管理有限公司	租赁服务	投资管理、资产管理、物业管理、商务信息咨询	586,000,000	1,599,088,394	688,744,097	46,583,866	26,583,344	21,674,243
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	南京新城金郡	311,000,000	6,190,366,155	777,770,916	15,227,670	-38,590,165	-41,216,717

南京新城允升房地产有限公司	房地产开发	南京香溢紫郡	860,000,000	1,101,310,650	1,039,884,683	23,122,154	11,906,676	8,913,723
南京新城创隆房地产有限公司	房地产开发	南京珑湾花园	20,000,000	745,289,476	584,481,107	139,340,114	176,632,768	135,272,465
南京新城万顺房地产有限公司	房地产开发	南京花漾紫郡	30,000,000	13,267,967,590	443,845,602	1,793,330,923	636,378,777	477,272,758
南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发	南京香悦澜山	700,000,000	5,609,242,459	1,285,361,019	3,009,228,006	546,631,709	409,916,420
苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	苏州新城金郡	20,200,000	10,578,360,214	1,019,835,330	64,410,347	105,663,895	353,624,614
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	苏州香溢紫郡	160,000,000	334,131,771	192,377,059	10,804,762	4,457,044	3,144,573
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	苏州新城公馆	20,000,000	195,814,425	96,690,784	11,737,365	-43,865,208	-32,492,839
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	苏州红树湾	21,000,000	519,260,637	307,705,844	14,466,396	-28,730,897	-21,424,691
常熟新城创宏房地产有限公司	房地产开发	常熟香溢璟庭	200,000,000	746,922,504	408,715,594	1,123,170,877	313,211,614	234,867,649
泰州开泰汽车城发展有限公司	房地产开发		122,000,000	703,184,712	-127,391,671	44,994,658	1,631,796	14,598,456
苏州城弘房地产开发有限公司	房地产开发	苏州湾上风华	40,000,000	2,201,219,038	474,255,043	1,280,985,615	639,934,113	480,012,376
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州山语苑	30,000,000	1,271,955,665	-9,302,001	42,623,436	24,106,106	17,973,338
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州申花蓝孔雀 地块	356,500,000	2,473,701,399	588,820,327	24,414,559	334,680,226	324,907,578
杭州新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发	杭州西溪逸境	100,000,000	6,877,730,325	287,672,855	1,099,592,442	344,943,918	259,023,923
杭州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	杭州萧山区 18 号地块	50,000,000	3,832,486,428	430,680,465	2,080,356,537	881,772,413	661,269,595
济南天鸿永业房地产开发有限公司	房地产开发	济南香溢紫郡	520,000,000	2,925,702,938	857,511,745	1,959,847,041	575,067,670	420,367,286
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	武汉新城璟悦城	10,500,000	9,736,363,683	416,363,588	2,450,844,214	637,479,055	478,030,615
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	房地产开发	武汉东西湖区金 银湖街地块	50,000,000	2,100,019,138	50,196,396	41,934,813	8,211,143	4,646,741
长沙新城万博置业有限公司	房地产开发	国际花都	420,000,000	2,943,192,414	386,047,169	190,477,986	-17,369,241	-14,036,959
常州金东方医院有限公司	卫生、体育和社会福利业	内科、呼吸内科、 心血管内科、神 经内科、外科、 泌尿外科、骨科、 肿瘤科	30,000,000	318,769,958	-70,890,516	53,643,094	-50,164,628	-62,457,409

常州金东方护理院有限公司	卫生、体育和社会福利业	康复医学科、内科、临终关怀科、医学检验科	30,000,000	206,483,782	15,930,745	11,021,170	-9,383,407	-5,124,159
苏州凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	128,938,100	866,343,444	406,453,465	96,428,316	-31,197,507	-35,493,204
苏州隆盛吾悦房产经营资产有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	1,338,709,039	40,478,032	19,627,607	15,295,951	12,188,978
苏州博盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	460,015,400	1,040,777,825	763,458,603	377,693,148	144,699,696	108,647,603
张家港鼎盛房地产有限公司	房地产开发	吾悦广场	11,424,018	1,101,721,631	866,544,512	88,998,629	15,763,411	11,179,243
张家港万博经营管理有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	1,044,764,752	71,462,455	31,493,454	45,161,289	34,016,458
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	1,842,696,138	704,728,819	1,451,535,111	328,483,044	246,400,518
丹阳万博房地产经营管理有限公司	房地产开发	商业管理	10,000,000	973,243,092	92,938,086	31,471,537	57,801,079	43,467,794
镇江凯盛房地产发展有限公司	房地产开发	尚上城	71,000,000	114,210,618	22,427,028	118,073,603	2,692,344	2,014,852
镇江悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	519,000,074	2,402,659,666	943,137,181	2,067,959,007	602,163,818	451,605,015
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	614,128,900	3,532,418,611	1,184,011,330	805,389,865	186,797,765	140,612,708
长春新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,271,240	2,004,346,395	295,474,450	1,304,050,938	189,134,344	145,372,239
桐乡卓盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	521,706,514	2,059,422,810	1,030,957,809	2,148,812,244	739,941,468	555,248,834
宁波凯拓房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	280,000,000	1,439,627,488	541,941,404	1,013,157,531	359,712,987	269,470,408
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	780,000,000	3,538,096,695	942,249,933	1,092,261,098	295,042,421	220,697,329
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	2,105,899,301	431,134,056	1,546,535,877	402,532,574	301,918,419
海口新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	90,000,000	2,014,467,862	881,842,502	1,138,589,272	458,078,698	343,681,797
金坛新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	325,000,000	1,205,433,139	563,565,199	275,791,971	114,582,624	86,052,722
宁波新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	280,000,000	3,646,102,431	400,422,345	1,135,775,914	218,802,761	163,758,391
衢州新城万博房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	40,000,000	1,340,666,441	766,062,691	2,092,658,206	1,028,101,751	770,386,803
无锡新城万博置业有限公司	房地产开发	吾悦广场	10,000,000	354,746,288	-64,360,821	166,236,432	26,115,778	21,314,150
如皋吾悦房地产发展有限公司	房地产开发	吾悦广场	20,000,000	1,077,743,945	102,447,929	155,241,248	127,050,053	95,117,433
成都新城万博房地产开发有限公司	房地产开发	吾悦广场	100,000,000	2,869,006,243	426,191,533	937,864,314	211,141,670	144,032,772
新城万博置业有限公司	房地产开发	投资	800,000,000	16,640,384,771	1,326,145,837	60,877,872	425,925,260	413,729,916
新城商业管理集团有限公司	商业管理	商业管理	50,000,000	3,495,719,629	-56,569,446	92,578,792	-49,375,392	-35,701,784

苏州新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	221,184,371	-11,144,440	16,120,734	-7,679,795	-6,427,394
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	334,158,690	4,855,673	30,895,175	983,824	921,019
南昌新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	5,000,000	403,639,078	-1,035,816	21,907,577	-3,962,697	-2,945,622
长春新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	10,000,000	234,575,048	9,392,087	17,042,790	-752,759	-566,410
镇江新城吾悦商业管理有限公司	商业管理	商业管理	1,000,000	206,743,059	-1,627,323	11,375,562	-2,824,601	-2,625,766
常州新城宏昊商业管理有限公司	商业经营管理	商业管理	20,000,000	2,492,649,500	629,283,213	101,960,613	28,620,921	24,084,832
常州新城万盛商业管理有限公司	商业经营管理	商业管理	450,000,000	2,630,558,224	879,628,313	90,823,828	51,453,867	38,588,363
青岛新城吾悦商业管理有限公司	商业经营管理	商业管理	1,000,000	243,734,312	633,212	15,497,119	-456,749	-365,130

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

未来行业调控的具体措施都将紧紧围绕“房住不炒”的定位，短期调控与长效机制紧密衔接。短期调控以城市群为目标，限购限贷限售叠加，供应结构优化。长效机制以完善多层次住房供应体系为抓手，加快建立多主体供给、多渠道保障，大力培育住房租赁市场，租购并举的住房制度，深化共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，构建租购并举的住房制度，推动房地产市场长期稳定发展，让全体人民住有所居。长效机制的快速落地也将给予优质房企更为平稳健康的发展环境，预计各大房企将继续布局长租公寓、特色小镇、健康养老、社区运营等领域，通过开发主业与新业务的协同，为未来的可持续发展提供长期驱动力。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

1、地域扩张

进一步落实公司“1+3”战略布局，拓展深耕的城市群，持续打造更多百亿销售规模的城市公司，参与城市更新改造，助力城镇化，打造具有所在城市人文特色的标杆精品住宅产品。

2、合纵连横

针对不同目标市场的发展定位和策略，整合内外部资源，综合利用多种方式丰富公司土地拓展渠道。

3、运营优先

从设计、招采、前期、工程、运营端口体系性构建和设置标准动作，从而以标准化、模块化驱动高周转的经营模式。

4、创新升级

公司提供多元化精品住宅，现已形成“幸福乐居”、“幸福圆梦”、“幸福尊享”三大产品线及高端住宅产品一璞樾系列，满足不同群体的个性化需求。同时，公司旗下威信广厦模块住宅工业有限公司成为首批获得认定的国家装配式建筑产业基地。公司将智慧融入生活，通过精制设计、精准制造、精细验收、精心维养的工业化生产方式打造百年住宅，用科技提升建筑品质。

5、“有情怀、不复制、具规模”推动商业地产前行

为满足中国不同区域城镇化升级过程中的个性化消费需求，未来吾悦广场将力争覆盖中国GDP80%的区域，服务城市80%的主流人群，实现对城市人流和消费流的汇聚，形成规模效应。其次，公司通过深入业态及产品研究，通盘考虑商业价值最大化，对主力及次主力业态创新提出可行性方案，塑造商业强记忆点，打造项目专属名片，做到不复制的商业产品线组合。再次，每进驻一个城市，公司都以“在地思维”洞察当地人文生活风貌、心理文化特征、城市价值取向，结合本土文化，有情怀地为每一座城市个性化打造地标型商业综合体，实现“本土文化的时尚化应用”。

未来在“地域扩张、合纵连横、运营优先、创新升级”的核心发展战略指导下，公司将根据市场变化状况，不断调整经营策略，通过高周转销售获利，通过持有物业增值获利，通过金融及运营增值获利，做好美好生活服务商的角色，助力人居改善和城市升级发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2018年是公司向行业第一梯队突破的关键年，公司将通过“顺势而为”保持高速增长，通过“双轮驱动”加快奔跑速度，抓住长短期政策间的夹缝，精准把握市场机会，来确保量价达成，保持有质量的增长以适应行业的竞争格局。同时继续推进全国化布局，提高抗风险和抢抓区域轮动机遇的能力，持续创新，优化大运营体系，协同增效，实现“有质量的规模增长、有张力的产品提升”，力争2018年合同销售金额达到1,800亿元。

新城吾悦广场将根据经营现状，实施项目分类管理与精细化管理，打造标杆形象店；在原有运营管理基础上深入研究各项经营问题，对商铺全面梳理并调整，辅导商户经营；做好供应商管理工作，不断引进优秀供应商；大力推进优资产、轻资产的收并购工作；关注商业地产、零售行业的发展趋势，保持新城吾悦广场在消费转型升级的浪潮中走在前面，创立“吾悦广场”独有的经营模式，推动“吾悦广场”独有的品牌形象。2018年，公司计划新开业吾悦广场18个，经营管理的吾悦广场租金及商业管理费收入超过20亿元。

2018年，公司计划新开工项目118个，新开工建筑面积2,581.50万平方米，其中，住宅项目1,715.48万平方米，商业综合体项目866.01万平方米。公司计划竣工项目68个，预计竣工总建筑面积913.93万平方米，其中，住宅项目510.64万平方米，商业综合体项目403.29万平方米。

2018年公司计划开工项目一览表

单位：平方米

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计开工总 建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
扬州市 GZ055 地块	邗江区	11.50%	69,326	155,363	2018年1月	2019年11月
淮安市融侨火车站地块一期	淮阴区	95.87%	45,083	179,345	2018年1月	2020年4月
淮安市融侨火车站地块二期	淮阴区	95.87%	45,083	193,945	2018年10月	2021年4月
淮安开4地块	经济开发区	95.87%	66,931	195,826	2018年2月	2019年4月
宿迁太湖花园一期	经济开发区	95.87%	62,007	154,927	2018年1月	2019年9月
宿迁太湖花园二期	经济开发区	95.87%	52,384	182,080	2018年1月	2020年5月
邳州碧桂园二期	邳州市	46.97%	68,796	217,738	2018年3月	2019年11月
邳州碧桂园三期	邳州市	46.97%	56,613	175,128	2018年6月	2020年1月
邳州75号地块	邳州市	23.97%	65,855	212,632	2018年3月	2020年4月
邳州74号地块	邳州市	23.97%	65,069	223,903	2018年3月	2020年4月
合肥十里春风	肥东县	43.90%	60,000	176,554	2018年1月	2020年6月
常州新城桃李郡二期	武进区	99.50%	83,485	230,456	2018年10月	2020年9月
无锡西漳4#一期	惠山区	24.47%	56,617	204,099	2018年2月	2020年10月
金坛新城金郡二期	金坛区	76.60%	51,517	176,123	2018年3月	2020年4月
常州泰和之春三期	天宁区	经营权	18,637	74,638	2018年6月	2022年4月
九州物资市场一期	天宁区	48.83%	83,179	253,552	2018年4月	2019年12月
溧阳天目湖7-1#地块	溧阳市	96.18%	29,574	74,208	2018年4月	2019年9月
南通延寿路地块	南通市	12.38%	109,890	275,225	2018年4月	2019年10月
苏州十里锦绣二期	吴江区	99.01%	89,497	135,993	2018年5月	2020年12月
苏州外果圩	吴江区	99.01%	113,712	128,769	2018年1月	2019年6月
苏州香溪源四期	吴江区	50.00%	40,042	44,795	2018年3月	2019年12月
泰兴皇家水岸一期	泰兴市	99.01%	84,282	234,814	2018年1月	2019年10月

泰州皇家花园二期	泰州市	99.01%	60,612	195,977	2018年1月	2020年4月
苏州吴江菀平项目	吴江区	99.01%	27,051	55,522	2018年8月	2019年12月
张家港茗悦华庭二期B	张家港市	31.04%	40,500	129,758	2018年5月	2020年5月
张家港茗悦华庭三期	张家港市	31.04%	64,733	199,225	2018年3月	2022年5月
张家港南丰镇项目	张家港市	89.11%	12,400	28,693	2018年5月	2019年5月
苏州MOC芯城汇二期	相城区	62.31%	90,382	429,348	2018年6月	2021年1月
上海启东一期	启东市	33.84%	127,760	204,113	2018年3月	2020年1月
杭州璟隽公馆	萧山区	100.00%	45,394	164,018	2018年1月	2020年7月
金华华金街4号地块	金东区	99.86%	77,465	253,221	2018年3月	2019年12月
绍兴袍江洋泾湖22号地块	袍江区	48.93%	198,255	560,705	2018年3月	2020年6月
武汉阅璟台二期	洪山区	100.00%	43,428	289,810	2018年5月	2020年10月
武汉江夏永旺	江夏区	51.00%	51,104	73,298	2018年4月	2020年1月
鄂州汇隽	葛店开发区	100.00%	27,882	112,912	2018年2月	2020年2月
孝感悦隽一期	高新区	100.00%	42,108	153,388	2018年2月	2020年2月
孝感悦隽二期	高新区	100.00%	33,932	129,845	2018年10月	2020年9月
孝感玺樾一期	高新区	100.00%	78,523	238,097	2018年3月	2020年2月
孝感玺樾二期	高新区	100.00%	37,229	165,396	2018年6月	2020年12月
黄石项目	下陆区	100.00%	65,623	258,315	2018年4月	2020年1月
孝感碧桂园新城华府	孝南区	50.00%	76,299	266,714	2018年2月	2020年4月
荆州碧桂园新城楚天府	沙市区	33.00%	56,413	208,845	2018年2月	2020年5月
青岛新城玺樾749-10地块	胶州市	99.01%	38,624	105,778	2018年7月	2020年6月
青岛樾府项目	胶州市	49.51%	209,522	95,861	2018年3月	2020年4月
青岛株洲路项目	胶州市	49.51%	23,977	44,027	2018年6月	2020年3月
青岛羊毛滩P4	红岛高新区	29.71%	205,474	185,295	2018年5月	2020年5月
青岛高新区山大项目一期	高新区	69.31%	61,366	168,390	2018年4月	2020年6月
青岛高新区山大项目二期	高新区	69.31%	36,978	102,425	2018年6月	2020年8月
青岛高新区山大项目三期	高新区	69.31%	63,398	168,779	2018年11月	2020年12月
德州齐河欧乐堡一期	齐河县	99.01%	51,878	78,645	2018年4月	2019年12月
德州齐河欧乐堡二期	齐河县	99.01%	114,572	173,926	2018年11月	2020年11月
德州齐河悦隽一期	齐河县	99.01%	57,659	168,398	2018年2月	2020年2月
济南湖畔樾山一期	章丘区	49.51%	62,592	128,182	2018年1月	2020年1月
济南香溢华庭一期	历城区	99.01%	53,189	194,723	2018年4月	2021年8月
济南香溢华庭二期	历城区	99.01%	29,298	102,286	2018年7月	2022年6月
济南香溢华庭三期	历城区	99.01%	24,065	102,792	2018年10月	2021年12月
济南翡丽公馆二期	历城区	24.75%	39,764	213,199	2018年1月	2021年6月
长沙国际花都C组团	望城区	100.00%	69,686	299,594	2018年3月	2020年12月
湘潭中央道一期	九华区	100.00%	56,021	170,112	2018年7月	2019年12月
长沙新城和樾公馆	开福区	90.00%	34,666	178,091	2018年5月	2020年6月
长沙君合新城玺樾项目	星沙区	35.00%	30,908	165,000	2018年5月	2020年8月
长沙金茂湾三期	岳麓区	50.00%	39,294	184,278	2018年3月	2020年6月
天津宝坻项目-四期	宝坻区	50.00%	22,634	61,194	2018年4月	2021年11月
天津小淀项目-二期	北辰区	79.21%	60,843	142,275	2018年5月	2021年5月
天津小淀项目-三期	北辰区	79.21%	64,296	146,538	2018年10月	2021年10月

天津武清俊安项目	武清区	89.11%	63,279	153,619	2018年4月	2020年12月
佛山璟城二期	南海区	66.67%	34,966	148,428	2018年8月	2021年1月
惠州大地江南一期	博罗县	76.19%	39,052	141,611	2018年4月	2020年9月
惠州大地江南二期	博罗县	76.19%	117,371	245,685	2018年11月	2021年4月
东莞石碣全期	石碣镇	71.43%	31,100	91,256	2018年1月	2020年8月
惠州水口一期	惠城区	53.33%	35,489	119,251	2018年3月	2020年8月
惠州水口二期	惠城区	53.33%	62,192	100,197	2018年6月	2020年12月
惠州黄嶂山一期	博罗县	76.19%	25,977	68,539	2018年4月	2020年9月
惠州黄嶂山二期	博罗县	76.19%	77,850	356,118	2018年7月	2020年12月
惠州龙溪一期	博罗县	76.19%	43,190	214,164	2018年2月	2020年1月
肇庆市大旺项目	四会市	95.24%	66,249	275,503	2018年3月	2020年6月
唐山谢家庄项目一期	路北区	68.29%	122,706	319,136	2018年4月	2020年9月
唐山谢家庄项目二期	路北区	68.29%	33,539	225,464	2018年7月	2020年10月
成都悦隼江山	简阳市	36.00%	32,157	168,019	2018年1月	2020年3月
成都悦隼风华	简阳市	49.00%	29,868	158,587	2018年2月	2020年4月
成都新津 190 亩一期	新津区	80.00%	58,380	157,529	2018年3月	2019年9月
成都同安 81 亩	龙泉驿区	50.00%	53,725	157,370	2018年4月	2019年12月
成都天府悦隼	天府新区	50.00%	69,859	192,277	2018年2月	2019年7月
成都城市之光	天府新区	33.00%	68,501	191,165	2018年2月	2019年7月
成都青白江 34 亩	青白江区	50.00%	22,829	95,052	2018年3月	2020年2月
成都青白江 61 亩	青白江区	50.00%	40,565	168,936	2018年3月	2020年2月
成都青白江 186 亩	青白江区	100.00%	124,145	426,062	2018年5月	2020年12月
成都龙桥项目二期	新都区	50.00%	71,472	180,261	2018年3月	2019年12月
西安新城玺樾骊府	临潼区	95.24%	93,025	215,850	2018年3月	2019年10月
郑州荥阳项目-D 地块	荥阳市	51.00%	51,239	207,007	2018年3月	2019年8月
郑州荥阳项目-B 地块	荥阳市	51.00%	42,481	183,371	2018年6月	2020年1月
郑州荥阳项目-A 地块	荥阳市	51.00%	67,100	288,198	2018年6月	2020年1月
重庆中央公园	渝北区	95.94%	104,548	334,491	2018年7月	2020年4月
重庆新城金樾府	巴南区	100.00%	55,336	174,593	2018年7月	2020年3月
天津吾悦广场	津南区	70.00%	31,634	67,739	2018年4月	2019年6月
宝鸡吾悦广场	宝鸡市	100.00%	145,687	598,389	2018年1月	2019年12月
重庆吾悦广场	重庆市	100.00%	47,992	423,891	2018年9月	2021年12月
慈溪吾悦广场	慈溪市	100.00%	27,153	102,223	2018年3月	2020年6月
常州天宁吾悦广场	天宁区	100.00%	91,317	424,002	2018年2月	2019年9月
西安沣西吾悦广场	沣西新城	100.00%	143,247	386,145	2018年6月	2021年1月
汉中吾悦广场	汉中市	100.00%	71,269	220,915	2018年3月	2020年3月
连云港吾悦广场	连云港市	100.00%	115,519	295,000	2018年2月	2020年7月
南京建邺吾悦广场	建邺区	70.00%	61,544	364,204	2018年4月	2019年11月
上饶吾悦广场	上饶市	100.00%	87,426	444,515	2018年1月	2018年12月
台州玉环吾悦广场	玉环县	100.00%	9,336	22,099	2018年6月	2019年12月
西安沣东吾悦广场	沣东新城	100.00%	45,018	187,870	2018年4月	2019年9月
仙居吾悦广场	仙居县	100.00%	58,027	280,287	2018年3月	2019年12月
合肥肥东吾悦广场	肥东县	100.00%	351,883	568,449	2018年5月	2020年5月

宁波吾悦广场	镇海区	100.00%	17,513	46,037	2018年3月	2018年12月
嵊州吾悦广场	嵊州市	100.00%	60,638	155,363	2018年7月	2019年6月
长春北湖吾悦广场	宽城区	99.00%	172,801	632,052	2018年6月	2020年9月
桂林吾悦广场	桂林市	100.00%	200,657	740,769	2018年3月	2020年11月
淮南吾悦广场	淮南市	100.00%	64,719	162,799	2018年2月	2020年3月
句容吾悦广场	句容市	100.00%	51,026	234,815	2018年3月	2019年8月
溧阳吾悦广场	溧阳市	100.00%	270,291	639,350	2018年7月	2020年5月
南宁吾悦广场	南宁市	100.00%	58,169	112,312	2018年3月	2019年6月
淮北吾悦广场	淮北市	100.00%	228,713	690,756	2018年4月	2020年4月
昆明呈贡吾悦广场	呈贡新区	100.00%	160,307	860,141	2018年7月	2020年11月
合计			8,435,445	25,814,963		

2018 年公司计划竣工项目一览表

单位：平方米

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	预计竣工总建 筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
南京香悦澜山三期	栖霞区	95.87%	27,707	89,859	2016年5月	2018年8月
南京花漾紫郡二期	浦口区	95.87%	65,819	214,480	2016年3月	2018年6月
南京保利天地	江宁区	29.72%	90,610	236,847	2016年4月	2018年9月
南京璞樾钟山	栖霞区	67.25%	70,321	166,774	2016年4月	2018年12月
南京璞樾和山	栖霞区	95.87%	56,890	122,580	2016年10月	2018年10月
合肥北辰紫郡	长丰县	95.87%	58,147	172,305	2017年3月	2018年12月
常州新城公馆四期B	武进区	95.75%	11,653	49,749	2016年3月	2018年6月
常州郡未来一期	武进区	99.50%	42,300	143,575	2017年2月	2018年12月
常州郡未来二期	武进区	99.50%	36,586	125,461	2017年6月	2018年12月
常州新城樾府	天宁区	99.15%	24,716	97,952	2017年2月	2018年12月
金坛新城金郡一期	金坛区	76.60%	32,395	175,791	2017年7月	2018年12月
常熟万科科望花园二期	常熟市	9.90%	28,560	88,986	2015年12月	2018年6月
常熟万科科望花园三期	常熟市	9.90%	21,030	61,823	2016年8月	2018年12月
常熟虞悦华庭二期	常熟市	64.36%	25,405	84,451	2016年9月	2018年6月
昆山吾悦广场	昆山市	99.01%	27,470	128,875	2017年7月	2018年12月
苏州湖畔樾山一期	相城区	49.51%	104,868	114,494	2016年12月	2018年12月
苏州郡未来二期	吴中区	99.01%	16,007	35,289	2016年1月	2018年5月
苏州郡未来三期	吴中区	99.01%	23,727	9,744	2016年3月	2018年6月
苏州三千邑一期	吴江区	32.67%	62,023	175,219	2016年12月	2018年12月
苏州湾上风华二期	吴江区	49.51%	34,146	95,883	2016年10月	2018年12月
苏州香溪源二期	吴江区	50.00%	40,950	143,227	2016年12月	2018年12月
苏州香溪源三期	吴江区	50.00%	25,137	108,353	2017年7月	2018年12月
张家港茗悦华庭一期	张家港市	31.04%	77,228	192,052	2017年5月	2018年12月
南通香溢紫郡一期C	港闸区	76.76%	23,178	78,190	2016年7月	2018年3月
南通香溢紫郡二期A	港闸区	76.76%	35,573	114,954	2016年12月	2018年12月
南通香溢紫郡一期A	港闸区	76.76%	909	3,406	2014年9月	2018年6月

南通香溢紫郡一期 B	港闸区	76.76%	1,351	4,757	2015 年 4 月	2018 年 6 月
上海新城盛世	青浦区	26.86%	25,324	81,027	2016 年 9 月	2018 年 9 月
上海洞泾一期	松江区	47.97%	30,228	80,742	2016 年 5 月	2018 年 4 月
上海上坤二期	松江区	47.97%	54,426	82,923	2016 年 6 月	2018 年 4 月
上海上坤一期	松江区	47.97%	20,393	49,104	2016 年 6 月	2018 年 4 月
上海洞泾二期	松江区	47.97%	48,297	104,691	2016 年 9 月	2018 年 11 月
上海盛誉世家	青浦区	28.78%	20,894	62,468	2016 年 12 月	2018 年 12 月
杭州香悦公馆一期	萧山区	99.86%	58,183	188,663	2016 年 10 月	2018 年 8 月
杭州溪望尚庭	余杭区	33.95%	68,771	172,898	2016 年 6 月	2018 年 6 月
杭州香悦半岛	萧山区	59.92%	44,048	169,317	2015 年 12 月	2018 年 6 月
嘉兴海上风华苑一期	嘉善县	100.00%	21,040	59,807	2017 年 2 月	2018 年 12 月
杭州郡上蓝湾	江干区	34.95%	39,578	127,658	2016 年 9 月	2018 年 8 月
杭州澜颂奥府	萧山区	100.00%	51,255	95,896	2016 年 10 月	2018 年 6 月
武汉璟悦城一期	汉阳区	100.00%	49,770	1,631	2015 年 5 月	2018 年 8 月
武汉璟汇二期	东西湖区	100.00%	58,172	171,625	2016 年 4 月	2018 年 3 月
青岛卓越皇后道一期	李沧区	49.51%	2,747	4,929	2017 年 8 月	2018 年 6 月
青岛卓越皇后道二期	李沧区	49.51%	50,478	220,142	2016 年 4 月	2018 年 10 月
长沙国际花都四期 B	望城区	100.00%	29,314	128,804	2016 年 10 月	2018 年 9 月
长沙国际花都五期 F 组团 B 区	望城区	100.00%	11,269	43,433	2017 年 3 月	2018 年 10 月
长沙金茂湾项目一期	岳麓区	50.00%	22,795	142,644	2016 年 9 月	2018 年 9 月
廊坊凯旋城二期	广阳区	94.14%	44,426	82,897	2014 年 8 月	2018 年 5 月
安庆吾悦广场	迎江区	100.00%	37,757	179,371	2015 年 3 月	2018 年 6 月
如皋吾悦广场	如皋市	100.00%	18,474	32,156	2016 年 4 月	2018 年 3 月
扬州吾悦广场	邗江区	80.00%	161,918	460,410	2016 年 11 月	2018 年 9 月
嵊州吾悦广场	嵊州市	100.00%	134,088	367,956	2015 年 10 月	2018 年 5 月
宁波吾悦广场	镇海区	100.00%	68,972	229,321	2015 年 10 月	2018 年 12 月
义乌吾悦广场	江东街道	51.00%	73,833	429,717	2016 年 9 月	2018 年 11 月
晋江吾悦广场	晋江市	100.00%	104,744	320,003	2016 年 4 月	2018 年 3 月
瑞安吾悦广场	安阳新区	100.00%	45,925	141,868	2016 年 9 月	2018 年 12 月
台州吾悦广场	黄岩区	40.00%	32,500	150,129	2015 年 8 月	2018 年 9 月
平湖吾悦广场	当湖街道	100.00%	48,753	127,892	2017 年 4 月	2018 年 9 月
淮南吾悦广场	田家庵区	100.00%	46,333	132,740	2017 年 5 月	2018 年 10 月
南昌新建吾悦广场	新建区	100.00%	51,395	128,038	2017 年 10 月	2018 年 11 月
昆明吾悦广场	五华区	100.00%	47,610	159,798	2017 年 4 月	2018 年 11 月
泰兴吾悦广场	泰兴市	100.00%	68,657	138,438	2017 年 7 月	2018 年 11 月
长沙吾悦广场	长沙县	100.00%	34,249	150,166	2017 年 12 月	2018 年 11 月
南宁吾悦广场	兴宁区	100.00%	43,170	140,435	2017 年 5 月	2018 年 12 月
句容吾悦广场	句容市	100.00%	37,050	158,472	2017 年 6 月	2018 年 12 月
昆山吾悦广场	高新区	99.01%	27,470	128,875	2017 年 7 月	2018 年 12 月
台州玉环吾悦广场	玉城街道	100.00%	46,434	148,863	2017 年 5 月	2018 年 12 月
临沂吾悦广场	河东区	100.00%	41,303	153,670	2017 年 8 月	2018 年 12 月
启东吾悦广场	汇龙镇	100.00%	55,493	154,610	2017 年 7 月	2018 年 12 月
合计			3,042,241	9,139,297		

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、政策调控风险

未来市场调控政策力度不会放松，房地产政策环境仍较紧，但核心以“稳”为主，以防市场大起大落，对房企在获取土地、项目融资开发等方面会产生相应的影响。公司将就此加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理造成的不利影响。

2、经营风险

土地获取成本上升，行业集中度提高，各大房企间竞争加剧，项目开发销售受政策调控影响等，都可能导致公司利润率降低、项目资金回笼缓慢等风险。公司将加强市场监测，把控项目进度，调整产品结构、营销策略，通过“双轮驱动”保持高速增长。

3、财务风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的经营和发展起到重要的作用。2018年，去杠杆、防风险将持续很长时间，融资环境的趋紧对公司融资能力提出了更高的要求。公司将继续坚持高周转和快速回款的策略，加强资金管理，合理创新融资方式，确保公司资金链安全。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2016 年度归属于上市公司股东的净利润 3,019,228,519 元，2016 年度可供股东分配利润为 4,280,195,211 元。公司第一届董事会第二十四次会议及 2016 年年度股东大会审议通过了 2016 年度利润分配方案：以 2016 年 12 月 31 日总股本 2,258,984,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 3.30 元（含税）。该利润分配方案已于 2017 年 5 月 12 日实施完毕。

同时，经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年度归属于上市公司股东的净利润 6,028,907,738 元，母公司本年度可供股东分配利润为 3,057,838,509 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第三十五次会议审议通过了 2017 年度利润分配方案：以总股本 2,257,384,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 8.1 元（含税）。该议案尚需提交公司 2017 年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	8.10	0	1,828,481,191	6,028,907,738	30.33
2016 年	0	3.30	0	745,464,781	3,019,228,519	24.69
2015 年	0	1.08	3	184,470,994	1,836,274,417	10.05

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

			务，本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体会将该等商业机会让予新城控股。3、本人或本人控制的除新城控股之外的其他经济实体不会利用本人对新城控股的控制关系进行损害新城控股及其中小股东的合法权益的经营活动。4、本人将促使本人控制的除新城控股之外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。					
解决关联交易	富域发展		1、自本承诺函签署之日起，本公司将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及新城控股其他股东的利益。3、本公司保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及新城控股其他股东的合法权益。4、本公司将促使本公司控制的除新城控股外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是		
解决关联交易	王振华		1、自本承诺函签署之日起，本人将尽量避免和减少与新城控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、新城控股有权独立、自主地选择交易对方。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护新城控股及其股东的利益。3、本人保证不利用在新城控股的地位和影响力，通过关联交易损害新城控股及其股东的合法权益。4、本人将促使本人控制的除新城控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。	2015 年 5 月 26 日	否	是		
分红	新城控股		自本公司 A 股股票上市交易之日起，在境外居民能够认购 A 股股票之前，或境外居民持有的本公司 A 股股票完全售出之前，本公司将慎重面对部分 A 股账户交易权利受限这一客观事实，在处理一些相关的重	2015 年 5 月 26 日	否	是		

			大事项如配股时，充分考虑各类投资者参与权利的公平性。					
与股权激励相关的承诺	其他	新城控股	不存在向激励对象提供贷款、贷款担保或其他财务资助的计划或安排。	2016年 8月18日	否	是		

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

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
2017 年度		
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作相应调整。	资产处置收益	-1,583,773
	营业外收入	-230,465
	营业外支出	1,814,238

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	300
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	60
保荐人	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第一届董事会第二十四次会议及 2016 年年度股东大会审议通过《关于续聘公司 2017 年度审计机构的议案》，公司决定聘任普华永道为公司 2017 年度财务审计机构和内部控制审计机构，分别支付普华永道 2017 年度财务审计及内部控制审计费用人民币 300 万元、人民币 60 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。截至报告期末，该案尚处于一审审理中，原告支金高已向一审法院苏州工业园区人民法院申请财产保全，苏州工业园区人民法院于 2016 年 11 月 27 日冻结苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司持有的苏州金世纪房地产开发有限公司的股权。	已于 www.sse.com.cn 上公告编号为 2018—003 号《公司关于下属子公司涉诉公告》及 2018—007 号《公司关于下属子公司诉讼进展及收到江苏证监局监管措施的公告》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

2017 年 12 月 22 日，公司收到上交所下发的《关于对新城控股集团股份有限公司副总裁欧阳捷予以监管关注的决定》（上证公监函【2017】0090 号），因公司副总裁欧阳捷在公开场合自行对外发布涉及公司财务经营状况的重大信息，且相关信息未经公司详细论证，没有具体权威依据，可能对投资者投资决策产生误导，上交所对公司副总裁欧阳捷予以监管关注。

公司已按照相关要求，加强内部控制及信息披露管理，严格遵守相关法律法规，维护广大投资者的权益。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
因公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生离职，不再具备激励对象资格，公司 2016 年年度股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，根据《限制性股票激励计划》规定对饶永生长持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票于 2017 年 5 月 19 日进行回购注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股。	已于 www.sse.com.cn 上公告编号为 2017-056 号《公司关于完成部分限制性股票回购注销的公告》。
根据《限制性股票激励计划》有关规定，公司董事会认为公司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次解锁条件已满足，决定为满足条件的 56 名激励对象办理限售股解锁事宜，解锁比例为 40%，可解锁股份为 14,760,000 股，已于 2017 年 12 月 7 日上市流通。	已于 www.sse.com.cn 上公告编号为 2017-115 号《公司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次解锁暨上市的公告》。
因公司原授予 110 万股限制性股票的激励对象曹蓬、单磊磊离职，不再具备激励对象资格，公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，根据《限制性股票激励计划》规定对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票于 2018 年 1 月 2 日进行回购注销。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股。	已于 www.sse.com.cn 上公告编号为 2017-121 号《公司关于完成部分限制性股票回购注销的公告》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司与关联方西藏新城悦物业服务股份有限公司签订《物业服务框架协议》，约定2017年度其在1.99亿元额度内为公司提供物业管理服务，详见公司于2016年12月16日披露的《公司关于签订〈物业服务框架协议〉暨日常关联交易公告》（公告编号：2016-132）。截至报告期末，公司已与西藏新城悦物业服务股份有限公司及其子/分公司实际发生关联交易金额为1.78亿元。

经公司第一届董事会第二十四次会议及2016年年度股东大会审议通过《关于公司2017年度与合营联营企业关联交易事项的议案》，2017年度公司及公司控股子公司将在总额不超过690亿元额度范围内与合营、联营企业及其子公司等控制主体之间发生关联交易事项。公司于2017年2月25日披露了《公司关于2017年度与合营联营企业关联交易事项的公告》（公告编号：2017-019）。经公司第一届董事会第二十九次会议及2017年第一次临时股东大会审议通过《关于调整公司2017年度与合营、联营企业关联交易事项的议案》，公司2017年度与合营、联营企业发生的各项关联交易额度为：1、提供担保余额不超过400亿元；2、提供财务资助余额不超过300亿元；3、接受财务资助余额不超过300亿元；4、新增股权投资净额不超过200亿元；5、提供管理服务发生额不超过10亿元；6、接受商品及劳务服务发生额不超过3亿元；7、接受租赁发生额不超过2亿元。公司于2017年8月19日披露了《公司关于调整2017年度与合营、联营企业关联交易事项的公告》（公告编号：2017-089）。截至报告期末，公司为合营、联营企业提供担保金额为245.57亿元，提供财务资助余额为160.20亿元，接受财务资助余额为249.78亿元，新增股权投资净额为88.37亿元，提供管理服务为3.98亿元，接受商品及劳务服务为1.04亿元，合计748.94亿元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司子公司香港吾悦发展有限公司与公司间接控股股东新城发展签署《股份买卖协议》，约定以1美元受让新城发展持有的龙旺发展有限公司（以下简称“龙旺发展”）100%股权，同时新城发展向香港吾悦支付2,745.56万元以补足龙旺发展评估基准日净资产。本次交易完成后，龙旺发展将成为公司全资子公司，公司将享有龙旺发展的所有权益并承担其全部风险。	已于www.sse.com.cn上公告编号为2017-041《公司收购股权暨关联交易公告》。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

经公司第一届董事会第二十四次会议及 2016 年年度股东大会审议通过《关于向香港宏盛发展有限公司借款的议案》，公司与新城发展子公司香港宏盛发展有限公司(以下简称“香港宏盛”)签署借款协议,约定香港宏盛在总额不超过等额人民币 50 亿元的范围内向公司境外控股子公司提供借款，借款期间自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，到期时可根据实际经营情况进行展期。借款年利率为 8%。公司于 2017 年 2 月 25 日披露了《公司关于向关联方借款的关联交易公告》(公告编号：2017-020)。截至报告期末，公司向香港宏盛借款余额为人民币 31.95 亿元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	412,750	2016-10-21	2016-10-21	2022-01-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	佛山鼎域房地产有限公司	255,000	2017-08-15	2017-08-25	2019-08-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	常州新城创恒房地产开发有限公司	188,000	2017-08-24	2017-08-24	2020-08-23	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	太原新城凯拓房地产开发有限公司	140,625	2017-11-30	2017-12-20	2020-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	天津新城宝郡房地产开发有限公司	129,000	2017-01-03	2017-01-03	2020-01-03	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城	公司本部	天津市津南区新城吾悦房地产开发	127,256	2016-07-07	2016-07-07	2019-07-05	连带责	否	否	0	否	是	合营

控股		有限公司					任担保						公司
新城控股	公司本部	上海嘉禹置业有限公司	121,941	2016-09-22	2016-09-22	2019-09-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	112,000	2017-01-13	2016-12-28	2019-12-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城万博房地产开发有限公司	98,000	2017-08-28	2017-09-19	2019-09-19	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州聿盛房地产开发有限公司	83,850	2017-12-28	2017-12-28	2018-03-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城创锦房地产有限公司	73,500	2016-03-25	2016-03-25	2018-03-25	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新保弘房地产有限公司	66,062	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	南京新城创锦房地产有限公司	62,860	2016-08-22	2016-08-22	2019-08-22	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	青岛达铭房地产开发有限公司	51,000	2017-10-31	2017-10-31	2020-10-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州嘉众房地产开发有限公司	49,500	2016-08-29	2016-08-29	2020-01-01	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	合肥新城创晟房地产有限公司	47,500	2017-11-03	2017-11-03	2018-12-21	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佳朋房地产开发有限公司	40,800	2016-09-06	2016-09-06	2018-09-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	张家港市祥盛房地产开发有限公司	34,100	2017-07-04	2017-07-04	2021-11-08	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	青岛卓越东郡置业有限公司	31,500	2016-05-31	2016-05-31	2019-05-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司

新城控股	公司本部	义乌吾悦房地产发展有限公司	30,000	2016-10-20	2016-10-20	2020-04-17	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州金世纪房地产开发有限公司	29,900	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	南京新保弘房地产有限公司	28,900	2017-11-27	2017-11-27	2020-11-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	重庆盛牧房地产开发有限公司	26,000	2017-07-26	2017-07-26	2019-07-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	25,045	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	25,045	2015-09-07	2015-09-07	2020-08-18	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城万博	全资子公司	义乌吾悦房地产发展有限公司	25,000	2016-01-08	2016-01-08	2018-01-08	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公司	25,000	2017-08-22	2017-08-22	2019-09-12	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佳朋房地产开发有限公司	23,460	2017-05-11	2017-05-11	2019-02-28	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	20,000	2017-08-31	2017-08-31	2019-08-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	13,230	2017-12-28	2017-12-28	2020-06-15	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海睿涛房地产开发有限公司	11,813	2016-07-08	2016-07-08	2019-07-07	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	苏州百翔置业有限公司	8,430	2016-12-30	2016-12-30	2018-12-31	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城	公司本部	台州德新园置业有限公司	8,100	2017-08-28	2017-08-28	2021-06-27	连带责	否	否	0	否	是	联营

控股							任担保						公司
新城控股	公司本部	成都融辉桥宇置业有限公司	7,500	2017-11-30	2017-11-30	2018-11-30	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	台州新城万博房地产发展有限公司	7,200	2016-03-31	2016-03-31	2019-01-11	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海睿涛房地产开发有限公司	6,900	2017-05-27	2017-05-27	2020-05-26	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
新城控股	公司本部	上海佘山乡村俱乐部有限公司	5,660	2017-03-20	2017-03-20	2020-03-20	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
新城控股	公司本部	常熟市新碧房地产开发有限公司	3,300	2017-03-10	2017-03-10	2020-03-10	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							1,493,915						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							2,455,726						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							1,431,818						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,662,092						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							4,117,818						
担保总额占公司净资产的比例（%）							158.49						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							3,882,318						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							2,818,730						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							6,701,048						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无						
担保情况说明							无						

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

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

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

公司创立以来积极履行社会责任，在创造企业价值的同时以“真诚”和“用心”不断回馈社会，关注并持续助力中国公益事业的发展，2013年成立自主公益品牌“七色光计划”，旨在成为连接全社会的公益平台，让人人能够参与公益。

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

2. 年度精准扶贫概要

2017年新城控股七色光计划重点关注贫困地区儿童的教育问题，以“光彩图书馆”项目为基础先后联手中国青少年发展基金会和复旦大学教育发展基金会贫困地区儿童进行扶贫帮扶，在教育平权方面积极承担企业社会责任。

报告期内，新城控股联手复旦大学，对云南省大理市永平县进行扶贫捐赠，通过复旦大学教育发展基金会向永平县教育局捐赠人民币100万元整，设立新城七色光计划云南永平助学项目，旨在支持永平县当地脱贫计划并改善当地贫困学生教育环境。该笔资金用于永平县当地学校建设图书室、塑胶跑道等相关教育设施。

公司携手“中国青少年发展基金会”开展“中国青少年发展基金会·新城七色光1+1学生资助”计划，号召新城员工将自己的闲置物品进行义卖和捐赠，爱心善款与义卖所获得的全部款项捐入“中国青少年发展基金会希望工程1+1学生资助”项目，最终募得善款2.8万元，公司配捐5万元，合计7.8万元捐入希望工程项目，用于资助贫困山区孩童的教育。

新城控股七色光计划教育平权版块的“光彩图书馆项目”在2017年内开展4次活动，为贵州、云南、山东、湖北四个省份9所学校捐助图书室，共捐赠书籍2.2万册，书架、书桌、体育文具用品等物资，物资折合人民币约47万元，帮助超过500名乡村孩童改善阅读环境。

3. 精准扶贫成效

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	107.84
2. 物资折款	47
二、分项投入	
4. 教育脱贫	154.84
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	7.84
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	147
三、所获奖项（内容、级别）	
荣获 2017 年第七届中国公益节“年度责任品牌奖”	

4. 后续精准扶贫计划

2017 年新城控股对七色光计划进行了升级，希望以新城的企业之力搭建公益平台，号召人人参与公益。通过我们的行动，凝聚更大的社会力量，传递新城的公益情怀，让人们的生活更加幸福。

未来七色光计划将从教育平权、儿童健康、绿色社区、环境保护、人道救助、文化工程、体育运动等七大版块，深化精准扶贫动作，履行社会公益责任，帮助并改善最需要帮助的人群的社会生存条件。

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

（一）转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,554,300,000	68.81				-15,260,000	-15,260,000	1,539,040,000	68.14
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,554,300,000	68.81				-15,260,000	-15,260,000	1,539,040,000	68.14
其中：境内非国有法人持股	1,515,800,000	67.10						1,515,800,000	67.11
境内自然人持股	38,500,000	1.71				-15,260,000	-15,260,000	23,240,000	1.03
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	704,684,186	31.19				14,760,000	14,760,000	719,444,186	31.86
1、人民币普通股	704,684,186	31.19				14,760,000	14,760,000	719,444,186	31.86
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,258,984,186	100.00	0		0	-500,000	-500,000	2,258,484,186	100.00

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

报告期内，因公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生已离职，不再具备激励对象资格，经公司 2016 年年度股东大会审议通过《关于回购注销部分限制性股票的议案》，公司于 2017 年 5 月 19 日完成对饶永生长持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票的回购注销，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股。

根据《限制性股票激励计划》有关规定，公司董事会认为公司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次解锁条件已满足，决定为满足条件的 56 名激励对象办理限售股解锁事宜，解锁比例为 40%，可解锁股份为 14,760,000 股，已于 2017 年 12 月 7 日上市流通。

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

√适用 □不适用

报告期内，公司因回购注销 50 万股限制性股票，股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股。最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标在计算时已考虑该影响因素，详见本报告第二节“公司简介和主要财务指标”。

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
激励对象	38,500,000	14,760,000	-500,000	23,240,000	限制性股票锁定期	根据《限制性股票激励计划》规定执行
合计	38,500,000	14,760,000	-500,000	23,240,000	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
其他衍生证券						
新城控股 2017 年度第一期中期票据	2017 年 3 月 14 日	5.40%	150,000	2017 年 3 月 17 日	150,000	2022 年 3 月 16 日
新城控股 2017 年度第二期中期票据	2017 年 4 月 13 日	5.25%	150,000	2017 年 4 月 17 日	150,000	2022 年 4 月 14 日
新城控股 2017 年度第三期中期票据	2017 年 7 月 12 日	6.00%	150,000	2017 年 7 月 14 日	150,000	2022 年 7 月 13 日
新城控股 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	2017 年 5 月 16 日	6.30%	200,000	2017 年 5 月 18 日	200,000	2022 年 5 月 17 日
新城控股 2017 年度第一期资产支持票据优先 A	2017 年 10 月 18 日	5.38%	150,000	2017 年 10 月 24 日	150,000	2035 年 10 月 23 日
新城控股 2017 年度第一期资产支持票据优先 B	2017 年 10 月 18 日	6.20%	59,900	2017 年 10 月 24 日	59,900	2035 年 10 月 23 日
新城控股 2017 年度第一期资产支持票据次级	2017 年 10 月 18 日	不适用	100	2017 年 10 月 24 日	100	2035 年 10 月 23 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

2017年3月1日，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN78号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为45亿元。公司于2017年3月14日发行了新城控股2017年度第一期中期票据，债券简称为“17新城控股MTN001”，发行规模为15亿元，票面利率

为5.40%，债券期限为5（3+2）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；公司于2017年4月13日发行了新城控股2017年度第二期中期票据，债券简称为“17新城控股MTN002”，发行规模为15亿元，票面利率为5.25%，债券期限为5（3+2）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；公司于2017年7月12日发行了新城控股2017年度第三期中期票据，债券简称为“17新城控股MTN003”，发行规模为15亿元，票面利率为6.0%，债券期限为5（3+2）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。

经交易商协会中市协注[2017]PPN145号核准，公司于2017年5月16日发行了新城控股2017年度第一期非公开定向债务融资工具，债券简称为“17新城控股PPN001”，发行规模为20亿元，票面利率为6.30%，债券期限为5（3+2）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。

本公司于2017年10月23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，以子公司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，优先B级5.99亿元，次级资产0.01亿元，票面年利率分别为5.38%、6.2%及剩余收益。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。此债券采用单利按年利息，每年付息一次。

根据国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）下发的《企业借用外债备案登记证明》（发改办外资备[2017]206号），国家发改委对公司境外子公司拟在境外发行不超过2亿美元外币债券予以备案登记。2017年8月8日，公司境外全资子公司新城环球有限公司（New Metro Global Limited）完成在境外发行总额为2亿美元的无抵押固定利率债券发行，并于2017年8月10日在新加坡证券交易所上市。该期债券票面利率为5.0%，债券期限为5年（前3年不得赎回），公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括此次境外债券的本金和利息等。

（二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

报告期内，公司实施了部分限制性股票回购注销，注销后公司实际控制人未发生变化，公司资产和负债结构影响不重大，股本结构的变化详见本节“一、普通股股本变动情况”之“普通股股本变动情况表”。

（三）现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	39,969
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	51,795

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
富域发展集团有限公司	0	1,378,000,000	61.01	1,378,000,000	质押	736,860,746	境内非国 有法人
常州德润咨询管理有限 公司	0	137,800,000	6.10	137,800,000	无		境内非国 有法人
中国证券金融股份有限 公司	34,456,278	44,637,054	1.98		未知		国有法人
中国银行—华夏回报证 券投资基金	15,036,868	15,036,868	0.67		未知		其他
全国社保基金一一四组 合	8,463,679	11,519,545	0.51		未知		其他
王佐宇	10,300,000	10,300,000	0.46		未知		境内自然 人
兴业国际信托有限公司 —兴享进取汇利1号证券 投资集合资金信托计划	9,647,628	9,647,628	0.43		未知		其他
金濠(合肥)建设发展有 限公司	0	9,610,900	0.43		未知		境外法人
全国社保基金四零三组 合	630,300	9,371,390	0.41		未知		其他
招商银行股份有限公司 —光大保德信优势配置 混合型证券投资基金	8,993,832	8,993,832	0.40		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
中国证券金融股份有限公司	44,637,054	人民币普通股	44,637,054				
中国银行—华夏回报证券投资基金	15,036,868	人民币普通股	15,036,868				
全国社保基金一一四组合	11,519,545	人民币普通股	11,519,545				
王佐宇	10,300,000	人民币普通股	10,300,000				
兴业国际信托有限公司—兴享进取汇利 1号证券投资集合资金信托计划	9,647,628	人民币普通股	9,647,628				

金濠(合肥)建设发展有限公司	9,610,900	人民币普通股	9,610,900
全国社保基金四零三组合	9,371,390	人民币普通股	9,371,390
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置混合型证券投资基金	8,993,832	人民币普通股	8,993,832
中国银行-华夏回报二号证券投资基金	8,176,899	人民币普通股	8,176,899
中国对外经济贸易信托有限公司-睿远汇利精选证券投资集合资金信托计划	8,039,108	人民币普通股	8,039,108
上述股东关联关系或一致行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。中国银行-华夏回报证券投资基金与中国银行-华夏回报二号证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理。除前述情况外,公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	富域发展集团有限公司	1,378,000,000	2018年12月4日	0	承诺发行上市后36个月内不出售
2	常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	2018年12月4日	0	承诺发行上市后36个月内不出售
3	激励对象	38,000,000	根据《限制性股票激励计划》规定执行	0	根据《限制性股票激励计划》规定执行
上述股东关联关系或一致行动的说明		富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。 公司《限制性股票激励计划》的激励对象为公司董事(不包含独立董事)、高级管理人员、中层管理人员及核心骨干共58名。公司持股5%以上的主要股东或实际控制人及其配偶与直系亲属未参与本激励计划。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

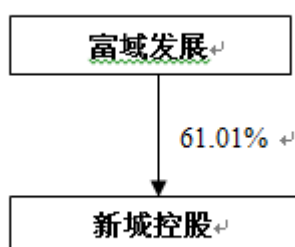
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

王振华先生通过其控制的富域发展和常州德润控制新城控股，对公司达到实际控制。即王振华先生持有新城发展 72.56%的股权，新城发展通过香港创拓持有富域发展和常州德润 100%的股权，富域发展持有公司 61.01%股权，常州德润持有公司 6.10%的股权，公司控股股东富域发展及其一致行动人常州德润合计持有公司 67.11%的股权。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：万股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王振华	董事长/总裁	男	56	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		600	否
章晟曼	董事	男	61	2016.8.23	2018.3.29	0	0	0			是
吕小平	董事	男	57	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0			是
王晓松	董事	男	31	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		0	否
梁志诚	董事/副总裁	男	49	2015.3.30	2018.3.29	150	150	0		600	否
陈德力	董事/副总裁	男	44	2016.8.23	2018.3.29	150	150	0		600	否
曹建新	独立董事	男	65	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		30	否
YAN AIMIN	独立董事	男	62	2016.5.13	2018.3.29	0	0	0		30	否
陈文化	独立董事	男	52	2015.3.30	2018.3.29	0	0	0		30	否
管建新	监事会主席	男	60	2015.12.14	2018.3.29	0	0	0		165	否
陆忠明	监事	男	46	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0			是
陈伟健	监事	男	37	2015.12.30	2018.3.29	0	0	0			是
袁伯银	副总裁	男	53	2017.9.26	2018.3.29	0	0	0		174	否
严政	副总裁	男	41	2015.12.30	2018.3.29	120	120	0		250	否
郭楠楠	副总裁	女	40	2015.12.30	2018.3.29	120	120	0		250	否
倪连忠	副总裁	男	53	2015.3.30	2018.3.29	120	120	0		250	否
周科杰	副总裁	男	43	2015.12.30	2018.3.29	100	100	0		250	否
唐云龙	副总裁	男	54	2015.12.30	2018.3.29	80	80	0		165	否
欧阳捷	副总裁	男	57	2015.3.30	2018.3.29	60	60	0		165	否
黄春雷	副总裁	男	43	2017.11.1	2018.3.29	0	0	0		100.8	否

管有冬	财务负责人	男	35	2015.12.30	2018.3.29	100	100	0		200	否
陈鹏	董事会秘书	男	44	2016.3.1	2018.3.29	80	80	0		150	否
合计	/	/	/	/	/	1,080	1,080	0	/	4,009.8	/

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

	事、新城发展执行董事兼副总裁兼公司联席秘书兼授权代表。
袁伯银	曾任华润超级市场（苏州）有限公司董事总经理，百安居中国总部副总裁、执行副总裁，红星美凯龙家居集团总裁，万科集团副总裁、执行副总裁等职务。现任公司副总裁。
严政	曾任江苏新城市场营销部研究员、副经理、总经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城总裁助理兼苏州公司总经理、江苏新城副总裁。现任公司副总裁。
郭楠楠	曾任江苏良基伟业房地产投资顾问公司专案、销售经理，江苏永基物业管理有限公司运营部经理助理，江苏新城市场营销部销售经理、助理总经理、南京公司助理总经理、副总经理、总经理、市场营销中心总经理、江苏新城助理总裁。现任公司副总裁。
倪连忠	曾任武进第三建筑公司技术科长、项目经理，江苏新城工程师、工程部经理，常州富域发展有限公司总经理，公司项目总经理、项目管理中心总经理。现任公司副总裁。
周科杰	曾任江苏新城成本管理部总经理、工程管理部总经理、助理总裁、副总裁。现任公司副总裁。
唐云龙	曾任江苏五菱柴油机股份有限公司董事会秘书兼企业发展部部长、江苏新城董事兼董事会秘书。现任公司副总裁。
欧阳捷	曾任武进市建设委员会（现常州市武进区建设局）历任秘书、副主任职务，武进市政府办公室副主任，武进区政府办公室副主任、武进区行政审批服务中心主任、党委书记，江苏新城副总经理、副总裁，公司副总裁、监事会主席。现任公司副总裁。
黄春雷	曾任浪潮软件股份有限公司高级软件工程师，上海万申信息产业股份有限公司高级软件工程师，美通无线通信（上海）有限公司任系统架构师，微软（中国）有限公司企业咨询部任架构师/高级顾问、电信与媒体行业经理、华东区总监，万达集团股份有限公司总裁助理兼信息管理中心常务副总经理、集团总裁助理兼金融集团网络数据中心总经理。现任公司副总裁。
管有冬	曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员、江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人。现任公司财务负责人。
陈鹏	曾任天同证券研究所行业及公司研究员，中原证券研究所财务顾问部副总监，新城控股董事会办公室副主任、主任，新城发展董事会办公室主任、公司监事。现任公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

以上公司现任董事、监事及高级管理人员报告期内从公司获得的税前薪资不包括股权激励。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2016年11月	2018年11月
	富域发展集团有限公司	执行董事	2017年9月	2020年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2016年8月	2019年8月
章晟曼	新城发展资本（香港）有限公司	董事长	2016年5月	2019年5月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016年1月	2019年1月
	富域发展集团有限公司	总经理	2017年11月	2020年9月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年11月	2019年8月
王晓松	新城发展控股有限公司	非执行董事	2017年10月	2019年10月
陆忠明	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼首席财务官	2016年1月	2019年1月
	富域发展集团有限公司	监事	2017年9月	2020年9月
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016年8月	2019年8月
陈伟健	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼公司秘书	2015年3月	2018年3月
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009年8月	2018年8月
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009年12月	2018年12月
	江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	2013年3月	
章晟曼	复星国际有限公司	独立非执行董事	2006年12月	
王晓松	常州新城万博投资有限公司	监事	2009年8月	2018年8月
	江苏新城实业集团有限公司	监事	2009年12月	2018年12月
曹建新	江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013年4月	
	常州贺斯特科技股份有限公司	独立董事	2017年8月	

Aimin Yan	长江商学院	副院长、管理学教授	2014 年	
	美康生物科技股份有限公司	独立董事	2017 年 12 月	
陈文化	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 5 月	
	常州神力电机股份有限公司	独立董事	2012 年 8 月	2018 年 8 月
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	
	亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	
	蓝豹股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	
	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 1 月	
	中国注册会计师协会	执业质量检查员	2012 年 5 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍采用基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平并根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计人民币 4,009.8 万元（税前）
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末公司在任全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 4,009.8 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
袁伯银	副总裁	聘任	董事会聘任
黄春雷	副总裁	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	354
主要子公司在职员工的数量	10,975
在职员工的数量合计	11,329
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	4,439
技术人员	4,421
财务人员	621
行政人员	1,848
合计	11,329
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	852
本科	5,441
大专	3,419
高中/中专	1,086
初中及以下	531
合计	11,329

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司建立并不断完善薪酬管理制度与体系。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系并结合公司战略与业务需求进行优化，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

公司与全球知名的人力资源咨询公司韬睿惠悦及翰威特保持密切合作，全面对标市场薪酬水平，开展薪酬对标，分析外部竞争力、内部公平性等，提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力。

针对激励体系，公司通过内部数据分析、外部市场对标等方式，建立了完善的总部-城市公司/项目公司激励体系，确保员工的积极性得到充分发挥，在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。

(三) 培训计划

适用 不适用

为支撑公司千亿战略落地，加速人才培养与输出，报告期内公司整合各事业部培训职能，成立新城商学院，负责统筹全集团培训工作。

2017 年培训工作紧密结合公司“千亿目标”战略，构建起包含通用培训、业务培训、领导力发展和人才发展四个模块的培训体系，培训产品包括：管培生成长计划、关键岗位业务能力培训及认证、领导力培训、新员工/公司融入培训、内部公开课、高管讲坛等，有效地帮助员工实现阶段性提升，为公司战略目标达成奠定了人才基础。

公司与知名咨询公司 DDI 合作，建立了多层次素质模型，明确人才标准，统一管理语言，更好地满足战略对于组织和人才的需求。

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

报告期内，公司召开了第一届董事会第二十九次会议及 2017 年第一次临时股东大会审议修订了本公司《关联交易制度》；召开了第一届董事会第三十次及 2017 年第二次临时股东大会审议修订了《公司章程》与《股东大会议事规则》。公司治理与《公司法》及中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年度股东大会	2017 年 3 月 17 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2017-036 《公司 2016 年年度股东大会决议公告》	2017 年 3 月 18 日
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 9 月 5 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2017-093 《公司 2017 年第一次临时股东大会决议公告》	2017 年 9 月 6 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 10 月 19 日	已于 www. sse. com. cn 上公告编号为 2017-106 《公司 2017 年第二次临时股东大会决议公告》	2017 年 10 月 20 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第一届董事会第三十五次会议审议通过了《公司 2017 年度内部控制评价报告》，全文于 2018 年 3 月 15 日刊登在上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》，全文于 2017 年 3 月 15 日刊登在上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券	13 苏新城	122310	2014 年 7 月 23 日	2017 年 7 月 24 日	0	8.9%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)	15 新城 01	136021	2015 年 11 月 3 日	2020 年 11 月 3 日	30	4.5%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)	15 新城 02	125741	2015 年 11 月 10 日	2018 年 11 月 10 日	17.27	6.0%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种一)	16 新城 01	135093	2016 年 3 月 30 日	2019 年 3 月 30 日	18.5	5.44%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种二)	16 新城 02	135350	2016 年 3 月 30 日	2019 年 3 月 30 日	10.85	5.76%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 新城 03	135736	2016 年 8 月 16 日	2021 年 8 月 16 日	20.0	4.48%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)	16 新城 04	135838	2016 年 9 月 16 日	2023 年 9 月 16 日	5.0	4.80%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)	16 新城 05	145043	2016 年 10 月 18 日	2021 年 10 月 18 日	25.0	4.41%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2017年3月29日支付了“16新城01”及“16新城02”自2016年3月29日至2017年3月28日期间的债券利息。公司作为江苏新城发行的“13苏新城”的债券承继人，于2017年7月24日(债券付息日为每年的7月23日，因2017年7月23日为非交易日，则顺延至下一交易日即2016年7月24日付息，顺延期间不另计利息)行使了发行人赎回权，向投资人支付了全部20亿本金及自2016年7月23日至2017年7月22日期间对应的债券利息。公司于2017年8月15日支付了“16新城03”自2016年8月15日至2017年8月14日期间的债券利息。公司于2017年9月12日支付了“16新城04”自2016年9月12日至2017年9月11日期间的债券利息。公司于2017年10月17日支付了“16新城05”自2016年10月17日至2017年10月16日期间的债券利息。公司于2017年11月3日支付了“15新城01”自2016年11月3日至2017年11月2日期间的债券利息。公司于2017年11月10日支付了“15新城02”自2016年11月10日至2017年11月9日期间的债券利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

根据“16新城02”募集说明书中关于发行人调整票面利率选择权与投资者回售选择权的约定，本公司有权决定是否在存续期的第1年末调整本期债券后2年的票面利率以及投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。根据公司实际情况及当前市场环境，公司对本期公司债券票面利率进行上调，调整后票面利率为5.76%。同时公司于2017年3月29日对在回售登记期内进行登记回售的“16新城02”债券投资者实施回售，共回售65,000手债券，回售金额为0.65亿元。回售注销后，该期债券余额为10.85亿元。

根据“13苏新城”募集说明书中关于发行人赎回选择权的约定，公司于2017年7月24日完成对“13苏新城”20亿债券全部赎回的工作，该期债券余额为0。

根据“15新城02”募集说明书中关于投资者回售选择权的约定，投资者有权选择将持有的债券按面值全部或部分回售给公司或选择继续持有本期债券。公司于2017年11月10日对在回售登记期内进行登记回售的“15新城02”债券投资者实施回售，共回售273,000手债券，回售金额为2.73亿元。回售注销后，该期债券余额为17.27亿元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

“13 苏新城”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金的实际使用用途为用于偿还公司债务及补充公司流动资金，与《江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》约定的募集资金使用用途一致，与江苏新城股东大会核准的用途一致，但具体使用情况与《江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书》约定的募集资金初步运用计划不完全一致。导致前述不一致的情况的原因为，募集资金到账后，江苏新城根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划在偿还借款和补充流动资金之间进行了调整。

“15 新城 01”截至报告期末募集资金已使用完毕，募集资金中的 20.89 亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，将原用于偿还杭州新城鼎宏房地产开发有限公司 5,000 万元的款项用于偿还子公司杭州新城创宏房地产开发有限公司 5,000 万元。除上述情况外，15 新城 01 募集资金的实际使用计划与《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》约定的募集资金使用计划一致。“15 新城 02”募集资金已使用完毕，其中 5 亿元用于偿还公司向平安银行的借款，该笔款项的使用符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》的约定。除前述款项外，15 新城 02 的债券募集资金均用于补充流动资金。

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

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

“16 新城 04”截至报告期末募集资金使用 4.8 亿元，余 0.2 亿元于报告出具日也已使用完毕，募集资金使用已根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第三期)发行结果公告》约定的用于偿还银行借款。

“16 新城 05”截至报告期末募集资金已使用完毕，其中 11.2475 亿元用于偿还银行借款，补充流动资金 13.7525 亿元，与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)募集说明书》和《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)发行结果公告》约定的一致。

公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门在核对募集资金时披露的既定用途后，提出资金使用需求，经项目财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、总部相关职能中心负责人审核后予以付款。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

在跟踪评级期限内,中诚信证评于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外,自评级报告出具之日起,中诚信证评密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,公司将及时通知中诚信证评并提供相关资料,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信证评将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在其公司网站(www.ccxr.com.cn)和交易所网站予以公告。

报告期内,中诚信证评据此于2017年3月30日出具了《江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪017号)、《新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪019号)、《新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪016号)、《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)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪015号)及《新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期、第三期、第四期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪018号)的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告,中诚信证评认为:2016年,公司契合政策导向,调整销售力度和开发节奏,销售业绩大幅增长,行业排名处于领先地位,且待结算资源丰富,项目储备资源充裕,为其未来业务发展提供有力保障。同时,公司具有良好的财务管控能力,其偿债指标持续向好。故上调公司主体信用评级为AAA,评级展望为稳定;上调“15新城01”等公司发行在外的8只债券的信用级别至AAA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券在报告期内未采取增信措施。

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

公司根据相关法律法规的规定设立了募集资金专项账户,用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。公司发行的公司债券“16新城01”及“16新城02”在中信银行股份有限公司上海静安支行设立了专项偿债账户,并于2017年3月29日支付了自2016年3月29日至2017年3月28日期间的债券利息及16新城02回售部分本金;公司发行的公司债券“16新城03”在平安银行股份有限公司上海九江路支行设立了专项偿债账户,并于2017年8月15日支付了自2016年8月15日至2017年8月14日期间的债券利息。公司发行的公司债券“15新城01”在江南农村商业银行常州分行设立专项偿债账户,并于2017年11月3日支付了自2016年11月3日至2017年11月2日期间的债券利息;公司发行的公司债券“15新城02”在中国银行上海市卢湾支行设立了专项偿债账户,并于2017年11月10日支付了自2016年11月10日至2017年11月9日期间的债券利息及回售部分本金;公司发行的公司债券“16新城04”在招商银行股份有限公司上海徐家汇支行设立了专项偿债账户,并于2017年9月12日支付了自2016年9月12日至2017年9月11日期间的债券利息;公司发行的公司债券“16新城05”在中信银行股份有限公司上海静安支行设立了专项偿债账户,并于2017年10月17日支付了自2016年10月17日至2017年10月16日期间的债券利息。

报告期内,公司上述偿债专户运行正常。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人报告（2016 年度）》于 2017 年 3 月 21 日披露；《新城控股集团股份有限公司公司债券受托管理人报告（2016 年度）》于 2017 年 5 月 16 日披露。

根据发行人 2017 年 3 月 31 日《关于公司主体及债券信用评级发生变化的公告》，受托管理人于 2017 年 4 月 9 日就发行人主体评级及公司债券债项评级上调事宜出具并披露了临时受托管理人报告。

根据发行人《新城控股集团股份有限公司关于当年累计新增借款情况的公告》，受托管理人分别于 2017 年 4 月 13 日、2017 年 5 月 9 日、2017 年 6 月 12 日、2017 年 7 月 10 日就发行人本年度累计新增借款事项出具并披露了临时受托管理人报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年 同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	9,648,967,466	5,050,198,093	91.06	本年结算收入和毛利率均上升导致该指标上升。
流动比率	1.09	1.13	-0.04	
速动比率	0.39	0.43	-0.04	
资产负债率(%)	85.84	84.14	1.71	
EBITDA 全部债务比	6.12%	5.82%	0.31	
利息保障倍数	4.38	3.57	81.23	虽然借款余额增长,但是利润增加的幅度大于利息增长的幅度。
现金利息保障倍数	-3.29	7.28	-1,057.18	经营性活动现金减少,导致现金利息保障倍数下降
EBITDA 利息保障倍数	4.47	3.69	77.88	虽然借款余额增长,但是利润增加的幅度大于利息增长的幅度。
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内，公司发行了 2017 年第一期中期票据、2017 年第二期中期票据、2017 年第三期中期票据、2017 年度第一期非公开定向债务融资工具、一期高级美元债券及一期非公开定向发行资产支持票据，目前上述其他债券及债务融资工具尚未到付息兑付日。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，间接债务融资能力较强。截至报告期末，公司获得中信银行等各大银行给予的集团授信总额度合计为 653 亿元，其中已使用授信额度 107.55 亿元，公司可以在上述授信总额度内开展融资，以支持业务的发展。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 10055 号

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

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>
<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</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, 通过检查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>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>(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>
<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

	<p>比较：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>
--	---

四、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。

五、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。

六、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。

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)。

从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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

陈 玲 (项目合伙人)

中国·上海市
2018年3月13日

注册会计师

曹志斌

财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	四(1)	21,947,321,262	13,401,404,905
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	四(2)	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
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	四(4)	28,520,226,216	17,173,425,203
买入返售金融资产			
存货	四(6)	76,379,083,643	39,492,552,785
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
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：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	四(8)	324,739,262	293,065,262
持有至到期投资			
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
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	四(13)	95,206,894	92,941,334

开发支出			
商誉			
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
流动负债：			
短期借款	四(18)	750,000,000	778,615,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	四(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
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	四(22)	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
应付股利			
其他应付款	四(25)	35,331,571,447	15,498,209,491
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
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
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			36,670,220
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	四(15)	1,630,398,620	1,050,544,984
其他非流动负债			
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
所有者权益			
股本	一、四(30)(a)	2,258,484,186	2,258,984,186
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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
专项储备			
盈余公积	四(32)	67,649,146	67,649,146
一般风险准备			
未分配利润	四(33)	15,503,793,766	10,220,185,809
归属于母公司所有者权益合计		20,623,563,047	14,853,744,113
少数股东权益		5,358,211,255	1,514,210,212
所有者权益合计		25,981,774,302	16,367,954,325
负债和所有者权益总计		183,526,661,367	103,170,607,492

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		4,288,811,746	4,816,651,588
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		36,517,750	36,725,466
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五(1)	48,042,883,734	35,751,707,424
存货		13,966,982	20,064,217

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
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：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五(2)	5,883,469,162	5,795,998,812
投资性房地产			
固定资产		321,870,252	7,210,884
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		21,840,099	19,357,771
开发支出			
商誉			
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
流动负债：			
短期借款		750,000,000	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		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
应付股利			
其他应付款	十五(6)	32,330,864,774	24,574,592,052
持有待售负债			
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：			

长期借款			
应付债券	十五(5)	11,476,003,279	9,786,398,365
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			36,670,218
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		6,000,000	5,660,000
其他非流动负债			
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
所有者权益：			
股本	一、四(30)	2,258,484,186	2,258,984,186
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		625,563,472	540,926,305
减：库存股	四(30)	152,686,800	265,650,000
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		67,649,146	67,649,146
未分配利润		3,057,838,509	4,280,195,211
所有者权益合计		5,856,848,513	6,882,104,848
负债和所有者权益总计		59,004,972,449	46,805,952,787

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

合并利润表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		40,525,684,827	27,969,282,458
其中：营业收入	四(34)	40,525,684,827	27,969,282,458
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	四(34)	33,617,027,538	24,491,119,969
其中：营业成本		26,115,153,947	20,174,155,904
利息支出			

手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	四(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	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（损失以“－”号填列）	四(41)	910,566,900	593,989,634
投资收益（损失以“－”号填列）	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
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-2,943,208	-1,583,773
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	四(43)	4,898,680	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		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
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		8,370,567,585	4,289,963,596
减：所得税费用	四(46)	2,110,204,926	1,134,025,287
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		6,260,362,659	3,155,938,309
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		6,260,362,659	3,155,938,309
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		231,454,921	136,709,790
2. 归属于母公司股东的净利润		6,028,907,738	3,019,228,519
六、其他综合收益的税后净额	四(31)	337,309,244	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		324,489,850	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		324,489,850	
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		19,487,610	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
7. 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的税后净额		12,819,394	
七、综合收益总额		6,597,671,903	3,155,938,309
归属于母公司所有者的综合收益总额		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
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	四(47)	2.71	1.36
(二) 稀释每股收益(元/股)	四(47)	2.70	1.36

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司利润表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十五(7)	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		47,893,902	-61,456,130
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		1,360,000	11,840,000
投资收益（损失以“－”号填列）	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
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-389,280	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-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、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-613,191,979	227,879,409
减：所得税费用		-136,135,058	17,823,517
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-477,056,921	210,055,892
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-477,056,921	210,055,892
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		477,056,921	210,055,892
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、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
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			

收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	四(48)(a)	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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,985,337,409	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
取得投资收益收到的现金		18,164,345	9,312,177
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(49)(b)		
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
投资活动产生的现金流量净额		244,289,298	-8,707,305,605
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
回购库存股			
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	四(49)(a)	8,730,572,342	6,029,812,895
加：期初现金及现金等价物余额		11,550,320,116	5,520,507,221
六、期末现金及现金等价物余额	四(49)(c)	20,280,892,458	11,550,320,116

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、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
收到的税费返还			
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		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
投资活动产生的现金流量净额		-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增加额		-527,839,841	4,534,576,844
加：期初现金及现金等价物余额		4,816,651,587	282,074,743
六、期末现金及现金等价物余额		4,288,811,746	4,816,651,587

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-500,000				49,257,927	-112,963,200	324,489,850				5,283,607,957	3,844,001,043	9,613,819,977
(一) 综合收益总额							324,489,850				6,028,907,738	244,274,315	6,597,671,903
1. 净利润											6,028,907,738	231,454,921	6,260,362,659
2. 其他综合收益/(亏损)							324,489,850					12,819,394	337,309,244
(二) 所有者投入和减少资本	-500,000				49,257,927	-100,423,200						3,819,019,269	3,968,200,396
1. 股东投入的普通股												2,594,975,129	2,594,975,129
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					77,851,568								77,851,568

4. 其他												
5. 股东减少资本									-550,000,000	-550,000,000		
6. 股权激励解禁					-96,973,200						96,973,200	
7. 收购子公司										1,748,400,499	1,748,400,499	
8. 股权激励回购	-500,000			-2,950,000	-3,450,000							
9. 与少数股东交易				-25,643,641						25,643,641		
(三) 利润分配					-12,540,000				-745,299,781	-219,292,541	-952,052,322	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配					-12,540,000				-745,299,781	-219,292,541	-952,052,322	
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	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

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,708,064,758				2,925,918,000		44,158,522		46,643,557		7,406,433,876	1,740,310,717	13,871,529,430
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,708,064,758				2,925,918,000		44,158,522		46,643,557		7,406,433,876	1,740,310,717	13,871,529,430
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	550,919,428				-355,422,809	265,650,000	-42,078,741		21,005,589		2,813,751,933	-226,100,505	2,496,424,895
（一）综合收益总额											3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
1. 净利润											3,019,228,519	136,709,790	3,155,938,309
2. 其他综合收益/（亏损）													
（二）所有者投入和减少资本	38,500,000				156,996,619	265,650,000	-42,078,741					-362,270,837	-474,502,959
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					13,207,180								13,207,180
4. 其他													
5. 股权激励股东缴入资本	38,500,000				227,150,000	265,650,000							

6. 处置子公司导致权益变动				-29,410,795		-42,078,741					-2,808,464	-74,298,000
7. 与少数股东交易				-53,949,766							-359,462,373	-413,412,139
(三) 利润分配								21,005,589		-205,476,586	-539,458	-185,010,455
1. 提取盈余公积								21,005,589		-21,005,589		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-184,470,997	-539,458	-185,010,455
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	512,419,428			-512,419,428								
1. 资本公积转增资本(或股本)	512,419,428			-512,419,428								
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,258,984,186			2,570,495,191	265,650,000	2,079,781		67,649,146		10,220,185,809	1,514,210,212	16,367,954,325

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-500,000				84,637,167	-112,963,200				-1,222,356,702	-1,025,256,335
(一)综合收益总额										-477,056,921	-477,056,921
1.净利润										-477,056,921	-477,056,921
(二)所有者投入和减少资本	-500,000				84,637,167	-100,423,200					184,560,367
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					87,587,167						87,587,167
4.其他											
5.股权激励解禁						-96,973,200					96,973,200
6.股权激励回购	-500,000				-2,950,000	-3,450,000					
(三)利润分配						-12,540,000				-745,299,781	-732,759,781
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配						-12,540,000				-745,299,781	-732,759,781
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											

2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,258,484,186				625,563,472	152,686,800			67,649,146	3,057,838,509	5,856,848,513

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,708,064,758				4,791,541,830				46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,708,064,758				4,791,541,830				46,643,557	419,792,015	6,966,042,160
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	550,919,428				-4,250,615,525	265,650,000			21,005,589	3,860,403,196	-83,937,312
（一）综合收益总额										210,055,892	210,055,892
1. 净利润										210,055,892	210,055,892
（二）所有者投入和减少资本	38,500,000				-3,738,196,097	265,650,000				3,855,823,887	-109,522,210
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

5. 换股吸收合并					-3,965,346,097					3,855,823,887	-109,522,210
6. 股权激励缴入资本	38,500,000				227,150,000	265,650,000					
(三) 利润分配									21,005,589	-205,476,583	-184,470,994
1. 提取盈余公积									21,005,589	-21,005,589	
2. 对所有者(或股东)的分配										-184,470,994	-184,470,994
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	512,419,428				-512,419,428						
1. 资本公积转增资本(或股本)	512,419,428				-512,419,428						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,258,984,186				540,926,305	265,650,000			67,649,146	4,280,195,211	6,882,104,848

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

一、公司基本情况

(1) 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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%
	2,258,984,186	100.00%

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 万股限制性股票的 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。

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%
	2,258,484,186	100.00%

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发及物业出租。

本公司注册地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。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 3 月 13 日批准报出。

(2) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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)。

二、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(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

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。

持续经营

适用 不适用

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) 会计期间

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

适用 不适用

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

(5) 记账本位币

本公司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。

(6) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法√适用 不适用**(a) 同一控制下的企业合并**

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，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√适用 不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

合营安排分类及共同经营会计处理方法

□适用 √不适用

(9) 现金及现金等价物的确定标准

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

(10) 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

√适用 □不适用

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(iii) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

其他金融负债(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。

(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。

适用 不适用

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

(b) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

适用 不适用

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

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。

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，该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，未发现该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，未发现该些款项存在重大信用风险的情况，故未计提减值准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(c) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本集团将无法按该应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据该应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(13) 存货

√适用 □不适用

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间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。

持有待售资产

□适用 √不适用

(14) 长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

(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))。

(15) 投资性房地产**(a) 如果采用公允价值计量模式的：**

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

(16) 固定资产**(a) 确认条件**

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

(b) 折旧方法

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

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30	0%-4%	3.2%至 3.3%
房屋装修	年限平均法	10	0%-4%	9.6%至 10%
运输工具	年限平均法	3-10/20	0%-4%	4.8%至 33.3%
电子设备	年限平均法	3-10	0%-4%	9.6%至 33.3%
其他设备	年限平均法	3-10	0%-4%	9.6%至 33.3%

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

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

(e) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(17) 在建工程

适用 不适用

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

(18) 借款费用

适用 不适用

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。

生物资产

适用 不适用

油气资产

适用 不适用

(19) 无形资产**(a) 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权及外购软件，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用年限有限的无形资产的预计使用年限及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

(b) 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(20) 长期待摊费用

适用 不适用

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

(21) 长期资产减值

适用 不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(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) 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(b) 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

基本养老保险

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

(c) 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

(d) 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

(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

适用 不适用

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(25) 收入√适用 不适用

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

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

(a) 销售商品

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

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

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(b) 提供劳务

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

(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。

(a) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法√适用 不适用

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；

(b) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法√适用 不适用

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。

优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

(27) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

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

(28) 股份支付

√适用 □不适用

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

(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。

(a) 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(b) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(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。

(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。

(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，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

(33) 重要会计政策和会计估计的变更**(a) 重要会计政策变更**

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
		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
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
		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：-1,583,773 营业外收入：-230,465 营业外支出：1,814,238

其他说明

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，

(b) 重要会计估计变更

适用 不适用

(34) 其他

适用 不适用

三、税项

(1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	如选择一般征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；如选择简易征收计税方法，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率计算	3%/5%/6%/11%/17%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴纳的营业税及增值税	1%-7%
企业所得税	应纳税所得额	16.5%/25%
教育费附加	应缴纳的营业税及增值税	5%
土地增值税	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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

(2) 税收优惠

适用 不适用

(3) 其他

适用 不适用

(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%。

(c) 营业税

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

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

(d) 土地增值税

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

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

四、合并财务报表项目注释

(1) 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
合计	21,947,321,262	13,401,404,905
其中：存放在境外的款项总额	248,063,742	1,002,049,923

其他说明

其他货币资金均为受限资金，明细如下：

单位：元 币种：人民币

	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	-
	1,666,428,804	1,851,084,789

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

衍生金融资产

适用 不适用

(2) 应收票据

(a) 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,000,000	5,000,000
商业承兑票据		
合计	4,000,000	5,000,000

(b) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(c) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(d) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3) 应收账款

单位：元 币种：人民币

	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	-	-
	68,875,921	25,912,671

(a) 应收账款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

	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
	68,875,921	25,912,671

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) 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账 面 价 值	账面余额		坏账准备		账 面 价 值
	金额	比例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)		金额	比例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	68,875,921	100				25,912,671	100			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	68,875,921	/		/		25,912,671	/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(c) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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)。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(d) 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(e) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

□适用 √不适用

(f) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例	余额	坏账准备 金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	29,464,928	-	43%	19,605,053	-	76%

其他说明：

适用 不适用

(4) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

	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
应收少数股东款项(i)	2,737,549,318	63,388,039
房产合作项目投资款	3,788,657,452	1,184,156,482
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
应收账款坏账准备	-16,620,330	-
	28,520,226,216	17,173,425,203

(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预付意向金。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。

(a) 其他应收款账龄分析如下:

单位: 元 币种: 人民币

	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
	28,536,846,546	17,173,425,203

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) 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账 面 价 值	账面余额		坏账准备		账 面 价 值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的其他应收 款	16,620,330	0	16,620,330	100						
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	28,520,226,216	100		0		17,173,425,203	100			
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的其他应 收款										
合计	28,536,846,546	/	16,620,330	/		17,173,425,203	/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

(c) 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:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
某保温节能技术有限 公司	16,620,330	16,620,330	100	(i)
合计	16,620,330	16,620,330	/	/

(i) 于 2017 年 12 月 31 日,应收某保温节能技术有限公司 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。

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(d) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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)。

中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(e) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(f) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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	
合计	/	11,826,660,401	/	42	

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：

单位：元 币种：人民币

	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
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%	-
		9,473,264,872		55%	-

(h) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(i) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(j) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(5) 预付款项

(a) 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,880,747,607	96	6,944,886,602	93
1 至 2 年	158,973,761	2	104,849,893	1
2 至 3 年	138,472,982	1	25,460,696	0
3 年以上	85,163,239	1	405,458,661	6
合计	10,263,357,589	100	7,480,655,852	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 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) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	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	5,135,604,776	50%	5,873,654,000	79%

其他说明

□适用 √不适用

(6) 存货

(a) 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
拟开发土地(i)	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
合计	76,602,381,427	223,297,784	76,379,083,643	39,784,995,443	292,442,658	39,492,552,785

(i) 拟开发土地

单位:元 币种:人民币

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	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	-
罗阳镇翠美园村委会地段(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	-
陕西省西安市编号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	-
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
				19,640,166,589	4,287,165,976

(ii) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	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	-
嵊州吾悦广场*	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	-
合肥北辰紫郡	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
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
郑州荣阳项目*	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
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
常州新城域*	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				102,110,828	9,581,630,286
				51,327,434,891	29,874,746,609

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

(iii) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目	最新一期竣工时间	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
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
上海碧翠园	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
		5,623,082,858	25,369,561,204	25,357,864,115	5,634,779,947

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

(b) 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	292,442,658	13,267,301		82,412,175		223,297,784
合计	292,442,658	13,267,301		82,412,175		223,297,784

(c) 存货跌价准备分析如下：

	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) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

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%)。

期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(a) 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))。

- (b) 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。

持有待售资产

适用 不适用

一年内到期的非流动资产

适用 不适用

(7) 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	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
合计	4,470,401,507	2,595,392,480

(8) 可供出售金融资产

(a) 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	324,739,262		324,739,262	293,065,262		293,065,262
按公允价值计量的	324,739,262		324,739,262	293,065,262		293,065,262
按成本计量的						
合计	324,739,262		324,739,262	293,065,262		293,065,262

(b) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	283,639,262		283,639,262
公允价值	324,739,262		324,739,262
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	30,825,000		30,825,000
已计提减值金额			

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

√适用 □不适用

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)。

(c) 期末按成本计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(d) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(9) 长期应收款**(a) 长期应收款情况:**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
住宅物业保修金	171,606,989		171,606,989	163,696,425		163,696,425	
合计	171,606,989		171,606,989	163,696,425		163,696,425	/

(b) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(c) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

(10) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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)	1,522,878,633	201,568,481
	13,387,020,244	4,549,880,125

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)。

单位：千元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值准备期 末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
一、合营企业											
上海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	
苏州聿盛房地产开发有限公司	389,357			-50,062						339,295	
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
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
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	
上海碧沣投资管理有限公司		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							
南京新城广闵房地产有限公司											
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											
小计	4,348,312	9,268,364	-429,151	-20,508					-1,302,875	11,864,142	
二、联营企业											
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
苏州灏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
台州德新园置业有限公司		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
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										
上海新玥投资有限公司(注)										
上海权坤投资有限公司(注)										
小计	201,568	1,074,050		247,261						1,522,879
合计	4,549,880	10,342,414	-429,151	226,753					-1,302,875	13,387,021

其他说明

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

其他 注：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。

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。

(11) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	已完工投资性房地产	在建工程	合计
一、期初余额			10,028,825,892	3,478,000,000	13,506,825,892
二、本期变动			5,163,174,108	4,826,000,000	9,989,174,108
加：外购					
存货\固定资产\在建工程转入					
企业合并增加					
减：处置					
其他转出					
公允价值变动			642,093,012	267,113,888	909,206,900
本年购建				8,393,779,320	8,393,779,320
其他综合收益(注)(附注四(31))				422,645,659	422,645,659
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	
处置子公司				-939,000,000	-939,000,000
三、期末余额			15,192,000,000	8,304,000,000	23,496,000,000

(b) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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。

(12) 固定资产

(a) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	1,520,047,862	326,226,751	52,676,194	58,099,187	150,907,175	2,107,957,169
2. 本期增加金额	54,761,107	21,758,176	346,120,370	14,395,007	43,658,325	480,692,985
(1) 购置	54,761,107	21,758,176	341,041,245	13,750,945	22,924,947	454,236,420
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 收购子公司转入			5,079,125	644,062	20,733,378	26,456,565
3. 本期减少金额	13,884,238		14,726,907	2,870,424	22,681,180	54,162,749
(1) 处置或报废	13,884,238		14,726,907	2,870,424	18,392,225	49,873,794
(2) 处置子公司转出					4,288,955	4,288,955
4. 期末余额	1,560,924,731	347,984,927	384,069,657	69,623,770	171,884,320	2,534,487,405
二、累计折旧						
1. 期初余额	85,467,969	46,452,768	15,503,013	28,102,296	46,566,990	222,093,036
2. 本期增加金额	55,190,599	32,342,549	17,181,031	11,317,482	38,202,819	154,234,480
(1) 计提	55,190,599	32,342,549	12,797,118	11,058,403	22,284,123	133,672,792
(2) 收购子公司转入			4,383,913	259,079	15,918,696	20,561,688
3. 本期减少金额	6,232,208		5,668,152	1,712,396	11,691,093	25,303,849
(1) 处置或报废	6,232,208		5,668,152	1,712,396	9,288,519	22,901,275
(2) 处置子公司转出					2,402,574	2,402,574
4. 期末余额	134,426,360	78,795,317	27,015,892	37,707,382	73,078,716	351,023,667
三、减值准备						
1. 期初余额						

2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,426,498,371	269,189,610	357,053,765	31,916,388	98,805,604	2,183,463,738
2. 期初账面价值	1,434,579,893	279,773,983	37,173,181	29,996,891	104,340,185	1,885,864,133

(b) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(c) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(d) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(e) 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于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)。

工程物资

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

油气资产

适用 不适用

(13) 无形资产

(a) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	65,496,060	56,866,389	122,362,449
2. 本期增加金额		15,044,390	15,044,390
(1) 购置		15,044,390	15,044,390
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		9,360	9,360
(1) 处置		9,360	9,360
4. 期末余额	65,496,060	71,901,419	137,397,479
二、累计摊销			
1. 期初余额	2,708,390	26,712,725	29,421,115
2. 本期增加金额	443,668	12,332,907	12,776,575
(1) 计提	443,668	12,332,907	12,776,575
3. 本期减少金额		7,105	7,105
(1) 处置		7,105	7,105
4. 期末余额	3,152,058	39,038,527	42,190,585
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	62,344,002	32,862,892	95,206,894
2. 期初账面价值	62,787,670	30,153,664	92,941,334

(b) 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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，本集团无形资产无抵押情况(2016 年 12 月 31 日：无)。

开发支出

□适用 √不适用

(14) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入办公楼装修费	2,373,812	6,091,476	2,792,080	198,192	5,475,016
临时设施		7,027,828	5,340,833		1,686,995
为取得租户承担的装修费	16,299,931	10,206,435	13,056,959		13,449,407
其他	7,369,892	14,784,353	13,055,643		9,098,602
合计	26,043,635	38,110,092	34,245,515	198,192	29,710,020

其他说明：

其中“其他减少金额”为处置转出。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	239,918,114	59,979,529	292,442,658	73,110,665
内部交易未实现利润				
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
视同销售收入				
合计	6,787,071,093	1,696,767,773	3,419,363,530	854,840,883

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		909,146,096		552,530,218
		1,696,767,773		854,840,883

(b) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
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
合计	6,887,400,944	1,721,850,236	4,530,545,481	1,132,636,371

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		1,564,768,108		1,125,660,619
		1,721,850,236		1,132,636,371

(c) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-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

(d) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	100,129,760	21,509,505
合计	100,129,760	21,509,505

(e) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		17,745,326	

2018		2,388,407	
2019		1,375,772	
2020			
2021	50,334,212		
2022	49,795,548		
无到期日			
合计	100,129,760	21,509,505	/

其他说明：

适用 不适用

(16) 其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	
合计	580,331,925	1,705,197,294

其他说明：

(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。

(17) 资产减值准备

单位：元 币种：人民币

	2016年 12月31日	本年增加 (附注四(42))	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
	292,442,658	29,887,631		-82,412,175	239,918,114

(18) 短期借款**(a) 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		6,250,000
保证借款		426,000,000
信用借款		
信托融资(i)	750,000,000	
抵押加保证借款		176,365,000
质押加保证借款		120,000,000
抵押加质押加保证借款		50,000,000
合计	750,000,000	778,615,000

短期借款分类的说明：

(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

(b) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 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 %)。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

衍生金融负债

□适用 √不适用

(19) 应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,601,706,000	910,074,600
银行承兑汇票	418,555,707	750,538,942
合计	2,020,261,707	1,660,613,542

(20) 应付账款**(a) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	19,527,567,683	12,107,570,013
合计	19,527,567,683	12,107,570,013

(b) 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	1,295,544,226	尚未支付
合计	1,295,544,226	/

其他说明

√适用 □不适用

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**(a) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
物业销售预收款(i)	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	5,147,310	3,428,927
合计	50,813,608,697	29,828,457,266

(b) 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
销售开发项目的预收房款	4,415,634,184	尚未办理销售交付手续
合计	4,415,634,184	/

(c) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 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

单位: 元 币种: 人民币

	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%
常州新城郡未来	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%
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%
合肥北辰紫郡	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%
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		
	50,566,250,100	29,724,208,307		

(22) 应付职工薪酬

应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	450,133,204	2,562,547,384	1,853,478,208	1,159,202,380
二、离职后福利-设定提存计划	386,393	130,643,039	130,569,177	460,255
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

合计	450,519,597	2,693,190,423	1,984,047,385	1,159,662,635
----	-------------	---------------	---------------	---------------

(a) 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	448,133,737	2,319,336,032	1,609,964,090	1,157,505,679
二、职工福利费	1,424,195	91,472,966	92,889,393	7,768
三、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
四、住房公积金	59,301	74,059,167	74,118,207	261
五、工会经费和职工教育经费	349,215	11,704,110	10,754,752	1,298,573
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	450,133,204	2,562,547,384	1,853,478,208	1,159,202,380

(b) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	367,134	126,305,385	126,234,141	438,378
2、失业保险费	19,259	4,337,654	4,335,036	21,877
3、企业年金缴费				
合计	386,393	130,643,039	130,569,177	460,255

其他说明:

□适用 √不适用

(23) 应交税费

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	696,793,970	231,816,719
消费税		
营业税		
企业所得税	2,811,372,767	1,345,056,658
个人所得税		
城市维护建设税	28,156,983	11,412,293

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
合计	4,117,434,190	1,784,923,840

(24) 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	37,070,055	12,902,454
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,604,166	1,235,512
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
分期付息到期还本的应付债券利息	525,788,851	292,077,268
合计	564,463,072	306,215,234

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

□适用 √不适用

(25) 其他应付款**(a) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付关联方款项(附注八(6))	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
合计	35,331,571,447	15,498,209,491

(b) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
代收款项	675,812,258	
合计	675,812,258	/

其他说明

√适用 □不适用

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。

持有待售负债

□适用 √不适用

(26) 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,628,280,888	2,545,572,210
1 年内到期的应付债券	6,567,923,963	3,987,577,125
1 年内到期的长期应付款		
合计	12,196,204,851	6,533,149,335

(27) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
2016 年公司债券（第一期）（品种二）（附注四（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
合计	3,995,568,593	2,124,063,490

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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

(28) 长期借款

(a) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	580,250,000	405,000,000
保证借款	440,000,000	198,000,000
信用借款		
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
减：一年内到期的长期借款(附注四(27))	-5,628,280,888	-2,545,572,210
- 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
合计	10,580,707,222	4,856,702,790

长期借款分类的说明：

(i) 于2017年12月31日，银行抵押借款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元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)。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

(vii) 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%)。

(29) 应付债券

(a) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
2013 年公司债券(i)		1,995,872,647
2015 年公司债券(第一期)(公开发行业)(ii)	2,993,389,292	2,985,827,202
2015 年公司债券(第一期)(非公开发行业)(iii)	1,727,000,000	1,991,704,478
2016 年公司债券(第一期)(品种一)(iv)	1,847,534,671	1,837,435,370
2016 年公司债券(第二期)(非公开发行业)(v)	1,985,510,906	1,977,116,662
2016 年公司债券(第三期)(非公开发行业)(vi)	498,634,037	498,448,854
2016 年公司债券(第四期)(非公开发行业)(vii)	2,491,858,337	2,487,570,277
2017 年中期票据(第一期)(viii)	1,500,000,000	
2017 年中期票据(第二期)(ix)	1,500,000,000	
2017 年定向融资工具(非公开发行业)(x)	2,000,000,000	
2017 年中期票据(第三期)(xi)	1,500,000,000	
2017 年美元债(xii)	1,281,435,068	
2017 年资产支持票据(xiii)	2,100,000,000	
其中：一年内到期	-6,567,923,963	-3,987,577,125
合计	14,857,438,348	9,786,398,365

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013 年公司债券 (i)	100	2014 年 7 月 23 日	3+2 年	2,000,000,000	1,995,872,647			4,127,353	2,000,000,000	
2015 年公司债券 (第一期) (公开发行) (ii)	100	2015 年 11 月 3 日	3+2 年	3,000,000,000	2,985,827,202			7,562,090		2,993,389,292
2015 年公司债券 (第一期) (非公开发行) (iii)	100	2015 年 11 月 10 日	2+1 年	2,000,000,000	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)	100	2016 年 3 月 30 日	2+1 年	1,850,000,000	1,837,435,370			10,099,301		1,847,534,671
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						
2016 年公司债券 (第二期) (非公开发行) (v)	100	2016 年 8 月 16 日	3+2 年	2,000,000,000	1,977,116,662			8,394,244		1,985,510,906
2016 年公司债券 (第三期) (非公开发行) (vi)	100	2016 年 9 月 16 日	5+2 年	500,000,000	498,448,854			185,183		498,634,037
2016 年公司债券 (第四期) (非公开发行) (vii)	100	2016 年 10 月 18 日	3+2 年	2,500,000,000	2,487,570,277			4,288,060		2,491,858,337
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		1,500,000,000				1,500,000,000
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		1,500,000,000				1,500,000,000
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		2,000,000,000				2,000,000,000
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		1,500,000,000				1,500,000,000
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		1,315,556,692		-34,121,624		1,281,435,068
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 年	2,100,000,000		2,100,000,000				2,100,000,000
其中：一年内到期					-3,987,577,125					-6,567,923,963
合计	/	/	/		9,786,398,365	9,915,556,692		8,830,129	2,273,000,000	14,857,438,348

(c) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

适用 不适用

(d) 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

(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第 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期最后 1 年固定不变。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。

（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。

(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。

长期应付职工薪酬

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

预计负债

适用 不适用

其他非流动负债

适用 不适用

(30) 股本、资本公积及库存股

(a) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境内上市无限售条件人民币普通股	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				-15,260,000	-15,260,000	1,539,040,000
股份总数	2,258,984,186				-500,000	-500,000	2,258,484,186

其他说明：

其中“本次变动增减—其他”明细如下：

	本年增减变动			
	公积金转股	发行限制股票	其他	小计
	(附注一)	(附注一)	(附注一)	
境内上市无限售条件 人民币普通股	-	-	14,760,000	14,760,000
境内上市有限售条件 人民币普通股(i)	-	-500,000	-14,760,000	-15,260,000
	-	-500,000	-	-500,000

(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%。

(b) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	10,530,664			10,530,664
换股吸收合并	2,882,343,031			2,882,343,031
其他资本公积				
新城发展控股有限公司之股份支付计划(i)	119,766,309			119,766,309
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(iii)	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
资本公积转增股(附注一)	-512,419,428			-512,419,428
合计	2,570,495,191	74,901,568	25,643,641	2,619,753,118

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	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
- 与少数股东交易(iii)	-83,250,425		-53,949,766	-137,200,191

- 股本溢价	10,530,664			10,530,664
- 本公司限制性股票激励计划(ii)		227,150,000		227,150,000
股份支付				
- 新城发展控股有限公司之股份支付计划(i)	116,294,730	3,471,579		119,766,309
- 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
资本公积转增股(附注一)			-512,419,428	-512,419,428
	2,925,918,000	240,357,180	-595,779,989	2,570,495,191

(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。

(c) 库存股

适用 不适用

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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 30 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))。

(31) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,079,781	449,745,659		112,436,415	324,489,850	12,819,394	326,569,631
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	2,079,781	27,100,000		6,775,000	19,487,610	837,390	21,567,391
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
存货转换为投资性房地产时产生的收益(附注四(11))		422,645,659		105,661,415	305,002,240	11,982,004	305,002,240
其他综合收益合计	2,079,781	449,745,659		112,436,415	324,489,850	12,819,394	326,569,631

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

单位：元 币种：人民币

	资产负债表中其他综合收益			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	-	-	-

专项储备

□适用 √不适用

(32) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

单位：元 币种：人民币

	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	10,220,185,809	7,406,433,876
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	10,220,185,809	7,406,433,876
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,028,907,738	3,019,228,519
减：提取法定盈余公积		21,005,589
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
现金股利	745,299,781	184,470,997
期末未分配利润	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。

(34) 营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,812,301,912	25,586,250,434	27,489,912,372	19,800,577,987
其他业务	713,382,915	528,903,513	479,370,086	373,577,917
合计	40,525,684,827	26,115,153,947	27,969,282,458	20,174,155,904

(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
	39,812,301,912	25,586,250,434	27,489,912,372	19,800,577,987

(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
苏州珺未来花苑	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		
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		
无锡尚东雅园	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
	38,793,418,248	25,275,451,940	27,048,928,869	19,711,060,662

(b) 其他业务收入和其他业务成本

单位：元 币种：人民币

	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
	713,382,915	528,903,513	479,370,086	373,577,917

(35) 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
消费税			
营业税	附注三	381,667,327	1,028,212,775
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
资源税			
房产税	附注三	91,527,922	41,904,388
土地使用税			
车船使用税			
印花税			
土地增值税	附注三	2,475,278,339	479,130,680
其他		114,077,501	48,887,556
合计		3,265,950,521	1,742,055,272

(36) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	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
合计	1,776,404,786	1,032,466,358

(37) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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
合计	1,982,879,721	1,270,412,725

(38) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,159,845,238	1,369,116,712
减：已资本化的利息支出（附注四(6)(11)）	-1,673,191,994	-1,000,875,250
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
合计	446,750,932	272,029,710

(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：

单位：元 币种：人民币

	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
	29,874,438,454	22,477,034,987

(40) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	16,620,330	
二、存货跌价损失	13,267,301	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		

十四、其他		
合计	29,887,631	

其他说明：

十四、其他：其他应收款坏账准备

(41) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	909,206,900	582,149,634
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
合计	910,566,900	593,989,634

(42) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	226,752,958	188,547,596
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	18,164,346	9,312,177
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置子公司取得的投资收益/(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	
合计	538,510,644	159,772,688

其他说明：

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(43) 其他收益

单位：元 币种：人民币

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

(44) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2016年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助	8,149,157	8,149,157	15,017,560	15,017,560
非同一控制下企业合并产生的负商誉			45,977,741	45,977,741
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
合计	37,868,980	37,868,980	94,668,171	94,668,171

(i) 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	7,049,157	6,300,000	与收益相关
职业培训补贴		47,060	与收益相关
先进奖励	1,100,000	2,271,100	与收益相关
税收奖励		6,399,400	与收益相关
合计	8,149,157	15,017,560	/

其他说明：

□适用 √不适用

(45) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入2016年度非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠	3,450,500	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
合计	26,991,700	26,991,700	35,045,613	35,045,613

(46) 所得税费用**(a) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,616,715,571	993,122,518
递延所得税费用	-506,510,645	140,902,769
合计	2,110,204,926	1,134,025,287

(b) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	8,370,567,585	4,289,963,596
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,092,641,896	1,072,490,899
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-133,348,533	-61,214,528
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	148,323,706	148,143,567
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,377,376	-35,270,160
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
以前年度所得税汇算清缴差异	7,965,233	9,875,509
所得税费用	2,110,204,926	1,134,025,287

其他说明：

√适用 □不适用

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

(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：

单位：元 币种：人民币

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

(b) 稀释每股收益

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

单位：元 币种：人民币

	2017 年度	2016 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润(ii)	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)	2,233,239,413	2,221,041,789
稀释每股收益	2.70	1.36
其中：		
- 持续经营稀释每股收益：	2.70	1.36
- 终止经营稀释每股收益：		

(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。

(48) 现金流量表项目**(a) 收到的其他与经营活动有关的现金：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	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
合计	4,880,086,246	604,660,522

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	4,888,093,277	5,074,743,832

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方资金往来	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
合计	56,258,812,601	45,489,207,025

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联方资金往来	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	
合计	44,262,382,449	49,805,079,166

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方计息资金往来	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
合计	8,254,372,136	975,253,161

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方计息资金往来	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	
合计	6,706,948,041	3,294,852,484

(49) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	6,260,362,659	3,155,938,309
加：资产减值准备	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、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	133,672,792	120,682,209
无形资产摊销	12,776,575	11,560,355
长期待摊费用摊销	34,245,515	28,149,076
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	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(附注五(1))		-45,977,741
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-910,566,900	-593,989,634
财务费用（收益以“－”号填列）	449,232,085	367,556,030
投资损失（收益以“－”号填列）	-538,510,644	-159,772,688
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-822,983,409	-219,688,091
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	316,472,759	335,725,726
存货的减少（增加以“－”号填列）	-33,159,832,832	-1,816,620,927
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,450,594,982	-5,553,418,511
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	21,162,292,501	12,784,107,070
股份支付(附注四(30(b)))	77,851,568	13,207,180
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-10,485,163,649	8,097,204,594
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	20,280,892,458	11,550,320,116
减：现金的期初余额	11,550,320,116	5,520,507,221
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	8,730,572,342	6,029,812,895

(b) 取得或处置子公司

(i) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上年金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-392,013,844	-493,660,952
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
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-5,872,100,871	
资产收购取得子公司支付的现金净额(附注五(2))	-5,872,100,871	
取得子公司支付的现金净额	-5,480,087,027	493,660,952

其他说明：

取得子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	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
	1,074,905,062

(ii) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额	上期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	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及现金等价物	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：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	-1,057,369,893	1,572,790,730

其他说明：

单位：元 币种：人民币

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
	76,400,000

单位：元 币种：人民币

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

处置子公司的净资产

单位：元 币种：人民币

	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
	1,924,487,389	1,192,220,086

(c) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	20,280,892,458	11,550,320,116
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

(50) 外币货币性项目

(a) 外币货币性项目:

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	33,027,666	6.5342	215,809,373
欧元			
港币	82,446,462	0.8360	68,925,242
人民币			
应收账款			
其中: 美元			
欧元			
港币			
人民币			
长期借款			
其中: 美元			
欧元			
港币			
人民币			
应付债券			
美元	196,112,006	6.5342	1,281,435,068
港元			

其他说明:

	2016 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	63,628,872	6.9370	441,393,485
港元	105,360,817	0.8945	94,245,251
应付债券—			
美元		6.9370	
港元			

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)

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

□适用 √不适用

(51) 套期

□适用 √不适用

(52) 其他

□适用 √不适用

五、合并范围的变更

(1) 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(a) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
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

(b) 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	杭州万照	苏州城弘	杭州嘉浩
--现金			
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	119,527,967	142,230,208	285,279,671
--其他			
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/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			

其他说明：

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) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	杭州万照			苏州城弘			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	购买日公允价值	购买日账面价值	2016年12月31日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	2016年12月31日账面价值
资产：	2,883,064,250	2,532,371,797	1,225,524,089	3,141,083,594	2,761,803,040	1,434,186,653	841,009,061	779,246,965	1,876,261,616
货币资金	153,299,954	153,299,954	184,190,523	59,614,573	59,614,573	164,593,071	179,099,317	179,099,317	138,076,821
应收款项									
存货	1,485,613,160	1,134,920,707	938,018,543	1,184,261,862	804,981,308	679,386,042	226,536,427	164,774,331	1,676,281,833
固定资产				172,175	172,175	246,477	287,953	287,953	587,024
无形资产									
其他应收款	1,073,877,459	1,073,877,459	62,399,649	1,731,992,382	1,731,992,382	522,625,877	412,791,492	412,791,492	4,828,325
预付账款	121,759	121,759	124,020	1,065,676	1,065,676	179,861	5,106,493	5,106,493	4,342,401
其他流动资产	166,425,724	166,425,724	38,073,763	163,826,127	163,826,127	67,155,325	2,411,177	2,411,177	51,088,042
递延所得税资产	3,726,194	3,726,194	2,717,591	150,799	150,799		14,776,202	14,776,202	1,057,170
负债：	2,531,511,405	2,443,838,292	1,133,949,370	2,856,623,178	2,761,803,040	1,414,900,167	402,117,260	386,676,736	1,612,072,982
借款									
应付款项	217,614,743	217,614,743	65,174,746	249,658	249,658	2,386,517	116,461,774	116,461,774	7,809,575
递延所得税负债	87,673,113			94,820,138			15,440,524		
应付职工薪酬	158,127	158,127	3,447,117	454,618	454,618	1,160,692			
预收款项	2,226,065,422	2,226,065,422	808,448,486	2,746,497,574	2,746,497,574	1,305,988,515	7,820,971	7,820,971	815,889,895
其他应付款			6,879,021	14,601,190	14,601,190	5,184,339	6,143,800	6,143,800	210,844,675
长期借款			250,000,000			100,000,000			565,000,000
应付利息						180,104			893,483
应交税费							197,145,382	197,145,382	11,635,354
其他流动负债							59,104,809	59,104,809	
净资产	351,552,845	88,533,505	91,574,719	284,460,416		19,286,486	438,891,801	392,570,229	264,188,634
减：少数股东权益	232,024,878	58,432,113	60,439,315	142,230,208		9,643,243	153,612,130	137,399,580	92,466,022
取得的净资产	119,527,967	30,101,392	31,135,404	142,230,208		9,643,243	285,279,671	255,170,649	171,722,612

其他说明：

杭州万照：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。

苏州城弘：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。

杭州嘉浩：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。

(d) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(f) 其他说明：

适用 不适用

其他

适用 不适用

(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。

(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。

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：

单位：元 币种：人民币

	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)

单位：元 币种：人民币

	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	东莞星城际
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

单位:元 币种:人民币

	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

(3) 处置子公司

(a) 是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权 处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投资对 应的合并财务报表层面 享有该子公司净资产份 额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例 (%)	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计 量剩余股 权产生的 利得或损 失	丧失控制权 之日剩余 股权公允 价值的确 定方法及 主要假设	与原子公司 股权投资 相关的其 他综合收 益转入投 资损益的 金额
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						

其他说明：

√适用 □不适用

(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。

(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。

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下:

单位:元 币种:人民币

	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公司净资产份额	-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现金和现金等价物	-	-	-	-	-	-	76,400,000	76,400,000
减:丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	-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。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

同一控制下企业合并

适用 不适用

反向购买

适用 不适用

(4) 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

(a) 本集团于 2017 年度以现金出资新设立子公司如下：

单位：元 币种：人民币

	设立日期	出资金额
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公司	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
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
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
苏州城弘房地产开发有限公司	11/26/2015	40,000,000
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
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
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。

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

六、在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常州新城房产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	95.76		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	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	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	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	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	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	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	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	常州	房地产开发	99.66		设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.84	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	常州	资产管理	99.58		设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	常州	汽车零部件设计、制造与销售		95.76	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发		95.86	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	常州	房地产开发		100.00	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	99.88		设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	99.01		设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	常州	置业咨询服务	100.00		设立
新城万博置业有限公司	常州	常州	房地产开发	100.00		设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	99.66		设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		96.18	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	96.18		设立
常州市恒福置业有限公司	常州	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	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	常州	房地产开发		100.00	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	南京	房地产开发	95.87		设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	常州	设计服务	100.00		设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	金坛	房地产开发	97.88		设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发		99.01	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	昆山	房地产开发	50.00	49.51	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	常州	酒店管理		95.76	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	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	常州	商业经营管理		100.00	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	设立

上海富铭房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	上海	商业经营管理		100.00	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	常州	房地产开发		99.50	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		75.00	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.01	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		100.00	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	99.86		设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	张家港	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	丹阳	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	昆山	房地产开发		95.84	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	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	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司	南通	南通	房地产开发		76.76	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发	99.01		设立
香港汇盛发展有限公司	香港	香港	投资公司	100.00		设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	上海	投资公司		100.00	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	南昌	房地产开发		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	武汉	房地产开发	95.24		设立
香港吾悦发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	香港	投资公司		75.00	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	长春	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并

丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		100.00	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		100.00	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	安庆	房地产开发		100.00	设立
新城商业管理集团有限公司	常州	常州	商业经营管理	100.00		设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	常州	商业经营管理		100.00	分立
海口新城万博房地产发展有限公司	海口	海口	房地产开发		100.00	设立
南京新城万顺房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
上海松睿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	南昌	商业经营管理		100.00	设立
上海新城创贤房地产有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	金坛	房地产开发		100.00	设立
常州新城嘉睿置业有限公司	常州	常州	房地产开发		95.76	设立
安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	安庆	商业经营管理		100.00	设立
长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	长春	商业经营管理		100.00	设立
永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	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	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	金坛	商业经营管理		100.00	设立
香港禧盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港瑞盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港泽盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
上海嘉牧投资管理有限公司	上海	上海	投资公司		100.00	设立
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		59.92	设立
杭州松睿实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
衢州万博房地产发展有限公司	衢州	衢州	房地产开发		100.00	设立
宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	设立
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	台州	商业经营管理		100.00	设立
成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	成都	商业经营管理		100.00	设立
海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	海口	商业经营管理		100.00	设立
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	桐乡	商业经营管理		100.00	设立
宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	宁波	商业经营管理		100.00	设立
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	嵊州	房地产开发		100.00	设立
镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100.00	设立
宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	宁波	房地产开发		99.00	设立
桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	桐乡	房地产开发		99.00	设立
南京新城创汇房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	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	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	上海	商业经营管理		95.95	设立
上海龙卿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海晗枚房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
上海拓裕房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发		99.01	设立
无锡新恒置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		99.88	资产购买
杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		99.86	设立
济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		99.01	资产购买
常州金东方护理院有限公司	常州	常州	养老托老、康复护理		67.03	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	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	常州	养老托老、康复护		67.03	非同一控制下

			理			的企业合并
常州金东方品质生活服务有限公司(i)	常州	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	苏州	房地产信息咨询		99.01	设立
苏州晟天房地产咨询有限公司	苏州	苏州	房地产信息咨询		99.01	设立
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00		资产购买
衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	衢州	商业经营管理		100.00	设立
常州华诚造价咨询有限公司	常州	常州	咨询服务	100.00		设立
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
上海翼动创业孵化器有限公司	上海	上海	咨询服务	100.00		设立
义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	义乌	商业经营管理		100.00	设立
镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	镇江	商业经营管理		100.00	设立
南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理		100.00	设立
张家港万博经营管理有限公司	张家港	张家港	商业经营管理		99.00	设立
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	苏州	商业经营管理		99.00	设立
晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		100.00	设立
如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	如皋	房地产开发		100.00	设立
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发		100.00	设立
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	设立
临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	临沂	房地产开发		100.00	设立
平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发		100.00	设立
新城控股集团房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
怡堡有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
卓曜有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
怡高有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
香港创嵘发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港鼎泓发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
香港恒芑发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立
上海意霖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		95.95	设立
南京汇凯房地产有限公司	南京	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	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	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	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	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	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	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	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	北京	房地产开发	97.56		设立
广州鼎佳房地产有限公司	广州	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	上海	房地产开发	100.00	100.00	设立
合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		95.87	设立
杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100.00	设立
青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		99.01	设立
北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		97.56	设立
河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	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	天津	房地产开发		99.01	设立
杭州滨江企业管理有限公司	杭州	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	如皋	商业经营管理		100.00	设立
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	嵊州	商业经营管理		100.00	设立

瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	瑞安	商业经营管理		100.00	设立
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	诸暨	商业经营管理		100.00	设立
晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	晋江	商业经营管理		100.00	设立
青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	青岛	商业经营管理		100.00	设立
丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	丹阳	商业经营管理		99.00	设立
合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		99.88	设立
武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	武汉	房地产信息咨询		95.24	设立
龙旺发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	资产购买
香港景盛发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	资产购买
中爱集团有限公司	香港	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	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	上海	投资公司	100.00		设立
上海泉恒企业管理有限公司	上海	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	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	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	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	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	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	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	慈溪	房地产开发		100.00	设立
淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	启东	供应链管理		100.00	设立
吴江恒力地产有限公司	苏州	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	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	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	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	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	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	合肥	房地产开发		97.56	设立

西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	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	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	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	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	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	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	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	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	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	上海	房地产开发		95.95	设立
宿迁力达置业有限公司	宿迁	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	宿迁	房地产开发		95.87	设立
南京汇京房地产有限公司	南京	南京	房地产开发		95.87	设立
镇江领尚房地产有限公司	镇江	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	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	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	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	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	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	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	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	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	齐河	房地产开发		99.01	设立
佛山鼎图房地产有限公司	佛山	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	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	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	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	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	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	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	仙居	房地产开发		100.00	设立
钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	常州	房地产开发		95.76	设立
淮安融侨置业有限公司	淮安	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	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	济南	房地产开发		99.01	设立
武汉金冠置业有限公司	武汉	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	广州	房地产开发		95.24	设立
广州鼎鸿房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		95.24	设立
惠州俊安实业有限公司	惠州	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	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	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆尔镡企业管理有限公司	重庆	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	重庆	商业经营管理		95.24	设立
重庆幻镡企业管理有限公司	重庆	重庆	商业经营管理		95.24	设立
成都新始于城房地产开发有限公司	成都	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	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	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	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	杭州	房地产开发		100.00	设立
湘潭和宇置业有限公司	湘潭	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	东莞	房地产开发		71.43	资产购买
绿地集团成都申新置业有限公司	成都	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	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	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	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	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	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	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	博罗	房地产开发		76.19	资产购买
惠州中奕房地产开发有限公司	惠州	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	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	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	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	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	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	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	成都	房地产开发		100.00	设立
成都万新置业有限公司	成都	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	太原	房地产开发		95.00	设立
香港创泽发展有限公司	香港	香港	投资公司		100.00	设立

宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	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	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	常州	供应链管理		100.00	设立
杭州万照置业有限公司(i)	杭州	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	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	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	成都	房地产开发		100.00	资产购买

其他说明:

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。

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(30)):

	2017 年度	2016 年度
武汉新城创置置业有限公司股权百分比	100%	
南京新城创汇房地产有限公司股权百分比	100%	100%
杭州新城德佳房地产开发有限公司股权百分比	100%	100%
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司股权百分比	100%	
青岛丽洲置业有限公司股权百分比	100%	
吴江恒力地产有限公司股权百分比	100%	
江苏美露投资有限公司股权百分比	100%	
昆明新城吾悦房地产发展有限公司股权百分比	100%	
武汉江南印象置业有限公司股权百分比	90%	
南昌新城悦盛房地产发展有限公司股权百分比		100%

(b) 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
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						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
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				

(c) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(d) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(2) 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(a) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
上海佳朋房地产开发有限公司(i)	上海	上海	房地产开发	是		51	权益法

(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。

(b) 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	上海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	4,894,211,695	1,607,988,409
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	2,290,458,500	1,506,734,968
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,603,753,195	101,253,441
按持股比例计算的净资产份额	1,327,914,129	51,639,255
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		

对合营企业权益投资的账面价值	1,327,914,129	51,639,255
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	11,752,977	11,283,172
所得税费用	578,514	-
净利润	1,735,541	21,196,559
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,735,541	21,196,559
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

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

(c) 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(d) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	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	(19,623,000)	165,754,000
--其他综合收益	-	-
--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		
--净利润	247,261,000	11,983,000
--其他综合收益		
--综合收益总额	247,261,000	11,983,000

其他说明

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

合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

其他说明

(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。

(f) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(g) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(3) 重要的共同经营

适用 不适用

(4) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

(5) 其他

适用 不适用

七、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

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。

(2) 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4) 其他说明:

适用 不适用

八、关联方及关联交易

(1) 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

(a) 母公司基本情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
富域发展集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售	301,800,000	61.01	61.01

本企业的母公司情况的说明

(b) 母公司注册资本及其变化

单位：元 币种：人民币

公司名称	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	301,800,000			301,800,000

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	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	61.01%	61.01%	61.00%	61.00%

本企业最终控制方是王振华先生

(2) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

除附注六外本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
常熟万中城房地产有限公司	合营企业
常熟中置房地产有限公司	合营企业
成都嘉牧置业有限公司	合营企业
成都融辉桥宇置业有限公司	合营企业
杭州滨通房地产开发有限公司	合营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
昆山德睿房地产开发有限公司	合营企业
南京明弘新房地产开发有限公司	合营企业
南京新保弘房地产有限公司	合营企业

南京新城创锦房地产有限公司	合营企业
邳州锦道房地产开发有限公司	合营企业
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	合营企业
邳州珍宝岛房地产有限公司	合营企业
青岛双城房地产有限公司	合营企业
青岛卓越新城置业有限公司	合营企业
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	合营企业
上海碧沣投资管理有限公司	合营企业
上海斐捷企业管理有限公司	合营企业
上海恒固房地产开发有限公司	合营企业
上海嘉禹置业有限公司	合营企业
上海睿涛房地产开发有限公司	合营企业
上海松铭房地产开发有限公司	合营企业
上海玺越房地产开发有限公司	合营企业
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业
四川万合鑫城置业有限公司	合营企业
苏州百翔置业有限公司	合营企业
苏州嘉众房地产开发有限公司	合营企业
苏州聿盛房地产开发有限公司	合营企业
台州新城万博房地产发展有限公司	合营企业
唐山郡成房地产开发有限公司	合营企业
天津俊安房地产开发有限公司	合营企业
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业
天津新城宝郡房地产开发有限公司	合营企业
武汉清能欣荣置业有限公司	合营企业
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	合营企业
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	合营企业
义乌吾悦房地产发展有限公司	合营企业
永清银泰新城建设开发有限公司	合营企业
长沙乾璟置业有限公司	合营企业
重庆盛牧房地产开发有限公司	合营企业
南京新城广阅房地产有限公司	合营企业
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	合营企业
常熟市新碧房地产开发有限公司	合营企业
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	合营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	合营企业
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	合营企业
合肥新城创晟房地产有限公司	合营企业
廊坊市海润达房地产开发有限公司	合营企业
太原新城凯拓房地产开发有限公司	合营企业
青岛达铭房地产开发有限公司	合营企业
南京新城万博房地产开发有限公司	合营企业
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业
佛山鼎域房地产有限公司	合营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司	联营企业
上海权坤投资有限公司	联营企业
上海新钥投资有限公司	联营企业

济南世茂新纪元置业有限公司	联营企业
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	联营企业
南京锐昱房地产开发有限公司	联营企业
苏州晟铭房地产开发有限公司	联营企业
青岛汇海通置业有限公司	联营企业
上海曼翊企业管理有限公司	联营企业
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业
苏州灏溢房地产开发有限公司	联营企业
苏州金世纪房地产开发有限公司	联营企业
台州德新园置业有限公司	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司	联营企业
扬州启辉置业有限公司	联营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	联营企业
长沙君正房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

√适用 □不适用

	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%
上海碧沣投资管理有限公司	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%
四川万合鑫城置业有限公司	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%
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%
南京新城广阅房地产有限公司	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%
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%
台州德新园置业有限公司	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%	33%
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

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
上海佘山乡村俱乐部有限公司	合营企业之子公司
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
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	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，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
香港景盛发展有限公司	2017年3月31日之前为受同一最终方控制 2017年3月31日之后为本集团子公司
中爱集团有限公司	2017年3月31日之前为受同一最终方控制 2017年3月31日之后为本集团子公司
龙旺发展有限公司	2017年3月31日之前为受同一最终方控制 2017年3月31日之后为本集团子公司
常州景旭咨询管理有限公司	2017年3月31日之前为受同一最终方控制 2017年3月31日之后为本集团子公司

(5) 关联交易情况

(a) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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
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
提供股权质押				
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016年10月21日	2022年1月31日	否
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,272,558,980	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

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(b) 其他关联交易

适用 不适用

向关联方支付现金股利

单位：元 币种：人民币

	2017 年度	2016 年度
王晓松		805,000

(c) 为关联方提供项目管理服务并取得收入

单位：元 币种：人民币

	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
南京新城广阅房地产有限公司	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
	398,433,773	205,576,754

(d) 为关联方提供租赁服务并取得收入

单位：元 币种：人民币

	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
	27,442,075	2,856,638

(e) 关联方为本集团提供劳务并取得收入

单位：元 币种：人民币

	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	-
	282,226,802	137,142,731

(f) 本集团为关联方代垫款项

单位：元 币种：人民币

	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	
上海碧沔投资管理有限公司	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

(g) 向关联方资金转出

单位：元 币种：人民币

	2017 年度	2016 年度
苏州聿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
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
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
	48,948,584,319	41,594,528,818

(h) 从关联方资金转入

单位：元 币种：人民币

	2017 年度	2016 年度
苏州聿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

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	
南京新城广阔房地产有限公司	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
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	
无锡市晨业房地产有限公司	8,274,834	
江苏星轶影院管理有限公司	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咨询有限公司	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
西藏新城悦物业服务股份有限公司		1,923,200
	59,431,400,445	44,997,469,272

(i) 关联方向本集团提供计息资金

单位：元 币种：人民币

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

(j) 应支付给关联方的利息

单位：元 币种：人民币

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

(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) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

 适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西藏新城悦物业服务股份有限公司	关联方为本集团提供劳务	178,333,671	133,352,246
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	关联方为本集团提供劳务	103,731,097	3,790,485
江苏星轶影院管理有限公司	关联方为本集团提供劳务	137,392	
海口星轶影视文化有限公司	关联方为本集团提供劳务	16,642	
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	关联方为本集团提供劳务	8,000	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

 适用 不适用**(m) 关键管理人员报酬** 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	45,568,302	38,010,000

(n) 股份支付

股份支付总体情况

 适用 不适用

以权益结算的股份支付情况

 适用 不适用

以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

其他

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(o) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(p) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(q) 关联方资金拆借

适用 不适用

(r) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(6) 关联方应收应付款项

(a) 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注四(4))	苏州聿盛房地产开发有限公司	3,031,974,391		2,562,860,000	
其他应收款(附注四(4))	佛山鼎域房地产有限公司	1,470,605,205			
其他应收款(附注四(4))	天津市淀兴房地产开发有限公司	1,094,050,000			
其他应收款(附注四(4))	南京新城万博房地产开发有限公司	785,329,342			
其他应收款(附注四(4))	上海嘉禹置业有限公司	667,610,421		667,590,000	

其他应收款(附注四(4))	唐山郡成房地产开发有限公司	599,010,000		
其他应收款(附注四(4))	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	598,085,004		
其他应收款(附注四(4))	上海曼翊企业管理有限公司	596,771,000		
其他应收款(附注四(4))	天津新城宝郡房地产开发有限公司	588,008,088	1,894,903,354	
其他应收款(附注四(4))	合肥新城创晟房地产有限公司	581,218,918		
其他应收款(附注四(4))	上海碧沣投资管理有限公司	543,897,675		
其他应收款(附注四(4))	南京新保弘房地产有限公司	517,637,562	415,525,085	
其他应收款(附注四(4))	济南世茂新纪元置业有限公司	453,348,200		
其他应收款(附注四(4))	廊坊市海润达房地产开发有限公司	445,777,147		
其他应收款(附注四(4))	绍兴豪湖房地产开发有限公司	431,200,000		
其他应收款(附注四(4))	无锡市晨业房地产有限公司	375,010,192		
其他应收款(附注四(4))	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	333,165,000		
其他应收款(附注四(4))	青岛双城房地产有限公司	261,697,771		
其他应收款(附注四(4))	青岛达铭房地产开发有限公司	255,236,608		
其他应收款(附注四(4))	来安金弘新房地产有限公司	223,935,905		
其他应收款(附注四(4))	重庆盛牧房地产开发有限公司	214,133,973		
其他应收款(附注四(4))	苏州嘉众房地产开发有限公司	205,556,438	311,923,190	
其他应收款(附注四(4))	苏州灏溢房地产开发有限公司	183,557,349		
其他应收款(附注四(4))	苏州百翔置业有限公司	142,490,243	141,000,000	
其他应收款(附注四(4))	长沙君正房地产开发有限公司	137,485,500		
其他应收款(附注四(4))	永清银泰新城建设开发有限公司	132,400,000	400,000	
其他应收款(附注四(4))	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	127,710,000		
其他应收款(附注四(4))	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	123,000,000		
其他应收款(附注四(4))	合肥新城创域房地产有限公司	90,750,000		
其他应收款(附注四(4))	镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	88,901,625		
其他应收款(附注四(4))	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	83,726,270		
其他应收款(附注四(4))	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	82,387,910		
其他应收款(附注四(4))	邳州锦道房地产开发有限公司	77,309,400		
其他应收款(附注四(4))	南京明弘新房地产开发有限公司	75,936,342	82,518,342	
其他应收款(附注四(4))	扬州启辉置业有限公司	68,066,889		
其他应收款(附注四(4))	台州新城万博房地产发展有限公司	67,384,110		
其他应收款(附注四(4))	邳州珍宝岛房地产有限公司	46,867,695		
其他应收款(附注四(4))	张家港市祥盛房地产开发有限公司	46,387,888		
其他应收款(附注四(4))	义乌吾悦房地产发展有限公司	32,552,628	219,576,988	
其他应收款(附注四(4))	天津俊安房地产开发有限公司	28,308,500		
其他应收款(附注四(4))	南京锐昱房地产开发有限公司	26,831,012		
其他应收款(附注四(4))	上海茂璟置业有限公司	20,335,000		
其他应收款(附注四(4))	苏州晟铭房地产开发有限公司	15,718,108		
其他应收款(附注四(4))	成都嘉牧置业有限公司	13,271,000		
其他应收款(附注四(4))	四川万合鑫城置业有限公司	12,496,091		
其他应收款(附注四(4))	常熟市新碧房地产开发有限公司	6,579,128		
其他应收款(附注四(4))	杭州滨通房地产开发有限公司	6,250,000	39,950,000	
其他应收款(附注四(4))	苏州金世纪房地产开发有限公司	6,108,961	522,307,977	
其他应收款(附注四(4))	成都融辉桥宇置业有限公司	2,500,000		
其他应收款(附注四(4))	台州德新园置业有限公司	658,313		
其他应收款(附注四(4))	常州新城创恒房地产开发有限公司	381,879		
其他应收款(附注四(4))	常州德润房地产发展有限公司	45,274		
其他应收款(附注四(4))	南京新城广阅房地产有限公司	29,293	16,488,000	
其他应收款(附注四(4))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	20,000		
其他应收款(附注四(4))	上海佳朋房地产开发有限公司	17,289		
其他应收款(附注四(4))	常熟中置房地产有限公司	15,709		
其他应收款(附注四(4))	昆山德睿房地产开发有限公司	6,640	18,178,706	
其他应收款(附注四(4))	上海玺越房地产开发有限公司	5,000	55,800,000	

其他应收款(附注四(4))	南京汇隆房地产有限公司		1,153,222,920
其他应收款(附注四(4))	上海新钥投资有限公司		933,720,000
其他应收款(附注四(4))	上海权坤投资有限公司		923,920,000
其他应收款(附注四(4))	扬州新城悦盛房地产发展有限公司		470,000,000
其他应收款(附注四(4))	常州市武进区金东方颐养中心		335,374,248
其他应收款(附注四(4))	杭州嘉浩房地产开发有限公司		87,269,482
其他应收款(附注四(4))	杭州新城松郡房地产开发有限公司		80,500,000
其他应收款(附注四(4))	武汉清能欣荣置业有限公司		12,002,000
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
其他应收款(附注四(4))	杭州万照置业有限公司		3,280,208

(b) 应付项目

√适用 □不适用

		单位:元 币种:人民币	
项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	西藏新城悦物业服务股份有限公司	7,046,418	6,463,576
预收账款	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司		597,675
预收账款	上海星轶影院管理有限公司		580,185
预收账款	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	549,322	758,602
预收账款	江苏星轶影院管理有限公司	1,852,857	602,821
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
其他应付款(附注四(25))	香港宏盛发展有限公司	3,345,476,899	1,654,203,406
其他应付款(附注四(25))	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2,597,766,083	
其他应付款(附注四(25))	台州新城万博房地产发展有限公司	1,907,219,249	1,048,085,890
其他应付款(附注四(25))	南京新城创锦房地产有限公司	1,901,118,463	324,002,513
其他应付款(附注四(25))	苏州晟铭房地产开发有限公司	1,487,926,202	926,359,532
其他应付款(附注四(25))	上海佘山乡村俱乐部有限公司	1,357,000,000	1,869,640,000
其他应付款(附注四(25))	常州新城创恒房地产开发有限公司	1,208,687,700	
其他应付款(附注四(25))	义乌吾悦房地产发展有限公司	1,140,500,000	
其他应付款(附注四(25))	青岛卓越新城置业有限公司	1,020,017,904	142,517,904
其他应付款(附注四(25))	太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,013,760,000	
其他应付款(附注四(25))	常熟中置房地产有限公司	952,636,750	471,636,750
其他应付款(附注四(25))	上海佳朋房地产开发有限公司	916,348,260	753,146,876
其他应付款(附注四(25))	苏州金世纪房地产开发有限公司	753,512,079	
其他应付款(附注四(25))	昆山德睿房地产开发有限公司	649,094,640	531,817,919
其他应付款(附注四(25))	长沙乾璟置业有限公司	539,500,000	
其他应付款(附注四(25))	重庆盛牧房地产开发有限公司	486,500,000	
其他应付款(附注四(25))	南京新保弘房地产有限公司	431,340,000	
其他应付款(附注四(25))	常熟市新碧房地产开发有限公司	353,986,462	
其他应付款(附注四(25))	南京新城广阔房地产有限公司	340,012,000	
其他应付款(附注四(25))	常州市武进区金东方颐养中心	338,735,970	
其他应付款(附注四(25))	成都融辉桥宇置业有限公司	282,158,739	
其他应付款(附注四(25))	青岛新城东郡房地产开发有限公司	282,000,084	
其他应付款(附注四(25))	上海万之城房地产开发有限公司	196,000,000	206,000,000
其他应付款(附注四(25))	杭州新城松郡房地产开发有限公司	192,526,378	
其他应付款(附注四(25))	上海新城旭地房地产有限公司	192,434,850	142,434,850
其他应付款(附注四(25))	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	181,161,234	
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
其他应付款(附注四(25))	常熟万中城房地产有限公司	103,363,000	75,697,400
其他应付款(附注四(25))	上海玺越房地产开发有限公司	98,000,000	
其他应付款(附注四(25))	天津市淀兴房地产开发有限公司	96,000,000	
其他应付款(附注四(25))	上海睿涛房地产开发有限公司	75,000,000	
其他应付款(附注四(25))	天津新城宝郡房地产开发有限公司	73,717,850	
其他应付款(附注四(25))	台州德新园置业有限公司	65,833,451	
其他应付款(附注四(25))	上海松铭房地产开发有限公司	49,600,000	46,400,000

其他应付款(附注四(25))	天津俊安房地产开发有限公司	49,114,000	
其他应付款(附注四(25))	杭州滨通房地产开发有限公司	41,937,422	
其他应付款(附注四(25))	南京新城万博房地产开发有限公司	30,444,500	
其他应付款(附注四(25))	上海斐捷企业管理有限公司	10,942,500	
其他应付款(附注四(25))	江苏星轶影院管理有限公司	5,342,072	
其他应付款(附注四(25))	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	3,236,668	
其他应付款(附注四(25))	廊坊市海润达房地产开发有限公司	634,134	
其他应付款(附注四(25))	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	580,904	
其他应付款(附注四(25))	上海新城万圣企业管理有限公司	7,513	
其他应付款(附注四(25))	新城发展投资有限公司	3,030	
其他应付款(附注四(25))	苏州新城万瑞房地产有限公司		1,242,133,529
其他应付款(附注四(25))	成都新城万博房地产开发有限公司		867,350,000
其他应付款(附注四(25))	苏州城弘房地产开发有限公司		260,000,000

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。

(7) 关联方承诺

适用 不适用

(8) 其他

适用 不适用

九、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(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。

(3) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(4) 其他

适用 不适用

十、承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 房地产开发项目支出承诺

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

单位：元 币种：人民币

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

(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：

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日	2016年12月31日
运输设备		137,347,675

(3) 对外投资承诺事项

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

单位：元 币种：人民币

	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		1,255,297,400
	64,799,000	1,283,149,400

(4) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	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
	94,215,668	88,096,598

(5) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	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
	6,387,674,360	1,901,141,123

十一、 资产负债表日后事项**(1) 重要的非调整事项**

√适用 □不适用

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	1,828,481,191
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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)。

(3) 销售退回

□适用 √不适用

(4) 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十二、 与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本集团的经营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：

单位：元 币种：人民币

	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	-	1,281,435,069

单位:元 币种:人民币

	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)。

(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。

(3) 流动性风险

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

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资

金外，为银行借款及预收账款等。

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

	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
	71,693,876,014	2,375,130,542	14,957,520,078	89,260,257	99,115,786,891

单位：元 币种：人民币

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

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：

单位：元 币种：人民币

	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
合计	18,064,033,884	13,807,037,777	1,511,550,000	-	43,382,621,661

	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
合计	12,682,940,362	3,616,674,000	5,640,221,730	4,127,500,000	26,067,336,092

(4) 价格风险

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

十三、 公允价值的披露

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产			324,739,262	324,739,262
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			324,739,262	324,739,262
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
其他非流动资产— 股权优先购买权			155,974,809	155,974,809
投资性房地产— 已完工的物业			15,192,000,000	15,192,000,000
投资性房地产— 开发中的物业			8,304,000,000	8,304,000,000
持续以公允价值计量的 资产总额			23,976,714,071	23,976,714,071
(五) 交易性金融负债				

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

其他

适用 不适用

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：

单位：元 币种：人民币

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
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

持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

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。

持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

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

上述第三层次资产变动如下：

单位：元 币种：人民币

	其他非流动	可供出售金融	投资性房地产		合计
	资产 股权优先购买权	资产 权益工具	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。

单位：元 币种：人民币

	其他非流动	可供出售金融	投资性房地产		合计
	资产 股权优先购买权	资产 权益工具	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	-793,258,112	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。

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

	2017年 12月31日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围	与公允价值 之间的关系	可观察/不 可观察
其他非流动资产—						
股权优先购买权	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

单位：元 币种：人民币

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

(2) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(4) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

十四、 资本管理

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

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

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

于 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	42.48%	41.38%

十五、 母公司财务报表主要项目注释**(1) 其他应收款**

单位：元 币种：人民币

	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
	48,042,883,734	35,751,707,424

(a) 其他应收款账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

	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

	48,042,883,734	35,751,707,424
--	----------------	----------------

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)。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	35,205,320,374		
1 年以内小计	35,205,320,374		
1 至 2 年	12,837,563,360		
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	48,042,883,734		

单位：元 币种：人民币

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

(b) 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	48,042,883,734	100			48,042,883,734	35,751,707,424	100			35,751,707,424
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	48,042,883,734	100			48,042,883,734	35,751,707,424	100			35,751,707,424

(c) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(d) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(e) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(f) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(g) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新城万博置业有限公司	关联方往来款	6,264,983,093	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	
合计	/	19,347,801,803	/	40	

单位: 元 币种: 人民币

	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%	
		16,532,881,021		45%	

(h) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(i) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(j) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(k) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(l) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(m) 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)。

(n) 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)。

(2) 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,784,082,262		5,784,082,262	5,720,082,262		5,720,082,262
对联营、合营企业投资	52,454,602		52,454,602	75,916,550		75,916,550
对子公司员工的股权激励	46,932,298		46,932,298			
合计	5,883,469,162		5,883,469,162	5,795,998,812		5,795,998,812

(a) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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	
合计	5,720,082,262	981,097,285	917,097,285	5,784,082,262	

(b) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海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								
小计	75,916,550			-23,461,948							52,454,602	
二、联营企业												
小计												
合计	75,916,550			-23,461,948							52,454,602	

(3) 一年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

	2017年12月31日	2016年12月31日
(应付债券(附注四(26)))	6,567,923,963	3,987,577,125

(4) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

	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))	1,085,000,000	1,147,389,064

(5) 应付债券

单位：元 币种：人民币

	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

(6) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

	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
	32,330,864,774	24,574,592,052

(7) 营业收入和营业成本:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,087,524	6,080,368	58,393,704	38,576,775
其他业务	840,566,483	512,630,791	687,840,735	432,166,450
合计	848,654,007	518,711,159	746,234,439	470,743,225

其他说明:

主营业务收入和主营业务成本:

单位：元 币种：人民币

	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)	8,087,524	6,080,368	58,393,704	38,576,775

(i) 物业销售

单位：元 币种：人民币

	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	8,087,524	6,080,368	58,393,704	38,576,775

其他业务收入和其他业务成本:

单位：元 币种：人民币

	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		37,250,000
权益法核算的长期股权投资收益	-23,461,948	-12,483,450
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-23,461,948	24,766,550

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(9) 其他

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项**(1) 前期会计差错更正****(a) 追溯重述法**

□适用 √不适用

(b) 未来适用法

□适用 √不适用

(2) 债务重组

□适用 √不适用

(3) 资产置换**(a) 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(b) 其他资产置换

□适用 √不适用

(4) 年金计划

□适用 √不适用

(5) 终止经营

□适用 √不适用

(6) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

(7) 其他

□适用 √不适用

(a) 其他

□适用 √不适用

十七、 补充资料

(1) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	2016 年度	说明
非流动资产处置损益	-2,943,208	-1,583,773	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,047,837	15,017,560	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	19,524,346	21,152,177	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	909,206,900	582,149,634	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
其他符合非经常性损益定义的损益项目			

投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	38,310,422	39,007,153	
合营企业转子公司的投资收益	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	
所得税影响额	-242,127,180	-173,512,264	
少数股东权益影响额	-9,314,176	-14,861,123	
合计	1,026,954,935	473,887,277	

非经常性损益明细表编制基础

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

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

适用 不适用

(2) 净资产收益率及每股收益

2017 年度

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	34.18	2.71	2.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.36	2.25	2.24

2016 年度

单位：元 币种：人民币

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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

董事长：王振华

董事会批准报送日期：2018 年 3 月 13 日

修订信息

适用 不适用