证券代码:601155 证券简称:新城控股 编号:2019-033

新城控股集团股份有限公司关于2018年年度报告事后审核问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

风险提示:

1、公司投资性房地产公允价值变动损益的不确定性风险

2018年度,公司的投资性房地产公允价值变动收益为28.09亿元,其中年初已完工项目产生的收益为6.85亿,年度内新完工项目产生的收益为14.64亿元,年末在建项目产生的收益为6.60亿元。该类收益主要系公司按照公允价值模式核算投资性房地产而产生,并根据评估价值确定,计入非经常性损益,与生产经营活动收入无关。

截至2018年12月31日,公司投资性房地产余额为407.58亿元,占总资产的比例为12.34%;公司2018年度投资性房地产公允价值变动收益占归母净利润的比例为26.78%,主要系公司2018年度在建及新开业的吾悦广场投入较多、规模较大、数量较多所致。

未来公司投资吾悦广场的规模及数量能否持续增长存在不确定性,且吾悦广场评估价值受各项评估参数影响,因此公司未来公允价值变动损益亦存在不确定性。

2、公司合并财务报表范围变动产生投资收益的不确定性风险

2016年度至2018年度,公司合、联营企业转为子公司分别产生0.46亿元、2.62亿元和6.77亿元收益,各自年度归母净利润均相应增加。该类收益非销售收入所产生的利润,系合、联营公司转为子公司时点时,对该等项目公司存货评估增值而产生的收益,并计入非经常性损益。若该等公司届时存货销售实现价值与转入时点的评估价值存在差异,将对公司经常性损益产生影响。

此外,合、联营企业转子公司非公司单方面可控,其带来财务报表范围变动而产生的投资收益存在不确定性,在年度间或有较大差异。

2018年度,一线城市商办土地市场热度有所下滑;二线城市对于土地需求依然旺盛;三、四线城市伴随着城镇化进程的加快,市场关注度提升,商办用地市场略有升温。

公司持有的投资性房地产2018年度公允价值变动损益除受商业物业土地成交情况影响外,主要取决于实际租金收入、预计租金收入、租期收益率、开发利润率等因素的影响。

(3)公司投资性房地产2018年公允价值增长原因

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定,公司持有的所有投资性房地产自取得《国有土地使用证》开始至项目建设过程中及完工开业后持续按照公允价值计量,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。

针对所有采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,公司均以专业合格评估机构认定的公允价值评估结果为参考确认损益。公司截至2018年12月31日的投资性房地产已经戴德梁行有限公司(以下简称“评估机构”)对其公允价值进行评估。

2018年,公司持有的投资性房地产公允价值变动损益的构成主要如下:

单位:亿元

分类	2018年末投资性房地产公允价值	占比	2018年度公允价值变动损益	占比	公允价值变动损益率
	A		B		C=B/A
截至2017年末已完工项目	176.53	43.31%	6.85	24.39%	3.88%
2018年度新完工项目	141.86	34.81%	14.64	52.12%	10.32%
2018年末在建项目	89.19	21.88%	6.60	23.50%	7.40%
合计	407.58	100.00%	28.09	100.00%	6.89%

较其他采用公允价值计量的可比公司,公司2018年度公允价值变动损益较高,原因主要是:

①截至2017年末已完工项目投资性房地产2018年公允价值变动损益主要原因

截至2017年末已完工投资性房地产在2018年度的公允价值变动损益为6.85亿元。对于已完工的投资性房地产,评估机构按照投资法对其公允价值进行评估,评估价值主要受项目运营全周期内可以实现的租金收入影响,租金测算依据为:处于租期内的投资性房地产,采用实际租金收入作为依据;未签订租约或租约期限届满的,则参照所在区域周边市场租金及原已实现租金收入作为依据。同时结合项目剩余年限及租金收益率计算项目的评估价值。

2017年末已完工项目在2018年度实现的公允价值变动损益主要受项目在2018年度租金水平提高的影响。根据公司2018年和2017年年度报告第四节、二(四)4“报告期内房地产出租情况”处披露的吾悦广场2018年度和2017年度租金及商业物业管理费收入,2018年度的租金及商业物业管理费收入较2017年度有较大幅度的增长,主要对比如下:

单位:万元

序号	项目	租金及商业物业管理费收入		年增长率
		2018年度	2017年度	
1	常州吾悦广场	17,941.85	14,500.41	23.73%
2	常州国际广场	13,453.09	11,512.90	16.85%
3	吴江吾悦广场	5,519.75	3,556.83	55.19%
4	张家港吾悦广场	7,116.02	5,936.56	19.87%
5	丹阳吾悦广场	7,881.39	6,012.88	31.08%
6	海口吾悦广场	8,987.94	6,591.59	36.35%
7	南昌吾悦广场	6,409.36	4,798.33	33.57%
8	金坛吾悦广场	7,345.19	5,213.85	40.88%
9	安庆吾悦广场	5,782.50	4,538.83	27.40%
10	成都吾悦广场	7,674.51	4,860.48	57.90%

注:对比项目为完整运行两个会计年度以上的重资产模式下的吾悦广场。

截至2018年12月31日,公司已开业吾悦广场的出租率为98.83%,2017年12月31日的出租率为97.91%,近两年出租率维持稳定。上述吾悦广场收入增长的主要原因系单位租金坪效(租金收入总额/已出租面积)提升。吾悦广场主要为大型商业综合体项目,能够提升所在区域整体商业氛围,具有人气聚集效应。随着吾悦广场从培育期过渡至成熟期,相关的商管运营服务能力及议价能力随之增强,从而实现已开业的吾悦广场收入上涨。

风险提示:虽然公司2018年度的租金及商业物业管理费收入较2017年度有较大幅度的增长,但公司已开业吾悦广场运营仍受电子商务及项目所在区域商业竞争格局变化等因素影响。若项目未来年度实现的租金水平下降,可能导致公司持有的投资性房地产产生公允价值变动损失。

②2018年度新完工项目投资性房地产2018年公允价值变动损益主要原因

2018年度新完工的重资产模式运营的吾悦广场共18座,公允价值变动损益为14.64亿元,本类型项下的公允性价值变动损益占2018年度投资性房地产公允价值变动损益总额的比例最高,主要原因如下:

i. 2018年度新完工项目投资性房地产在2017年末尚未开业,2017年末评估机构参照项目所在区域周边市场租金水平,预测项目可实现的租金收入。由于该等项目在2018年末已完工并签订租约,因此2018年末评估机构进行评估时,调整为根据实际租金水平测算评估价值。吾悦广场是大型商业综合体项目,实际租金收入通常高于原预测的市场租金,故导致2018年末公允价值有所增长;

ii. 2018年度新完工项目投资性房地产于完工前尚处于在建状态,对于在建项目的估值计算,先采用投资法计算在建项目的完工后价值,扣除尚未投入的开发成本与预计开发利润等,得到在建投资性房地产的公允价值。因此已经持续投入的成本总额及该年度房地产开发销售行业平均成本利润率越高,测算的评估价值越高,并通过评估体现在公允价值变动收益中。

风险提示:虽然新开业的投资性房地产因上述原因导致公允价值变动收益,但不排除后续新开业的吾悦广场数量减少,或新开业的吾悦广场实际租金水平低于原用于评估的市场租金水平,而产生公允价值变动损益的不确定性。

③ 2018年末在建项目投资性房地产公允价值变动损益主要原因

2018年度在建的吾悦广场包括2018年度以前获取且仍处于建设开发中的项目,以及2018年度内新获取的项目。如本题②ii中所述,在建投资性房地产随着项目持续投入的增加会产生公允价值变动收益。

风险提示:若公司在建的投资性房地产规模下降,建设投资性房地产的成本投入减少,将导致该等公允价值变动收益减少。

综上所述,2018年度,公司的投资性房地产公允价值变动收益为28.09亿元,该类收益系因为公司选择公允价值模式核算投资性房地产所致。在公允价值模式下,该等收益非生产经营活动的收入产生,系根据评估价值确定,并计入非经常性损益。选择成本法核算投资性房地产的房企不会产生该类收益。与其他采取公允价值计量可比公司相比,公司2018年度投资性房地产公允价值变动收益较高,主要系该年度内公司在建及新开业的投资性房地产投入较多、规模较大、数量较多所致。未来公司投资性房地产投入、规模及数量能否持续增长存在不确定性,且投资性房地产评估价值受各项评估参数影响,因此公司投资性房地产未来公允价值变动损益亦存在不确定性。

2、年报显示,2018年7月,公司通过协议约定方式,将持股49.51%的青岛卓越新城置业有限公司和持股50.50%的义乌吾悦房地产发展有限公司纳入合并报表范围。通过收购许昌市显恒房地产开发有限公司(以下简称“许昌显恒”)1%股权和进行协议约定的方式,将持股32.38%的许昌显恒纳入合并报表范围。同时合营企业转子公司带来了6.77亿元投资收益,占公司2018年归母净利润的6.45%。请公司进一步补充披露:(1)上述协议的具体内容,是否有经营管理决策方面的约定,是否在期限约定或相关违约条款;(2)上述协议约定和少量股权变动能否保证公司对子公司实现控制;(3)是否在通过收购少量股权或签署相关协议,变更子公司会计核算方法以调节利润的情形。

公司回复:

房地产项目合作为公司房地产开发主要经营模式之一。鉴于房地产开发行业是典型的资金密集型行业,具有投资大、周期长、地域性强的特点,为减少特定项目投资金额、获取土地资源、降低投资风险,公司在特定区域会选择与其他成熟的房地产开发企业开展项目合作。

截至2018年12月31日,公司对青岛卓越新城置业有限公司(以下简称“青岛卓越”)、义乌吾悦房地产发展有限公司(以下简称“义乌吾悦”)及许昌市显恒房地产开发有限公司(以下简称“许昌显恒”)持股情况如下:

(1)青岛卓越、义乌吾悦及许昌显恒纳入公司合并报表范围背景

青岛卓越成立于2014年12月,为公司间接控股子公司青岛新城创置房地产有限公司(以下简称“青岛创置”)与合作方共同设立的项目公司。因双方投资金额巨大,为把控各自投资回报,在项目设立之初,青岛创置与合作方决定共同操盘项目名下多宗地块的开发建设,决策项目公司的营运开发支出、销售政策等。

项目开发过程中,因共同决策影响项目决策效率,导致部分地块至2018年仍处于在建状态,且项目开发建设进度及销售进度滞后于原设定的开发计划。为推动合作项目尽快达成开发计划,经双方多轮协商后决定,由青岛创置对合作项目的重大经营决策进行控制。双方签署《一致行动人协议》就该事项予以明确。

义乌吾悦成立于2015年10月,为公司间接控股子新城万博置业有限公司(以下简称“万博置业”)与合作方设立用于商业综合体开发的项目公司,因双方投资金额巨大,为把控各自投资回报,在项目设立之初,由万博置业与合作方共同决定该商业综合体的营运开发支出、销售政策制定等重大经营管理决策。

近年公司商业综合体项目开发运营优势逐渐凸显,为进一步提升其开发品质和项目整体价值,经万博置业与合作方多次协商确定,合作方于2018年同意由万博置业对合作项目的重大经营决策进行控制。双方签署《一致行动人协议》就该事项予以明确。

许昌显恒成立于2018年3月,为提高项目的开发效率,经公司间接控股子公司郑州创贤房地产开发有限公司(以下简称“郑州创贤”)与其他股东多次协商,其他股东最终同意由郑州创贤对许昌显恒实施控制,并签署《一致行动人协议》予以明确。截至2018年12月31日,郑州创贤为其第一大股东,许昌显恒纳入公司合并报表范围。

(2)《一致行动人协议》主要内容

① 青岛卓越相关《一致行动人协议》内容

根据青岛创置与合作方签署的《一致行动人协议》,双方就青岛卓越经营管理决策、协议期限等事项进行了约定,主要如下:

除增加或者减少注册资本;发行公司债券;合并、分立、解散、清算或者变更公司形式;修改公司章程外,合作方将其享有的股东会及董事会决议表决权不可撤销的授权青岛创置代为全部行使,并承诺在行使董事会、股东大会提案权及表决权时与青岛创置保持一致,不自行表决,而由青岛创置做出统一表决。

协议双方承诺,一致行动关系不得由任何一方单方解除或撤销,协议所述与一致行动关系相关的所有条款均为不可撤销条款,双方作为青岛卓越股东期间,确保全面履行本协议的义务。协议有效期自签署之日起至青岛卓越清算日止。凡因履行协议所发生的争议,协议双方应通过友好协商的方法解决;仍未能达成一致意见的,应当将争议提交相关仲裁委员会仲裁。

② 义乌吾悦相关《一致行动人协议》内容

根据万博置业与合作方签署的《一致行动人协议》,双方就义乌吾悦经营管理决策、协议期限等事项进行了约定,主要如下:

除增加或者减少注册资本;发行公司债券;合并、分立、解散、清算或者变更公司形式;修改公司章程外,合作方将其享有的股东会及董事会决议表决权不可撤销的授权万博置业代为全部行使,并承诺在行使董事会、股东大会提案权及表决权时与万博置业保持一致,不再自行表决,而由万博置业做出统一表决。

协议双方承诺,一致行动关系不得由任何一方单方解除或撤销,协议所述与一致行动关系相关的所有条款均为不可撤销条款,双方作为义乌吾悦股东期间,确保全面履行协议的义务。协议有效期自签署之日起至义乌吾悦清算日止。凡因履行协议所发生的争议,协议双方应通过友好协商的方法解决;仍未能达成一致意见的,应当将争议提交相关仲裁委员会仲裁。

③ 许昌显恒相关《一致行动人协议》内容

根据郑州创贤与合作方签署的《一致行动人协议》,各方就许昌显恒经营管理决策、协议期限等事项进行了约定,主要如下:

各方意见无法协商一致的情况下,合作方将其享有的股东会及董事会决议表决权不可撤销的授权郑州创贤代为全部行使,并承诺在行使董事会、股东大会提案权及表决权时与郑州创贤保持一致,不再自行表决,而由郑州创贤代其作出表决。

协议各方承诺,一致行动关系不得由任何一方单方解除或撤销,协议所述与一致行动关系相关的所有条款均为不可撤销条款,各方作为许昌显恒股东期间,确保全面履行协议的义务。协议有效期自签署之日起至许昌显恒清算日止。凡因履行协议所发生的争议,协议各方应通过友好协商的方法解决;仍未能达成一致意见的,应当将争议提交人民法院审理。

根据上述《一致行动人协议》,公司能够确保青岛卓越、义乌吾悦及许昌显恒其他股东在项目重要经营决策上与公司保持一致。

(3)公司对青岛卓越、义乌吾悦及许昌显恒实施控制情况

根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第二章第七条:“控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。”

根据上述《一致行动人协议》及项目公司章程,公司能够决定青岛卓越、义乌吾悦及许昌显恒的开发建设及房屋销售等重大经营事宜,且有权按照直接持股比例享有利润分配等股东权利,并实现对公司的经济回报。

综上所述,公司能够对青岛卓越、义乌吾悦和许昌显恒实施控制,因此纳入合并报表范围。

(4)收购少量股权导致合并报表范围变化对公司当年度的归母净利润的影响

合、联营公司变更为公司合并报表范围子公司,会对公司当年度的归母净利润产生影响,具体如下:

①根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第四章第四十八条的会计处理的规定,公司对涉及合、联营企业变更为合并报表范围子公司的项目公司均会进行评估,按评估后的公允价值重新计量该等公司的各项资产与负债。

2018年度该事项产生归属于公司的评估增值净额计入投资收益,增加归母净利润6.77亿元,较2016年度的0.42亿元和2017年2.62亿元,该部分收益增长较大。根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第一号》的规定,该6.77亿元投资收益在公司2018年年度报告非经常性损益中列示。

②由于纳入合并报表范围的子公司均为房地产业务项目公司,评估增值主要源于该等项目的存货增值。随着上述公司销售收入确认,该等存货增值金额亦按照结算面积比例结转至主营业务成本。于2018年度,由于上述存货增值的一部分已经随着销售实现结转,致公司归母净利润减少2.92亿元,因经常性损益减少2.92亿元。

2018年度,变更为子公司的合、联营企业对应的其他股东均为公司无关联第三方,公司收购其股权或签署相关协议系基于项目开发建设需要,由合作各方协商一致,非公司单方可决定控制。公司根据会计准则的要求,对相关公司进行了评估,按评估后的公允价值重新计量被合并公司的各项资产与负债。

综上所述,收购少量股权或签署相关协议对公司的利润有一定的影响。

风险提示:2016年度至2018年度,公司合、联营企业转为子公司分别产生0.46亿元、2.62亿元和6.77亿元收益,各自年度归母净利润均相应增加。该类收益非销售收入所产生的利润,系合、联营公司转为子公司时点时,对该等项目公司存货评估增值而产生的收益,并计入非经常性损益。若该等公司届时存货销售实现价值与转入时点的评估价值存在差异,将对公司经常性损益产生影响。

此外,合、联营企业转子公司非公司单方面可控,其带来财务报表范围变动而产生的投资收益存在不确定性,在年度间或有较大差异。

会计师的意见:

会计师在对新城控股2018年度财务报表的审计过程中已经充分关注公司通过协议约定方式,将持股49.51%的青岛卓越和持股50.50%的义乌吾悦纳入合并报表范围;通过收购许昌显恒1%股权和进行协议约定的方式,将持股32.38%的许昌显恒纳入合并报表范围的情况。

针对该事项,会计师执行了包括但不限于如下审计程序:

(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,一致行动人协议,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;

(2)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、退出等主要条款与上述公司相关合作方进行确认;

(3)检察并评估公司的会计处理,列示和披露。

基于所实施的审计程序,公司通过协议约定方式,将持股49.51%的青岛卓越和持股50.50%的义乌吾悦纳入合并报表范围;通过收购许昌显恒1%股权和进行协议约定的方式,将持股32.38%的许昌显恒纳入合并报表范围的处理是可以被会计师所获取的证据所支持。

3、年报显示,公司有多家持股比例超过50%的合(联)营企业未被纳入合并报表。请公司补充披露:(1)列示持股比例超过50%的合(联)营企业的资产、负债以及盈利情况;(2)逐一说明未将持股比例超过50%的合(联)营公司纳入合并报表范围的依据;(3)上述处理有无调节利润的考虑。

公司回复:

(1)持股比例超过50%的合(联)营企业的资产、负债以及盈利情况

公司持股比例超过50%的合、联营企业截至2018年12月31日的资产、负债以及2018年度盈利情况列示如下:

单位:万元

公司名称	总资产	总负债	资产负债率	净利润
上海佳朋房地产开发有限公司	613,581.42	353,624.76	57.63%	-418.66
上海嘉禹置业有限公司	444,974.43	396,040.26	89.00%	-758.78
佛山鼎城房地产有限公司	816,249.14	773,026.44	94.70%	-4,869.88
唐山郡成房地产开发有限公司	223,791.56	225,398.68	100.72%	-1,607.05
天津俊安房地产开发有限公司	168,434.48	163,312.53	96.96%	-535.90
天津市淀兴房地产开发有限公司	408,020.63	370,278.62	90.75%	-2,245.53
常州新城创恒房地产开发有限公司	606,906.94	535,018.26	88.15%	-1,170.38
常州新城宏业房地产有限公司	372,421.71	342,614.41	92.00%	-43.45
常州新城紫东房地产发展有限公司	587,712.76	543,056.27	92.40%	226.89
常熟中置房地产有限公司	118,237.62	31,992.59	27.06%	23,377.10
成都兴青房地产开发有限公司	175,688.38	174,924.23	99.58%	-922.52
日照亿昶房地产开发有限公司	61,383.46	9,929.56	16.18%	-546.10
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	74,392.83	69,423.51	93.32%	-28.69
永清县新城房地产开发有限公司	6.51	26.01	399.54%	-0.12
永清银泰新城建设开发有限公司	24,880.04	14,910.96	59.93%	-1.86
苏州晟天房地产咨询有限公司	165,618.49	145,451.32	87.82%	-4,832.83
苏州聿盛房地产开发有限公司	1,614,023.37	1,567,204.85	97.10%	-5,380.78
昌县悦隽置业有限公司	46,705.71	11,820.96	25.31%	-115.25
重庆利爵企业管理有限公司	88,633.86	48,639.68	54.88%	-5.81
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	269,852.11	264,997.71	98.20%	-29.57
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	156,771.55	142,587.40	90.96%	-101.56
南京新城万博房地产开发有限公司	395,108.70	362,304.09	91.70%	-548.81
天津市津南区新城百悦房地产开发有限公司	436,836.03	389,888.85	89.25%	-4,207.96
太原新城凯拓房地产开发有限公司	482,762.45	436,250.07	90.37%	-3,487.62
合计	8,352,974.18	7,372,722.02	88.26%	-8,255.12

(2)未将持股比例超过50%的合(联)营公司纳入合并报表范围的依据

如本回复2所述,合作开发项目是公司房地产开发模式之一。部分合作项目的其他股东持有的股权比例虽然低于50%,但鉴于房地产开发投资金额巨大,部分合作方或项目原股东方亦希望参与合作项目的经营管理决策。在合作方或项目原股东方对项目公司未来盈利能力具有充足信心,且具备房地产开发经验及能力的情况下,为获取土地资源或达成合作意向,公司与合作方一同参与项目公司的经营管理决策,导致公司无法将该等房地产项目公司纳入合并范围。持股比例超过50%的合、联营公司未纳入合并报表范围的依据主要如下:

公司名称	未纳入公司合并报表的依据
上海佳朋房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
上海嘉禹置业有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出的包括利润分配等重大决议需经代表三分之二表决权的股东以上通过,未纳入合并范围。
佛山鼎城房地产有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
唐山郡成房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
天津俊安房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
天津市淀兴房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出包括利润分配等重大决议需经所有股东一致通过,未纳入合并范围。
常州新城创恒房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
常州新城宏业房地产有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
常州新城紫东房地产发展有限公司	据公司章程约定,权力机构董事会作出所有决议需经全体董事一致通过,我方董事人数占三分之二,未纳入合并范围。
常熟中置房地产有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出的包括利润分配等重大决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
成都兴青房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
日照亿昶房地产开发有限公司	公司章程未约定权力机构股东会通过条款,合作协议中约定股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
永清县新城房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
永清银泰新城建设开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
苏州晟天房地产咨询有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
苏州聿盛房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
昌县悦隽置业有限公司	公司章程未约定权力机构股东会通过条款,合作协议中约定股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
重庆利爵企业管理有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	根据合作协议约定,公司仅能对该项目公司开发的部分地块享有收益权,因此未将该企业纳入合并范围。
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东三分之二以上通过,未纳入合并范围。
南京新城万博房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
天津市津南区新城百悦房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。
太原新城凯拓房地产开发有限公司	据公司章程约定,权力机构股东会作出所有决议需经全体股东一致通过,未纳入合并范围。

(3)公司对合、联营公司的长期股权投资采用权益法核算的影响

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》第三章第九条的规定及公司与其他股东的章程或协议约定,公司对上述合、联营公司的长期股权投资采用权益法核算,并按公司对合、联营公司应享有的收益或应承担的亏损确认当期损益,计入公司合并利润表的投资收益,并反映至归母净利润中。与将其纳入合并范围核算相比,对公司财务指标会产生一定影响。

风险提示:公司对合、联营企业采用权益法进行核算,该等公司虽未纳入公司合并财务报表范围,但若其产生亏损,公司按照持股比例或相关约定确认亏损并计入投资收益科目,仍将对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

会计师的意见:

会计师在对新城控股2018年度财务报表的审计过程中已经充分关注公司有多家持股比例超过50%的合(联)营企业未被纳入合并报表的情况。

针对该事项,会计师执行了包括但不限于如下审计程序:

(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;

(2)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;

(3)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、退出等主要条款与合作方进行确认;

(4)检察并评估相关列示和披露。

基于所实施的审计程序,公司不将上述持股比例超过50%的企业纳入合并报表范围的处理是可以被会计师所获取的证据所支持。

4、公司利息支出的资本化占比较高。年报显示,公司2018年资本化利息支出为88.50亿元,同比增长428.99%;资本化利息支出金额分别占总利息支出和归母净利润的94.58%和84.36%,相较2017年的77.45%和127.75%有较大幅度上涨。请公司补充披露:(1)资本化利息支出的会计处理依据;(2)相关会计处理与以前年度相比有无重大变化,如有,请说明具体原因。

公司回复:

(1)资本化利息支出的会计处理依据

公司的融资借款分为专门借款和一般借款。根据《企业会计准则第17号——借款费用》关于利息资本化的会计政策的规定,对于用于指定房地产开发项目建设的专门借款,公司在将该类专门借款的融资利息支出扣除闲置利息收入后全部资本化;对于一般性借款,公司将该年度累计投资性房地产及其他房地产已发生的实际支出扣除专门借款金额后,乘以一般借款的加权平均实际利率,计算资本化金额。

2018年度,公司融资借款利息及债券利息支出为39.96亿元,合同负债内含重大融资成分利息为53.60亿元,合同负债内含重大融资成分利息系根据《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“新收入准则”)确定,其商业背景、会计处理的依据及对公司2018年度报表的影响如下:

按照新收入准则的规定:“当公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时,如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或公司就转让商品的交易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。”

对于预售项目,公司在客户实际支付购房款至公司将房屋控制权转移给客户期间计算合同负债的重大融资成分,2018年度该类利息为53.60亿元,并按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定予以资本化。

重大融资成分利息通过资本化同时增加存货和合同负债的金额。该类资本化利息并非产生于实际借款利息,没有现金流的流出。由于该类利息被资本化,对公司2018年度的归母净利润没有重大影响。

风险提示:如公司未来的借款金额大幅增长,但公司当年度的开发建设规模未随之相应增长,则当年度符合资本化条件的资产支出将减少,不能被资本化的利息支出将增加,会产生财务费用增加并减少公司的归母净利润的风险。

(2)相关会计处理与以前年度相比有一定变化

如上所述,因公司于2018年1月1日执行新收入准则,相关会计处理与以前年度相比有一定变化:上述53.60亿元合同负债的重大融资成分利息按照规定予以资本化,并导致2018年度公司资本化利息支出大幅上升。

会计师的意见:

会计师在对新城控股2018年度财务报表的审计过程中已经充分关注公司利息资本化的情况。

针对公司的利息资本化,会计师执行了相关的审计工作。基于会计师所实施的审计程序,没有发现公司关于资本化利息支出的会计处理相关回复与会计师在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

与以前年度利息资本化会计处理相比,新收入准则增加了新城控股资本化的合同负债相关重大融资成分利息。

5、年报显示,公司有合计448.68亿元的多笔其他应收款,其中应收苏州圣涵房地产开发有限公司等欠款方的其他应收款账龄超过一年,而坏账准备计提比例分别为0.1%或1%,计提比例明显偏低。请公司补充披露:(1)相关坏账准备计提比例的确定依据;(2)结合其他可比公司情况及公司实际特征,说明坏账准备计提是否充分。

公司回复:

(1)相关坏账准备计提比例的确定依据

公司2017年度执行的坏账准备计提政策为:针对单项金额超过3,000,000元的单独进行减值测试,当存在客观证据表明公司无法按应收款款项原有条款收回款项时计提坏账准备;针对单项金额不重大的应收款项,根据以前年度具有类似风险特征的应收款项实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

公司于2018年1月1日起执行财政部于2017年颁布的《企业会计准则第22号——金融工具的确认和计量》(以下简称“新金融工具准则”)。自2018年1月1日起,公司的坏账准备计提方法变更为:公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失,并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。

公司通过分析截至2018年12月31日其他应收款预计的信用损失,将其他应收款区分为第一阶段、第二阶段与第三阶段,并分别确认坏账准备计提的比例。经排查,除应收某保温节能公司0.17亿元其他应收款项因发生信用减值损失,按照100%计提坏账准备外,剩余其他应收款的信用风险未显著增加,主要结果如下:

单位:亿元

	其他应收款的坏账准备分析			本公司认定的依据
	交易对手	账面余额	未来12个月预期信用损失率	
第一阶段	应收政府有关机构款项	50.09	0.1%	信用风险未显著增加,如未发生逾期或其他信用风险显著增加的情况等
	应收关联方款项	242.45	1%	
	应收少数股东和房产合作方款项	156.14	1%	
第二阶段	无	无	--	信用风险显著增加,如发生部分逾期或其他信用风险显著增加的情况等
第三阶段	应收某保温节能公司	0.17	100%	已经发生信用损失,如债务人已发生违约等

鉴于公司近三年几乎未发生过其他应收款的实际坏账,在审慎考虑当前宏观环境和前瞻性信息的情况下,公司结合外部数据,如参考政府平台债券的历史违约率,评级机构发布的房地产企业历史违约率等确定上述预期信用损失率。

与2017年执行的原坏账准备计提政策相比,因执行上述新金融工具准则,公司增加2018年1月1日其他应收款坏账准备余额2.58亿元,增加2018年度信用减值损失1.54亿元,增加2018年12月31日其他应收款坏账准备余额4.12亿元。

(2)关于坏账准备计提是否充分

截至2018年12月31日,可比公司其他应收款整体坏账准备计提比例区间为0.43%至4.98%,公司坏账准备的计提比例为0.94%,在上述区间范围内。

公司应收合、联营企业和应收房地产合作方的其他应收款项均与房地产投资项目有关,通常在项目取得销售回款时收回。公司按照其他应收款发生日计算账龄,部分应收款项账龄虽超过1年,如应收苏州圣涵房地产开发有限公司款项等,主要原因系其对应房地产项目开发周期超过1年,未到项目回款时间。因此,虽然上述其他应收款账龄超过1年,但公司认为仍应分类为第一阶段的应收款项。同时,截至2018年12月31日,该等地产项目均运营情况良好。公司预计将不会出现重大坏账情况。

除上述其他应收款项外,剩余的其他应收款主要为城中村改造意向金、保证金等。

除一笔金额0.17亿元的其他应收款因发生信用损失无法收回外,过去3个会计年度内,公司未发生核销或实际损失的其他应收款的情况。综上,截至2018年12月31日,公司的坏账准备计提充分。

风险提示:随着公司规模扩大,其他应收款金额上升,交易对手数量增加,将增大公司未来发生坏账损失的风险。如公司产生重大坏账损失,则会减少当年度的归母净利润。

会计师的意见:

会计师在对新城控股2018年度财务报表的审计过程中已经充分关注公司其他应收款坏账准备的计提。

针对公司的其他应收款坏账准备的计提,会计师执行了相关的审计工作。基于会计师所实施的审计程序,没有发现公司关于其他应收款坏账准备计提的会计处理的相关回复与会计师在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

6、新会计准则对公司2018年年报财务报表相关科目影响较大,其中,影响公司营业收入和归母净利润分别为34.20亿元和6.62亿元。请公司详细说明在新会计准则下,收入确认政策、确认时点和确认依据相较往年有何具体调整,并量化分析相关影响。

公司回复:

(1)公司执行新会计准则的原因

根据新会计准则规定,境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行新收入准则及新金融工具准则;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行新金融工具准则,自2020年1月1日起施行新收入准则,同时允许及鼓励企业提前执行。

公司的间接控股股东新城发展控股有限公司(HK.1030)(以下简称“新城发展”)为在香港联交所上市的公司。根据香港财务报告准则要求,新城发展应于2018年1月1日起执行香港财务报告准则第九号“金融工具准则”和第十五号“收入准则”。根据新会计准则执行期限规定,经公司第二届董事会第二次会议批准,公司自2018年1月1日起执行新会计准则。

(2)公司目前执行的收入确认会计政策

根据新收入准则,公司房地产销售收入确认的会计政策为:对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,公司在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

2018年度,公司全部房地产销售收入于房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点确认销售收入,不存在按照销售合同履约进度确认的收入。房地产销售收入确认时点和确认依据相较往年无重大调整。

(3)执行新