

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



新城控股
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

截至2014年12月31日止年度

海外監管公告

本公告乃由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部下的內幕消息條文而作出。茲載列新城發展控股有限公司旗下一間於上海證券交易所上市的B股附屬公司，江蘇新城地產股份有限公司，在上海證券交易所網站刊登的《江蘇新城地產股份有限公司2014年年度報告》，僅供參閱。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

中國，2015年2月16日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、梁志誠先生、劉源滿先生及黃茂莉女士，非執行董事呂小平先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。

公司代码：900950

公司简称：新城 B 股

江苏新城地产股份有限公司

2014 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、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

以2014年12月31日总股本1,593,187,200股为基数，按每10股派送现金红利人民币0.70元（含税），2014年度现金股利共计人民币111,523,104.00元。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	26
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	41
第十节	公司 2014 年度财务报表及审计报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	145

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日
公司、本公司	指	江苏新城地产股份有限公司
控股股东	指	新城控股集团有限公司
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	江苏新城地产股份有限公司
公司的中文简称	新城地产
公司的外文名称	JIANGSU FUTURE LAND 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	唐云龙	杭磊
联系地址	上海市中山北路3000号长城大厦22楼	上海市中山北路3000号长城大厦22楼
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xcgf@900950.com	xcgf@900950.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路158号高新开发区经创中心
公司注册地址的邮政编码	213161
公司办公地址	上海市中山北路3000号长城大厦22楼
公司办公地址的邮政编码	200063
公司网址	www.900950.com
电子信箱	xcgf@900950.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、香港商报
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
B股	上海证券交易所	新城B股	900950	五菱B股

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况请详见 1997 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

经国务院证券委员会证委发【1997】60 号文批准于 1997 年 9 月 25 日发行境内上市外资股 (B 股) 10,000 万股, 并行超额配售 145 万股, 共计 10,145 万股。股票名称“五菱 B 股”, 每股面值人民币 1.00 元, 发行价格 0.52 美元/股, 于 1997 年 10 月 16 日在上海证券交易所上市, 获准交易数量为 10,145 万股。公司主营业务为柴油机制造、销售及技术服务、信息咨询服务。

2001 年, 公司进行了重大资产重组, 公司更名为江苏新城房产股份有限公司, 主营业务为房产开发。

2009 年, 公司更名为江苏新城地产股份有限公司, 主营业务为房产开发。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1997 年 10 月, 公司在上海证券交易所挂牌上市, 控股股东为武进柴油机厂, 代表国家持有公司股份 19536 万股, 占公司股份总数的 58.86%。

2001 年 8 月, 公司控股股东武柴厂与江苏新城实业集团有限公司 (以下简称“新城集团”)、常州环球房地产发展有限公司 (以下简称“环球房产”) 及常州泛华科技投资有限公司 (以下简称“泛华投资”) 分别签署了《股权转让协议》, 武柴厂将持有本公司 58.86% 的国家股股权分别转让予新城集团 29.36%、环球房产 22%、泛华投资 7.5%。公司在 2001 年度实施了重大资产重组。2002 年 9 月, 经财政部财企 (2002) 350 号文批准, 公司原第一大股东武柴厂将持有公司 58.86% 的国家股股权分别转让予新城集团 29.36%, 环球房产 22% 及泛华投资 7.5%, 并于 2002 年 10 月办妥股权过户手续。公司实际控制人为新城集团。

2005 年 8 月, 新城集团与环球房产、泛华投资签署《股权转让协议》, 以现金方式受让环球房产、泛华投资分别持有的 22%、7.5% 本公司股权, 中国证监会批准了新城集团提出的豁免要约收购申请。本次收购完成后, 新城集团持有公司 58.86% 的股份。

2009 年, 公司控股股东由江苏新城实业集团有限公司变更为新城控股集团有限公司。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	王笑、沈家楨

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	17,100,229,292.43	16,583,969,378.85	3.11	14,300,447,268.64
归属于上市公司股东的净利润	1,166,710,016.51	1,609,470,064.80	-27.51	1,315,768,260.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,155,571,050.24	1,537,493,058.74	-24.84	1,304,366,766.28
经营活动产生的现金流量净额	3,033,484,544.37	-213,835,826.10	1,518.60	1,998,139,769.94
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	7,729,393,524.60	6,625,245,210.12	16.67	5,160,080,835.32
总资产	33,898,129,926.34	33,882,213,509.79	0.05	29,280,647,387.17

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.7323	1.0102	-27.51	0.8259
稀释每股收益(元/股)	0.7323	1.0102	-27.51	0.8259
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.7253	0.9650	-24.84	0.8187
加权平均净资产收益率(%)	16.43	27.47	减少11.04个百分点	29.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	16.28	26.24	减少9.96个百分点	28.99

二、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、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	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额

非流动资产处置损益	-174,363.43		-380,818.30	-57,177.49
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,078,960.31		10,868,542.70	1,097,900.00
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	6,552,722.25		6,605,801.86	5,041,813.98
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				
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	2,721,761.85		80,567,184.86	7,766,735.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-366,995.35		-2,665,037.19	-109,459.30
所得税影响额	-2,673,119.36		-23,018,667.87	-2,338,318.37
合计	11,138,966.27		71,977,006.06	11,401,494.15

四、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1%股权	156,000,000.00	183,000,000.00	27,000,000.00	6,000,000.00
上海景盈投资管理合伙企业 5.82%股权	5,186,605.23	5,186,605.23	-	552,722.25
上海伍翎投资中心（有限合伙）5.26%股权	35,000,000.00	50,000,000.00	15,000,000.00	-
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限	25,000,000.00	21,442,307.69	-3,557,692.31	-

合伙) 2.40%股权				
青浦吾悦广场	-	1,077,000,000.00	1,077,000,000.00	-
合计	221,186,605.23	1,336,628,912.92	1,115,442,307.69	6,552,722.25

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内市场形势分析

2014 年，我国宏观经济环境呈现低迷状态，作为国民经济支柱的房地产行业，自然也无法独善其身。国房景气指数逐月下滑，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑，70 个大中城市中房价下跌城市不断增加。房地产市场失去了往年的活力，既无“小阳春”，也无“红五月”，更无“金九银十”。市场成交持续低迷，房价也开始步入下行通道。随着房地产市场调整的不断加深，各地地方政府从 6 月开始取消限购，不断放松调控，央行也最终放松首套房认定政策，以释放改善性需求。

2014 年，20 家典型房企销售业绩同比增长 18%，增速同比下降了 7 个百分点，重点房企中逾半没有完成年度销售目标，有的甚至低至七成，但行业集中度在 2014 年继续大幅提升，据克瑞信息发布的《2014 年中国房地产企业销售 TOP100 排行榜》，TOP10、TOP20 和 TOP50 的市场份额上升幅度均高于前几年，从金额集中度看，TOP10 企业从 2013 年的 13.72% 上升至 17.19%，增加了 3.47 个百分点，升幅同比提高了 2.51 个百分点；TOP20 及 TOP50 企业同比也分别提升了 4.27 个百分点和 5.42 个百分点，提升幅度加大。

报告期内公司内部运营情况

2014 年，在“强战略、拓布局；重执行、求创新；调结构、控风险；明绩效、优组织”的年度经营方针指导下，公司全体员工辛勤付出，坚定以项目内部投资报酬率、净利润率为核心，完善以项目目标管理为核心的组织优化和绩效管理，深入开展价值创新，通过内部运营、产品研发、销售策略等多方面组合发力积极应对市场调整的各种不利影响。

积极与同行及金融机构开展各种合作，进一步拓展了公司参与优质项目开发的空间，分散了投资风险，改善了公司整体的资产负债结构；公司通过运用大数据，以当下最新的众筹、微信平台、“新城经纪人”APP 等各种营销模式应对疲软的市场环境，并取得了一定的成效；20 亿元的公司债券发行成功，补充了公司运营资金，改善了公司债务结构，促进了公司长期稳健发展，也是公司首次通过资本市场实现融资。

报告期内，公司基本完成了年初制定的各项主要经营指标，流程管控得到进一步加强，产品创新得到进一步发展，研发成果不断优化，标准化管理取得新进展，产品品质稳步提高，人员培训体系初步建成，人才结构不断趋于合理。

报告期内经营业绩回顾

2014 年，面临房地产市场下行的压力，以及项目推盘时间和区域均较为集中等困难，公司积极应对市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，通过公司全员的努力，最终全面完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。

报告期内，公司实现销售面积 197.69 万平方米，销售金额 187.92 亿元（含合营项目），分别比 2013 年增长 16.14% 和增长 9.84%。

报告期内，公司共有 19 个子项目实现竣工，竣工面积为 237.60 万平方米（含合营项目）；实现营业收入 171.00 亿元，实现净利润 12.04 亿元，分别比 2013 年增长 3.11% 和减少 26.48%。截止 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 338.98 亿元，净资产 82.93 亿元，分别比上年同期增长 0.05% 和 20.57%。

报告期末，公司共有 22 个子项目在建，总建筑面积为 329.00 万平方米（含合营项目）。

报告期内，公司新增南京栖霞仙林湖地块、浦口高新区地块、浙江余杭未来科技城地块、上海嘉定回城南路地块、松江永丰街道 30-02 号地块、苏州吴中经济开发区地块、武汉汉阳四新地块、济南历城天鸿地块、青岛李沧天水路地块等共 13 幅地块，新增总建筑面积 306.33 万平方米。

截止报告期末，公司可建面积 792.85 万平方米（含合营项目）。

2014 年公司房地产项目情况表

项目名称	地理位置	项目类别	项目状态	权益比例 (%)	计划投资 (万元)	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	2014 新开工面积 (平方米)	2014 在建面积 (平方米)	2014 竣工面积 (平方米)	待开发面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	2014 签约面积 (平方米)	平均售价 (元/m ²)	2014 结算面积 (平方米)	累计结算面积 (平方米)
南京湖北路项目	鼓楼区	商铺	拟建	96.22%	70,467	11,627	51,381	-	-	-	51,381	36,277	-	-	-	-
南京香溢紫郡	浦口区	住宅	在建	96.22%	374,709	239,116	673,247	80,834	276,630	292,110	-	541,866	471,325	9,534	233,301.27	288,877
南京珑湾花园	江宁区	住宅	在建	96.22%	391,861	95,819	388,208	228,126	388,208	-	-	284,572	144,274	16,137	-	-
南京香溢澜山	栖霞区	住宅	在建	67.35%	435,503	147,521	492,101	190,878	190,878	-	301,223	368,801	23,985	14,473	-	-
南京丹凤路以东侨道以南地块	浦口区	住宅	拟建	96.22%	207,545	131,114	373,273	-	-	-	373,273	288,452	-	-	-	-
常州香溢澜桥	武进区	住宅	完工	95.80%	264,866	169,035	537,492	-	-	250,114	-	408,502	354,665	6,374	165,142.39	336,975
常州香溢俊园	天宁区	住宅	在建	96.22%	129,871	45,420	222,830	-	76,880	145,950	-	177,262	119,780	6,929	91,988.89	91,989
常州香悦半岛	钟楼区	住宅	完工	96.22%	237,472	130,540	370,110	-	-	121,168	-	268,971	255,926	9,293	104,207.50	254,497
常州香溢紫郡	天宁区	住宅	在建	95.80%	239,240	172,480	574,645	-	149,480	132,366	-	446,562	386,422	5,293	141,275.88	316,471
常州悠活城	新北区	住宅	在建	99.16%	77,108	51,966	194,297	194,297	194,297	-	-	152,177	49,391	4,788	-	-
常州新城金郡	天宁区	住宅	在建	96.22%	192,088	77,820	261,105	-	-	-	47,269	202,212	592	-	2,468	163,506
常州新城帝景	武进区	住宅	在建	95.91%	353,760	212,299	590,875	217,112	292,248	210,402	-	372,741	116,570	9,777	63,432.71	97,773
常州新城公馆四期	武进区	住宅	拟建	95.80%	172,134	106,977	315,576	-	-	-	315,576	253,413	-	-	-	-
常州新城长岛东区	武进区	住宅	拟建	95.80%	70,983	157,740	315,481	-	-	-	315,481	236,611	-	-	-	-
常州金色新城剩余	钟楼区	住宅	拟建	95.80%	10,186	18,863	45,270	-	-	-	45,270	33,953	-	-	-	-
常州新城	武进区	住宅	在建	95.80%	220,213	233,381	660,124	-	-	-	99,285	512,398	293	-	737	437,842
常州金坛万建城	金坛市	住宅	拟建	47.90%	12,100	31,841	31,841	-	-	-	31,841	23,881	-	-	-	-
无锡香溢紫郡	新区	住宅	完工	100.00%	128,362	71,566	250,705	-	-	250,705	-	194,794	162,158	6,335	152,422.45	152,422
无锡尚东区	新区	住宅	在建	100.00%	239,068	143,513	409,089	-	58,453	-	-	324,077	255,225	7,435	42,072.04	252,003
苏州香溢澜桥	吴中区	住宅	完工	100.00%	151,106	74,810	263,634	-	-	199,448	-	194,515	178,632	9,551	143,445.30	170,171
苏州新城公馆	吴中区	住宅	在建	100.00%	168,976	82,596	259,306	117,970	176,202	83,104	-	208,072	127,780	10,451	48,131.96	48,132
苏州红树湾	吴江区	住宅	在建	70.00%	229,466	122,464	414,242	133,200	339,842	56,755	17,645	340,293	165,655	8,255	34,860.60	34,861
昆山香溢紫郡	昆山市	住宅	在建	100.00%	186,372	140,085	366,511	-	55,435	119,185	90,500	291,290	219,196	6,996	94,423.22	166,861
昆山柏丽湾	昆山市	住宅	在建	50.00%	103,136	65,582	197,066	197,066	197,066	-	-	162,278	47,426	6,678	-	-

2014 年年度报告

苏州太湖新城	吴江区	住宅	拟建	68.00%	193,354	73,960	342,941	342,941	267,369	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海悠活城	嘉定区	住宅	完工	96.22%	144,633	78,369	230,125	-	181,376	-	10,521	163,956	13,713	14,258.06	159,390	-	-	-
上海新城金郡	嘉定区	住宅	在建	96.22%	362,307	198,812	542,339	88,435	392,356	280,842	7,359	280,842	20,520	10,863.20	309,216	-	-	-
上海忆华里	青浦区	综合	完工	96.22%	289,611	137,046	324,799	-	160,154	10,737	137,142	34,280	25,981.04	150,002	-	-	-	-
上海碧翠园	浦东新区	住宅	完工	100.00%	206,208	79,328	201,765	-	17,295	-	9,986	127,947	37,791	23,437.87	135,056	-	-	-
上海馥华里	嘉定区	住宅	完工	96.22%	104,608	38,366	113,696	-	64,274	49,422	53,762	61,427	16,500	22,251.00	22,251	-	-	-
上海香溢澜庭	嘉定区	住宅	完工	96.22%	109,290	41,895	94,798	-	94,798	-	24,797	56,053	20,102	50,029.75	50,030	-	-	-
上海香溢璟庭	嘉定区	住宅	在建	96.22%	139,834	48,569	123,293	88,369	34,924	68,620	68,620	17,386	30,968.13	30,968	-	-	-	-
上海香溢珑庭	嘉定区	住宅	在建	96.22%	93,891	32,186	88,351	88,351	-	62,318	18,022	18,022	-	-	-	-	-	-
上海昱翠湾	宝山区	住宅	完工	96.22%	87,731	64,911	95,228	-	95,228	-	53,374	85,414	15,056	78,553.10	78,553	-	-	-
上海水云间	松江区	住宅	在建	96.22%	120,768	39,993	58,060	-	58,060	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海香溢都荟	嘉定区	住宅	在建	96.22%	78,202	25,209	92,025	92,025	-	69,423	8,949	8,949	-	-	-	-	-	-
上海永丰街道30-02地块	松江区	住宅	拟建	100.00%	44,957	18,932	37,941	-	37,941	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海永丰街道40-05地块	松江区	住宅	拟建	28.00%	63,000	26,983	50,960	-	50,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海万之城	嘉定区	住宅	在建	48.11%	246,500	90,013	230,800	-	110,900	25,043	41,068	181,091	-	29,238	-	-	-	-
上海旭辉府	金山区	住宅	在建	48.11%	200,000	108,393	228,121	-	136,921	-	72,485	72,485	9,942	-	-	-	-	-
南通香溢紫郡	通州区	住宅	在建	76.98%	282,365	185,576	737,511	91,969	645,542	557,000	35,173	35,173	-	-	-	-	-	-
杭州山语苑	余杭区	住宅	在建	100.00%	91,437	54,033	165,192	165,192	-	122,204	67,623	67,623	6,615	-	-	-	-	-
杭州西溪逸境	余杭区	住宅	在建	100.00%	83,270	32,226	70,705	70,705	-	50,593	16,830	16,830	15,108	-	-	-	-	-
杭州蓝孔雀地块	拱墅区	住宅	在建	100.00%	48,465	11,018	34,184	34,184	-	22,037	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州科技城33#地块	余杭区	住宅	拟建	100.00%	71,907	33,598	72,824	-	72,824	49,673	-	-	-	-	-	-	-	-
武汉四新项目	汉阳区	住宅	在建	100.00%	358,358	193,800	628,919	-	628,919	540,640	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛李沧C-2地块	李沧区	住宅	拟建	50.00%	134,696	56,373	220,115	-	220,115	166,907	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛李沧H地块	李沧区	住宅	拟建	50.00%	40,125	30,074	65,118	-	65,118	50,545	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛李沧C-1地块	李沧区	住宅	拟建	50.00%	250,000	52,418	199,786	-	199,786	157,254	-	-	-	-	-	-	-	-
青岛李沧I-1地块	李沧区	住宅	拟建	50.00%	237,154	63,717	237,154	-	237,154	186,691	-	-	-	-	-	-	-	-
济南万象新天	历城区	住宅	拟建	100.00%	137,611	84,362	304,371	-	304,371	234,098	-	-	-	-	-	-	-	-

2014 年年度报告

C4 地块																					
其他完工项目										35,884					58,172						71,503
车位															201,817						244,334
合计				8,586,720	4,607,352	13,798,570	2,204,837	3,290,023	2,376,021	4,638,436	10,508,034	1,976,862	4,940,898	345,312	1,919,326						3,747,846

注：1、以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据出现变化。

2014 年结算和销售情况表

项目名称	权益比例	销售面积 (平方米)	销售金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
南京新城香溢紫郡	96.22%	152,791	145,677	233,301	198,249
南京珑湾花园	96.22%	124,260	200,513	-	-
昆山新城香溢紫郡	100.00%	66,883	46,789	94,423	69,480
昆山新城柏丽湾	50.00%	47,426	31,672	-	-
苏州新城香溢澜桥	100.00%	47,694	45,553	143,445	136,568
苏州新城公馆	100.00%	81,250	84,918	48,132	53,178
苏州新城红树湾	70.00%	116,251	95,962	34,861	31,305
无锡新城尚东雅苑	100.00%	27,752	17,580	42,072	28,506
无锡新城香溢紫峻	100.00%	84,225	62,622	152,422	114,460
常州新城香悦半岛	96.22%	24,298	22,579	104,208	85,711
常州新城帝景	95.91%	75,581	73,892	63,433	72,119
常州新城首府	95.80%	17,827	16,690	19,152	18,844
常州新城香溢澜桥	95.80%	91,503	58,321	165,142	114,517
常州新城香溢俊园	95.80%	84,544	58,577	91,989	67,675
常州新城香溢紫郡	95.80%	118,849	62,908	141,276	81,882
常州悠活城	99.16%	49,391	23,646	-	-
上海新城悠活城	96.22%	10,521	14,427	14,258	19,899
上海新城金郡	96.22%	7,359	15,100	10,863	23,277
上海新城公馆	96.22%	2,406	4,566	8,202	15,995
上海新城忆华里	96.22%	10,737	36,805	25,981	81,009
上海新城尚上城	96.22%	8,988	12,244	3,249	6,870
上海新城碧翠	100.00%	9,986	37,737	23,438	75,350
上海新城馥华里	96.22%	53,762	88,705	22,251	40,936
上海新城香溢澜庭	96.22%	24,797	49,847	50,030	101,212
上海新城香溢璟庭	96.22%	68,620	119,305	30,968	51,754
上海新城昱翠湾	96.22%	53,374	80,359	78,553	117,980
杭州山语苑	100.00%	67,623	44,731	-	-
杭州西溪逸境	100.00%	16,830	25,427	-	-
南京香悦澜山	67.35%	23,985	34,714	-	-
上海万科金色领域	48.11%	41,068	67,697	29,238	45,337
上海旭辉府	48.11%	72,485	72,068	-	-
其他项目	-	91,981	96,174	44,106	41,289
车位		201,817	31,433	244,334	32,252
合计		1,976,862	1,879,238	1,919,326	1,725,654

(一) 主营业务分析

1 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	17,100,229,292.43	16,583,969,378.85	3.11
营业成本	12,924,503,280.77	11,914,194,719.03	8.48
销售费用	435,783,618.60	412,988,266.77	5.52
管理费用	437,824,875.48	372,946,409.56	17.40
财务费用	-36,444,555.04	21,447,922.21	-269.92

经营活动产生的现金流量净额	3,033,484,544.37	-213,835,826.10	1,518.60
投资活动产生的现金流量净额	-1,935,174,177.73	102,844,477.37	-1,981.65
筹资活动产生的现金流量净额	-2,609,216,037.77	1,231,446,377.48	-311.88

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期内交付项目增加。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

公司报告期内交付项目增加。

(3) 订单分析

不适用

(4) 新产品及新服务的影响分析

不适用

(5) 主要销售客户的情况

公司前五大客户销售金额为 140,454,802.00 元，占公司房产销售收入的 0.84%。

3 成本

(1) 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		12,719,762,596.28	98.42	11,759,481,167.69	98.70	8.17	

(2) 主要供应商情况

前五大供应商	金额(元)	占比
江苏省电力公司	355,306,284	5.12%
江苏兴厦建设工程集团有限公司	255,105,897	3.67%
常州市中大建设工程有限公司	221,810,015	3.20%
德持建设集团有限公司	206,873,998	2.98%
南京照宇建筑工程有限公司	153,964,519	2.22%
合计	1,193,060,713	17.19%

(3) 财务融资情况

报告期末债务融资总额（亿元）	58.53
其中：银行贷款（亿元）	38.72
信托融资（亿元）	0.00
基金融资（亿元）	0.00
公司债券（亿元）	19.81

债务融资加权平均成本 (%)	7.71%
最高项目融资成本 (%)	9.18%
利息资本化金额 (亿元)	6.54
利息资本化率 (%)	7.84%

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

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	16,803,167,723.92	12,719,762,596.28	24.30	2.35	8.17	减少 4.07 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
常州市	4,846,425,802.92	-31.32
南京市	2,025,484,138.00	310.78
上海市	5,450,235,237.00	-9.63
苏州市	3,021,953,336.00	60.90
无锡市	1,459,069,210.00	52.24
合计	16,803,167,723.92	2.35

3、 房地产出租情况表

出租物业类型	项目名称	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率 (%)	租金收入 (元)	每平方米平均基本租金(元/月)	租金收入占房地产公允价值比
商铺及购物中心	青浦吾悦广场	127,398.8	62,619.48	100%	6,903,705	82	0.64%

注: 年出租率={年出租客房数/(可供出租客房数*年营业天数)}*100%

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

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	3,314,621,051.60	9.78	4,999,709,015.55	14.76	-33.70	年底经营性及投资性支出较高
应收账款	3,990,387.69	0.01	1,457,645.65	0.00	173.76	新增酒店应收款项
其他应收款	1,470,727,080.03	4.34	808,431,275.86	2.39	81.92	对合作项目投入增加

长期应收款	98,107,795.08	0.29	198,537,794.80	0.59	-50.58	收回指定信托安排
长期股权投资	907,371,900.27	2.68	53,468,056.71	0.16	1,597.04	新增合营企业，股权投资余额增加
投资性房地产	1,077,000,000.00	3.18	336,307.14	0.00	320,142.98	青浦吾悦广场转为投资性房地产
固定资产	696,437,285.81	2.05	91,370,421.47	0.27	662.21	常州新城希尔顿酒店相关房屋及建筑物成本转入固定资产
无形资产	41,368,026.12	0.12	5,849,646.40	0.02	607.19	常州新城希尔顿酒店相关土地成本转入无形资产
其他非流动资产	1,245,683,568.00	3.67	367,247,647.00	1.08	239.19	购买办公楼
短期借款	100,000,000.00	0.30	470,000,000.00	1.39	-78.72	归还到期银行借款
应付票据	412,274,951.54	1.22	613,772,331.00	1.81	-32.83	银行承兑汇票到期兑付
应付利息	101,025,041.43	0.30	28,492,964.59	0.08	254.56	计提公司债2014年度应付利息
长期借款	2,721,900,000.00	8.03	5,968,000,000.00	17.61	-54.39	归还到期银行借款
应付债券	1,981,419,067.68	5.85	-	0.00	100.00	新增发行公司债
递延所得税负债	226,383,715.22	0.67	141,297,489.62	0.42	60.22	持有物业及可供出售金融资产公允价值增加的影响

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

2015年2月15日，公司第六届董事会第十一次会议、第六届监事会第八次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，决定对投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，自2014年12月1日起执行。

公司会计政策变更的主要原因是为了能更加客观地反映投资性房地产的价值，为报表使用者提供更多的相关信息。同时，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。

此项政策变更将增加公司 2014 年 12 月 31 日之投资性房地产约 9,906 万元、资本公积约 7,149 万元、递延所得税负债约 2,476 万元、少数股东权益约 281 万元。鉴于截至 2013 年 12 月 31 日，公司仅持有零星的投资性房地产，该等变更对公司比较期间的财务状况，经营成果及现金流均没有重大影响。

(四) 核心竞争力分析

1、专注地产开发

公司一直坚持专注住宅开发，积累了丰富的经验，形成“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”四大住宅物业系列。管理层稳定，发展稳健，公司一贯秉持“诚实踏实、创新包容”的企业精神。

2、区域深耕，全国布局

公司从长三角起家，对于已进入城市一直坚持深耕的理念。同时开始全国化进程，布局从长三角到环渤海区域以及中西部区域。

3、技术品牌和公司品牌并重

公司的品牌在长三角乃至全国已经具有一定的知名度。同时公司不断提升技术品牌，“芯住宅”体系的建立，百年住宅品牌的落地，标志着公司的技术品牌已经发展到一定高度。

4、公司人才的储备

建立公司内部人才库，发掘高潜人才，建立人才档案。同时对于专业人才采用“培训+认证”的方法，建立公司内部人才标准和提升通道，为公司未来发展储备人才。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
苏州银行股份有限公司	156,000,000	30,000,000	1	183,000,000	6,000,000	20,250,000	可供出售金融资产	收购
合计	156,000,000	30,000,000	/	183,000,000	6,000,000	20,250,000	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

年度无委托理财事项

(2) 委托贷款情况

本年度无委托贷款情况。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	公司债	19.81	19.81	19.81	0	
合计	/	19.81	19.81	19.81	0	/
募集资金总体使用情况说明			10 亿元用于归还银行借款，剩余部分用于补充流动资金。			

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城首府 常州新城公馆	1,100,000,000.00	6,267,914,217.02	3,137,305,801.07	1,424,418,857.42	535,946,498.49	542,296,392.28
常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发	常州悠活城	350,000,000.00	955,271,183.88	472,423,405.84	147,300.00	-18,604,207.39	-13,885,998.33
常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州玉龙湾	10,000,000.00	30,292,281.13	16,179,262.64	9,549,204.00	-5,588,737.78	-4,209,013.33
常州新城东郡房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号	10,000,000.00	33,203,363.46	30,210,762.76	10,681,720.00	2,086,355.95	1,551,280.01
常州新城置地房地产开发有限公司	房地产开发	常州尚东区	10,000,000.00	31,476,968.93	29,231,904.06	228,000.00	-1,061,827.71	-796,266.54
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城帝景	650,000,000.00	2,823,600,959.53	867,397,013.20	782,000,237.40	153,191,594.71	115,083,190.87
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号三期	10,000,000.00	168,711,046.96	122,911,710.46	13,068,966.00	7,313,367.82	5,239,267.77
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	常州新城金郡、常州香溢俊园	777,780,000.00	1,845,010,075.36	989,045,847.13	717,095,920.00	-31,767,501.27	-23,658,739.11
常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城域	50,000,000.00	188,950,578.48	133,159,519.28	5,044,363.00	1,365,900.59	1,072,746.55
常州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州香悦半岛	520,000,000.00	643,729,038.08	446,308,792.20	868,134,357.00	30,495,520.50	22,966,531.81
常州市恒福置业有限公司	房地产开发	常州香溢紫郡	20,000,000.00	625,021,355.36	29,694,631.91	823,962,066.00	22,398,734.05	16,535,179.70
金坛市新城万郡置业有限公司	房地产开发	谢桥村万建塘项目	10,000,000.00	61,380,188.42	9,511,750.84	1,089,155.00	28,593.19	-96,847.41
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	酒店管理	酒店管理	1,000,000.00	1,086,948.20	-2,060,844.60	5,362,195.27	-2,918,224.45	-2,802,092.68
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发	上海新城盛景	10,000,000.00	89,608,789.44	82,164,718.09	1,738,000.00	-2,187,015.40	-1,646,081.48
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	410,000,000.00	5,818,996,821.06	1,326,783,602.88	206,797,470.97	498,514,905.82	498,865,748.32
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海香溢澜庭、香溢璟庭	900,000,000.00	2,831,164,769.83	966,510,965.85	1,529,662,165.00	109,057,709.01	81,158,865.43
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发	上海翠园	10,000,000.00	967,103,018.91	282,093,623.26	810,699,403.00	233,118,075.36	175,922,322.79
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	760,000,000.00	1,378,458,593.26	908,784,788.76	315,544,558.00	-27,195,460.51	-21,101,291.29

上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发	上海尚上城	10,000,000.00	250,118,793.25	10,943,508.20	73,848,055.00	-12,959,459.61	-9,702,389.57
上海新城宝郡置业有限公司	房地产开发	上海翠园	360,000,000.00	911,539,276.07	559,114,833.68	1,191,162,522.00	287,901,392.59	215,621,411.74
上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发	上海新城忆华里	820,000,000.00	1,752,034,495.68	1,198,362,961.95	817,150,912.00	423,458,960.94	317,481,356.26
上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发	上海嘉定 A11-4 地块、馥华里	638,000,000.00	2,117,723,566.63	843,534,593.48	524,825,904.00	117,747,248.54	88,378,371.32
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	上海水云间	20,000,000.00	776,741,788.61	17,297,234.99	-	-3,459,689.82	-2,702,765.01
南通新城创置房地产有限公司	房地产开发	南通香溢紫郡	850,000,000.00	1,018,532,095.82	841,866,637.65	-	-10,788,483.13	-8,133,362.35
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	上海香溢都荟	350,000,000.00	506,778,738.08	346,501,230.28	-	-4,608,561.11	-3,498,769.72
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发	南京湖北路项目	120,000,000.00	488,705,473.04	150,098,735.06	4,337,680.00	603,703.48	29,908.88
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发	-	18,000,000.00	17,982,769.94	17,982,769.94	-	-598.78	-598.78
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	南京新城金郡	310,000,000.00	3,626,392,093.32	287,385,837.16	34,219,052.00	9,392,532.96	5,463,772.83
南京新城允升房地产有限公司	房地产开发	南京香溢紫郡	860,000,000.00	3,492,036,051.71	951,462,845.86	1,987,563,406.00	217,815,116.21	163,441,179.14
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发	南京珑湾花园	550,000,000.00	3,812,228,200.22	512,198,289.16	-	-36,986,262.99	-27,436,782.83
苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	苏州翡翠湾	100,000,000.00	678,653,670.24	196,884,537.97	664,580.00	-849,400.87	-637,050.64
昆山新城创置发展有限公司	房地产开发	昆山新城城	290,000,000.00	465,530,130.18	421,538,456.51	44,382,799.00	-17,096,405.19	-12,817,600.55
苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	苏州新城金郡、香溢澜桥	10,000,000.00	2,309,348,603.22	282,543,826.04	1,465,277,370.00	127,091,195.99	96,100,533.23
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	昆山香溢紫郡	460,000,000.00	878,366,679.22	410,241,783.90	696,258,588.00	-61,292,717.87	-45,783,160.06
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发	昆山柏丽湾	300,000,000.00	634,219,502.29	295,796,800.52	-	-5,564,226.52	-4,088,444.87
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	苏州新城公馆	300,000,000.00	1,657,035,559.30	331,272,478.90	531,778,085.00	55,895,159.20	42,481,042.79
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	苏州红树湾	30,000,000.00	1,739,599,099.28	55,173,412.97	313,052,143.00	43,539,640.17	32,754,750.54
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发	-	10,000,000.00	156,026,120.96	30,226,134.16	-	5,968,161.28	5,976,120.96
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发	无锡盛世新城	420,000,000.00	517,977,760.47	445,324,294.36	20,535,023.00	152,161.66	343,490.51
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发	无锡尚东雅园	500,000,000.00	903,505,330.17	480,333,332.96	1,439,048,465.75	13,131,063.26	10,385,842.96
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州山语苑	400,000,000.00	1,151,332,967.14	370,575,764.91	-	-35,204,192.96	-26,402,505.33
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	杭州忆华年筑	100,000,000.00	339,535,242.31	97,205,916.48	-	-3,337,956.21	-2,527,967.15
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	100,000,000.00	858,513,697.22	87,418,815.88	-	-16,377,319.60	-12,281,114.70
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发	-	10,000,000.00	474,756,292.75	9,949,883.57	-	-66,086.04	-50,116.43
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	汉阳区芳草东路与四新南路交叉口东南部地块	10,000,000.00	741,963,574.68	8,970,071.06	-	-1,373,238.59	-1,029,928.94

常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	设计服务	设计服务	3,000,000.00	24,626,785.77	15,025,417.56	28,849,056.60	2,844,528.07	2,128,541.51
常州嘉驰汽车配件有限公司(原名:常州嘉枫市场调查有限公司)	汽车零配件设计与销售	汽车零配件设计、制造与销售	15,000,000.00	15,089,277.64	15,089,277.64	-	-144.00	68,622.39
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务	房地产代理与咨询	1,000,000.00	12,961,197.66	2,955,431.55	27,177,206.87	509,301.95	381,976.61
江苏新城物业服务服务有限公司	物业服务	物业管理	60,000,000.00	260,782,584.96	18,368,015.31	242,025,306.91	7,945,480.26	8,050,367.34
上海新城万嘉物业服务服务有限公司	物业服务	物业管理	10,000,000.00	4,619,373.84	161,634.20	11,813,609.42	-1,375,537.66	-1,375,771.62
常州市万睿智能化系统工程有限公司	工程安装	工程设计及施工	1,000,000.00	2,841,995.05	1,233,817.02	4,517,153.97	311,756.03	233,817.02
常州达顺电梯有限公司	工程安装	电梯销售与安装	2,000,000.00	5,753,091.93	2,039,399.40	6,176,149.51	626,691.43	449,940.69
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查、营销策划	调查、营销策划	5,000,000.00	176,482,303.31	3,868,614.57	4,527,951.46	1,018,885.80	695,432.29
常州新城资产经营管理有限公司	资产管理	资产经营管理、租赁	1,000,000.00	1,593,655.99	-713,894.75	983,456.00	240,507.10	189,563.08

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司投资情况 (单位:万元)	金额
报告期内公司投资额	197,628
投资额增减变动数	-150,245
上年同期投资额	347,873
投资额增减幅度 (%)	-43.19

被投资公司情况:

单位:万元

被投资的公司名称	业务性质	占被投资公司权益的比例 (%)	原注册资本	增资后注册资本	实际增加投资额
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	96.22%	70,000	77,778	7,778
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	96.22%	58,900	90,000	31,100
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	96.22%	-	2,000	2,000
南通新城创置房地产有限公司	房地产开发	76.98%	-	85,000	85,000
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	96.22%	-	35,000	35,000
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发	50.00%	10,000	30,000	20,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	32,000	40,000	8,000
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发	100.00%	-	1,000	1,000
武汉新城创置置业有限公司	房地产开发	100.00%	-	1,000	1,000
江苏新城物业服务服务有限公司	物业服务	99.58%	500	6,000	5,500
上海新城万嘉物业服务服务有限公司	物业服务	99.24%	50	1,000	950
常州市万睿智能化系统工程服务有限公司	工程安装	99.58%	-	100	100
常州达顺电梯有限公司	工程安装	99.55%	-	200	200
合计			171,450	369,078	197,628

2014 新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	总地价 (万元)	项目进度
南京仙林湖西侧地块	栖霞区	67.35%	147,520.70	492,101.00	368,801.75	300,000	前期
嘉定沪宜公路以西、回城南路以北地块	嘉定区	96.22%	25,209.20	93,274.11	63,023.00	46,600	前期
杭州余杭组团 33 号地块	余杭区	100.00%	33,598.00	68,369.90	50,397.00	40,320	前期
苏州吴中开发区友新路东侧、友翔路南侧地块	吴中区	68.00%	73,960.10	342,941.47	267,368.60	77,367	前期
武汉汉阳区芳草东路与四新南路交叉口东南部地块	汉阳区	100.00%	96,900.00	314,160.00	271,320.00	73,260	前期
武汉汉阳区芳草东路与四新南路交叉口西南部地块	汉阳区	100.00%	96,900.00	314,759.00	271,320.00	73,760	前期
南京浦口高新区丹霞路以东、侨谊路以南地块	浦口区	96.22%	131,114.42	373,273.00	288,451.72	86,000	前期
济南历城区田园新城片区 C-4 地块	历城区	100.00%	84,362.00	308,206.00	236,213.60	32,880	前期
青岛李沧区天水路 C-2 地块	李沧区	50.00%	56,372.60	217,686.00	169,117.80	50,482	前期

青岛李沧区天水路 H 地块	李沧区	50.00%	30,073.70	64,259.00	51,125.29	16,999	前期
松江区永丰街道 H 单元 30-02 地块	松江区	100.00%	18,932.20	37,340.00	26,505.08	23,400	前期
青岛李沧区天水路 C-1 地块	李沧区	50.00%	52,417.90	199,786.00	157,253.70	46,940	前期
青岛李沧区天水路 I-1 地块	李沧区	50.00%	63,717.00	237,154.00	186,690.81	59,088	前期
合计			911,077.82	3,063,309.48	2,407,588.35	927,096	

注：

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

(2) 以上项目可售面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

经历了 2014 年的大转折之后，楼市在 2015 年将进入新常态，行政性管制政策将逐步退出，房地产企业的去库存和跨界转型将贯穿全年，市场也将在全面分化中进入中速增长，同时，大部分二三线城市房地产市场风险将明显上升。

从市场前景来看，虽然城镇化率增长已经开始减速，但城镇化的趋势并没有发生改变，每年新增的城镇人口仍能为市场带来大量的需求，在一线及主要二线城市，更是有大量的首置首改需求有待释放；城市建设的进一步推进也将会带来持续的新增需求。

从行业竞争格局来看，市场份额不断趋于集中，竞争格局逐渐趋于稳定，大企业的领先优势将进一步扩大，中型企业不进则退，小企业则面临边缘化的危险。得益于调控的解绑、货币政策的推动以及房企的营销力度的加强，2015 年房价的整体走势应是先降后稳：一方面，目前很多城市库存还处于高位，去化周期较长，在巨大的库存压力面前，房价还有进一步调整的空间；另一方面，从销售目标完成情况来看，受 2014 年多数房企未完成全年目标的影响，在 2015 年上半年的相当长一段时间里，去库存仍将是市场的主旋律，房价也有进一步下探的可能。

(二) 公司发展战略

2015 年是公司的战略转型年和管理创新年，公司将坚定不移地强化战略执行，滚动制定并发布公司 3 年发展战略和路线图，创新发展模式与企业文化，提升产品质量与客户满意度，提高组织管控效率。完成百年住宅技术标准化、产业化、品牌化，形成新城产品差异化特色；总部+区域（城市）事业部+项目的三级组织体系和绩效管理体系落地，形成人才梯队和核心能力。

(三) 经营计划

2015 年度公司将在“精投资，强产品，IRR 致胜新常态；育英才，优服务，精益化助力再发展。”的经营方针指导下，积极拓展目标城市，提炼并培育竞地优势，大胆创新取地模式；不断拓展新的融资渠道，借助资本市场提升企业在新常态下的竞争力；融合产品研发与技术管理职能，缩短成果转换时间，加强新工艺、新材料、新技术研发继续成本挖潜；标准化产品系统升级，提高标准化率尤其在土地投资中产品库运用效率；配合新区域拓展及项目开发落实属地品牌建设，提高公司、产品及技术品牌知名度；严格项目计划管理和目标管理，通过计划系统强化和提高项目计划管理水平；通过采购招投标业务系统优化供应商管理及招投标透明化，提高供应商队伍质量及招标规范性；实施人才分类和发展战略，建立人才素质模型和能力标尺；沉淀业务管理和项目开发案例库，自主开发培训课程；按照三级架构落实分级管控、评价及考核，做实做活成熟型城市公司职能；以信息化工具为载体，提高流程信息化率，实现计划催发事项，事项催发审批，审批催发指引；严控员工职务行为风险，践行阳光普照工作机制。

2015 年，公司计划新开工项目 20 个，新开工建筑面积 264.64 万平方米，公司计划竣工项目 18 个，建筑面积约 191.03 万平方米。

2015 年公司计划开工项目一览表

公司名称	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州新城房产开发有限公司	常州公馆四期	武进区	95.80%	106,977.15	315,575.63	253,413.01	2015 年 3 月	2017 年 9 月
常州新城金郡房地产有限公司	常州新城金郡三期	天宁区	96.22%	4,712.66	47,269.07	47,269.07	2015 年 12 月	2018 年 5 月
南京新城创置房地产有限公司	南京湖北路项目	鼓楼区	96.22%	11,627.40	51,381.40	36,277.40	2015 年 3 月	2017 年 10 月
南京新城万隆房地产有限公司	南京香悦澜山二期	栖霞区	67.35%	34,008.00	132,273.01	76,224.37	2015 年 7 月	2017 年 12 月
南京新城万嘉房地产有限公司	南京 G75 地块一期	浦口区	96.22%	65,557.00	192,576.00	153,222.00	2015 年 6 月	2017 年 12 月
南通新城创置房地产有限公司	南通香溢紫郡一期 B 区	港闸区	76.98%	31,639.90	111,736.15	91,331.95	2015 年 4 月	2016 年 12 月
上海松郡房地产开发有限公司	上海水云间	松江区	96.22%	39,993.00	58,060.00	43,276.00	2015 年 1 月	2016 年 6 月
上海松睿房地产开发有限公司	上海永丰街道 30-02 地块	松江区	100.00%	18,932.20	37,940.92	24,004.60	2015 年 4 月	2016 年 10 月
苏州新城创盛置业有限公司	苏州红树湾轨交商业	吴江区	70.00%	21,647.40	17,645.00	17,445.00	2015 年 11 月	2016 年 9 月
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山香溢紫郡 S1 地块	昆山市	100.00%	27,470.40	90,500.00	68,285.40	2015 年 9 月	2016 年 12 月
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州太湖新城一期	吴中区	68.00%	34,227.00	148,408.40	119,304.77	2015 年 3 月	2016 年 12 月
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州太湖新城二期	吴中区	68.00%	16,006.60	107,172.26	77,627.74	2015 年 8 月	2018 年 10 月
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州科技城 33#地块	余杭区	100.00%	33,598.00	72,823.80	49,673.00	2015 年 8 月	2017 年 6 月
武汉新城创置置业有限公司	武汉四新项目一期	汉阳区	100.00%	49,770.00	145,488.00	117,278.00	2015 年 2 月	2016 年 12 月
武汉新城创置置业有限公司	武汉四新项目二期 A	汉阳区	100.00%	23,890.00	91,060.00	67,268.00	2015 年 9 月	2017 年 12 月
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南万象新天 C4 地块	历城区	100.00%	84,362.00	304,371.00	234,098.00	2015 年 8 月	2017 年 7 月
青岛卓越新城置业有限公司	青岛李沧 C-2 地块	李沧区	50.00%	56,372.60	220,114.80	166,907.20	2015 年 10 月	2017 年 10 月
青岛卓越新城置业有限公司	青岛李沧 H 地块	李沧区	50.00%	30,073.70	65,118.00	50,545.00	2015 年 7 月	2017 年 6 月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧 C-1 地块	李沧区	50.00%	52,417.90	199,786.00	157,253.70	2015 年 7 月	2017 年 6 月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧 I-1 地块	李沧区	50.00%	63,717.00	237,154.00	186,690.81	2015 年 9 月	2017 年 8 月
合计				806,999.91	2,646,453.44	2,037,395.02		

2015 年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可售面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州帝景办公	武进区	95.91%	17,455.71	52,000.65	38,248.00	2013 年 6 月	2015 年 6 月
常州新城帝景二期 (20#22#)	武进区	95.91%	7,021.63	23,135.40	22,395.12	2013 年 1 月	2015 年 6 月
常州香溢俊园二期	天宁区	96.22%	16,198.24	76,879.85	63,790.00	2013 年 8 月	2015 年 5 月
常州香溢紫郡四期	天宁区	95.80%	38,179.87	149,480.24	118,845.00	2013 年 12 月	2015 年 8 月
常州悠活城	新北区	99.16%	51,966.00	194,296.62	152,177.00	2014 年 4 月	2015 年 12 月

南京香溢紫郡五期	浦口区	96.22%	22,956.60	141,010.92	106,888.00	2013 年 5 月	2015 年 1 月
南京香溢紫郡六期 A 区	浦口区	96.22%	33,783.60	54,785.28	47,124.00	2013 年 12 月	2015 年 1 月
南京香溢紫郡六期 B 区	浦口区	96.22%	49,012.90	80,833.98	71,498.00	2014 年 3 月	2015 年 6 月
南京珑湾花园一期	江宁区	96.22%	31,602.50	160,081.25	115,873.00	2013 年 11 月	2015 年 12 月
上海馥华里 (10-13#洋房、7、8、14#高层)	嘉定区	96.22%	22,796.39	64,274.87	50,925.81	2013 年 8 月	2015 年 6 月
上海香溢璟庭一期 (小高层+6#多层)	嘉定区	96.22%	30,583.16	88,368.72	63,167.57	2014 年 4 月	2015 年 6 月
上海金郡 A 四期 /A11-3	嘉定区	96.22%	18,623.10	88,435.27	68,885.00	2014 年 10 月	2015 年 12 月
苏州香溢紫郡二期 B 区	昆山市	100.00%	24,448.82	55,434.79	52,400.00	2013 年 8 月	2015 年 6 月
苏州新城公馆一期 (高层)	吴中区	100.00%	23,347.36	58,232.13	54,461.49	2013 年 7 月	2015 年 6 月
苏州新城公馆二期	吴中区	100.00%	37,165.60	117,970.21	91,018.00	2014 年 1 月	2015 年 12 月
苏州红树湾一期 (高层)	吴江区	70.00%	49,843.66	206,642.06	147,531.39	2013 年 9 月	2015 年 6 月
苏州红树湾二期 A 区	吴江区	70.00%	32,437.30	133,200.00	101,905.00	2014 年 12 月	2015 年 12 月
杭州山语院	余杭区	100.00%	54,033.50	165,191.68	122,204.00	2014 年 1 月	2015 年 12 月
合计			561,455.94	1,910,253.92	1,489,336.38		

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

未来，公司将根据业务发展需求，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以股东利益最大化为核心，利用银行借款、资本市场融资等多种手段进行持续融资，以满足公司发展的资金需要。

(五) 可能面对的风险

- 1、政策风险：2015 年，国家宏观调控政策在房地产政策、信贷政策、税收和土地供应等由此引起的房地产开发企业资金成本、周转和消费者需求等多方面因素将对房地产市场产生的重大影响。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为。
- 2、市场风险：由于城市吸纳人口能力和库存去化周期不同，不同城市住宅市场表现在 2015 年将继续分化。公司将加强市场监测，及时调整营销策略，逐步调整市场布局。
- 3、行业风险：房地产属于资金密集型行业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司将不断提高企业竞争力，适度扩大规模，提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比。
- 4、财务风险：房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持快速回款，合理安排融资计划，尝试多种融资渠道，加强资金管理，确保资金链安全。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

中华人民共和国财政部于 2014 年初颁布及修订了八项会计准则：

- 1、《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》(2014 年修订)；
- 2、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》(2014 年修订)；
- 3、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》(2014 年修订)；
- 4、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》(2014 年修订)；
- 5、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(2014 年修订)；
- 6、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》(2014 年颁布)；
- 7、《企业会计准则第 40 号—合营安排》(2014 年颁布)；以及
- 8、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》(2014 年颁布)。

财政部要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。本公司及其子公司已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，上述会计准则的采用对公司 2014 年度及比较期间的财务状况、经营成果及现金流量没有重大影响。

为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，结合公司的自身情况及行业特点，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法，公司投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

公司对投资性房地产采用公允价值计量符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》及有关规定。本次会计政策变更相关程序，符合法律法规的规定及上市监管机构的要求，不存在损害公司和全体股东利益的情况。

此项政策变更将增加公司 2014 年 12 月 31 日之投资性房地产约 9,906 万元、资本公积约 7,149 万元、递延所得税负债约 2,476 万元、少数股东权益约 281 万元。鉴于截至 2013 年 12 月 31 日，公司仅持有零星的投资性房地产，该等变更对公司比较期间的财务状况，经营成果及现金流均没有重大影响。

上述会计政策变更已于 2015 年 2 月 15 日获第六届董事会第十一次会议批准。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、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

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）和江苏证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（苏证监公司字【2012】276 号）文件的要求，结合公司实际情况，公司对公司《章程》中关于条款做相应修改，并经公司 2012 年年度股东大会审议通过。公司据此制定了《公司 2013 年度利润分配方案》，并于 2014 年 3 月 15 日召开了 2013 年年度股东大会审议通过了此项议案：以 2013 年 12 月 31 日总股本 1,593,187,200 股为基数，按每 10 股派送现金红利人民币 1.03 元（含税）。2013 年度现金股利计人民币 164,098,281.60 元。

该方案符合公司章程及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益，独立董事对该分配方案发表了独立意见，并同意将其提交股东大会审议。公司于 2014 年 4 月 8 日召开了“新城 B 股 2013 年度现金分红说明会”，与投资者就其关注的公司 2013 年度现金分红、公司经营发展等问题进行了充分的沟通与交流。本次分配方案于 2014 年 6 月实施，详见公司于 2014 年 5 月 14 日披露于上海证券交易所网站的 2014-017 号《江苏新城地产股份有限公司 2013 年度利润分配实施公告》。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 1,166,710,016.51 元，母公司报表净利润 1,121,382,459.19 元，按照公司《章程》规定，提取 10% 盈余公积 112,138,245.92 元，加年初未分配利润为 229,529,068.94 元，减去 2013 年度利润分配 164,098,281.60 元，本年度可供股东分配利润为 1,074,675,000.61 元。董事会决定的分红派息方案如下：以 2014 年 12 月 31 日总股本 1,593,187,200 股为基数，按每 10 股派送现金红利人民币 0.70 元（含税），2014 年度现金股利共计人民币 111,523,104.00 元。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014年	-	0.70	-	111,523,104.00	1,166,710,016.51	9.56
2013年	-	1.03	-	164,098,281.60	1,609,470,064.80	10.20
2012年	-	1.00	-	159,318,720.00	1,315,768,260.43	12.11

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 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）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司	0

的担保)	
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	0
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	410,122.84
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	301,190.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	301,190.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	38.97%
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)	133,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	133,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	公司在2014年度对控股子公司(含实际控股子公司)新增担保410,122.84万元,解除担保额度675,552.84万元。截至2014年12月31日,公司担保余额为301,190.00万元

3 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	江苏新城实业集团有限公司	承诺方在作为公司第一大股东期间,将本着“公平、公正、公开”的原则,处理由于业务联系可能与公司发生的一切关联交易,并就具体事宜本着上述原则签订相关协议。	2001.10.12	否	是		
	其他	江苏新城实业集团有限公司	承诺方指派的董事在处理承诺方与	2001.10.12	否	是		

			公司的关系时,将恪守公司《章程》中关于公司董事、公司股东的权利义务的有关条款的规定,并承诺双方的经济往来均订立书面协议,按照公平、公正的市场规则进行,重大经济往来将向公司的股东大会作出说明。					
	其他	江苏新城实业集团有限公司	本次所有承诺在公司增资扩股或名称变更后仍然有效。	2001.10.12	否	是		
其他承诺	解决关联交易	江苏新城实业集团有限公司	本次收购完成后,若公司与承诺方或附属公司发生任何关联交易,则承诺方将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是公平合理且如同与独立第三方的正常商业交易的基础上决定。承诺方将不会要求和接受公司给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。	2005.08.18	否	是		
	解决同业竞争	江苏新城实业集团有限公司	承诺方及其关联公司将继续严格遵守有关法律法规对于同业竞争问题的相关规定,继续履行承诺方此前就同业竞争问	2005.08.18	否	是		

			题所作出的相关承诺, 不利用控制人地位损害公司的利益。					
--	--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否		
	原聘任	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		160	
境内会计师事务所审计年限		5	

	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

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

执行新会计准则对合并报表无重大影响。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	950,400,000	59.65						950,400,000	59.65
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	950,400,000	59.65						950,400,000	59.65
其中：境内非国有法人持股	950,400,000	59.65						950,400,000	59.65
境内自然人持股									

4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	642,787,200	40.35						642,787,200	40.35
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股	642,787,200	40.35						642,787,200	40.35
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,593,187,200	100						1,593,187,200	100

2、股份变动情况说明

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：亿元 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行利率	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
公司债	2014 年 7 月 23 日	8.90%	20	2014 年 8 月 8 日	20	2019 年 7 月 23 日

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589 号文核准，公司获准向社会公开发行面值不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。本次公司债券发行总额为人民币 20 亿元，发行价格为每张人民币 100 元。本期债券为 5 年期品种，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。此次公司债券发行工作已于 2014 年 7 月 25 日结束，最终发行规模为人民币 20 亿元。

(二) 公司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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	33,904
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	33,904
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(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	
新城控股集团有限公司	0	937,728,000	58.86	937,728,000	质押	50,000,000	境内 非国 有法 人
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	-13,380,017	19,620,261	1.23	0	未知		境外 法人
金濠(合肥)建设发展有限公司	0	10,979,733	0.69	0	未知		境外 法人
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	-11,619,139	9,069,209	0.57	0	未知		境外 法人
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	2,037,544	6,126,297	0.38	0	未知		境外 法人
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	5,111,850	6,105,085	0.38	0	未知		境外 法人
JIASHAN SHEN	1,045,500	5,476,966	0.34	0	未知		境外 自然 人
常州市华顺建筑工程有限公司	5,068,800	5,068,800	0.32	5,068,800	未知		境内 非国 有法 人
唐起麟	0	4,585,287	0.29	0	未知		境外 自然 人
陈素幸	-133,019	3,846,081	0.24	0	未知		境外 自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	19,620,261	境内上市外资股	19,620,261				
金濠(合肥)建设发展有限公司	10,979,733	境内上市外资股	10,979,733				
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	9,069,209	境内上市外资股	9,069,209				
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	6,126,297	境内上市外资股	6,126,297				
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	6,105,085	境内上市外资股	6,105,085				
JIASHAN SHEN	5,476,966	境内上市外资股	5,476,966				
唐起麟	4,585,287	境内上市外资股	4,585,287				
陈素幸	3,846,081	境内上市外资股	3,846,081				
简秀枝	3,809,140	境内上市外资股	3,809,140				
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	3,691,800	境内上市外资股	3,691,800				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

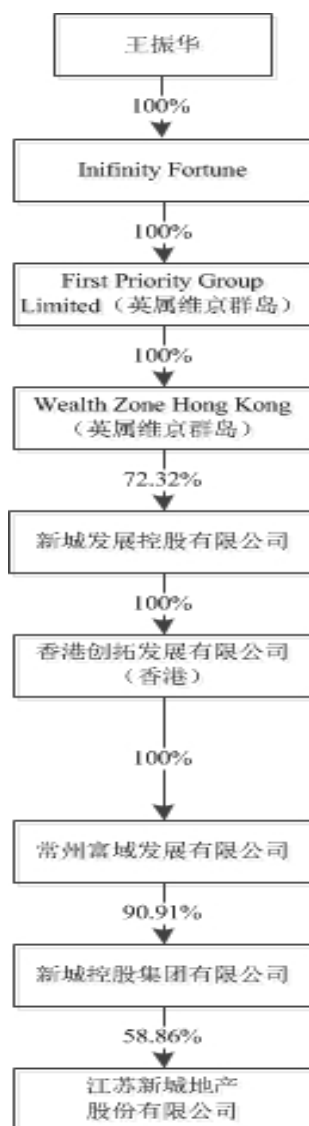
名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	1996 年 6 月 30 日
组织机构代码	25083230-1
注册资本	1,100,000,000
主要经营业务	经营范围为许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：实业投资；室内外装潢，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；信息咨询。
未来发展战略	进一步巩固已建立的竞争优势和住宅地产业务。同时，将继续寻求具有发展潜力的区域拓展商业地产，进一步完善“吾悦”品牌的全国化布局，提升其全国影响力。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

(二) 实际控制人情况

1 自然人

姓名	王振华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	企业经营
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	新城发展控股有限公司，2012 年 11 月 29 香港上市。

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期在其股东单位领薪情况
王振华	董事长	男	53	2013.4.25	2016.4.24					500	
吕小平	副董事长	男	54	2013.4.25	2016.4.24					450	
王晓松	董事/总裁	男	28	2013.4.25	2016.4.24					450	
徐国平	董事/副总裁	男	59	2013.4.25	2016.4.24					230	
陆忠明	董事	男	43	2013.4.25	2016.4.24						230
唐云龙	董事/董事会秘书	男	51	2013.4.25	2016.4.24					165	
汪家泽	独立董事	男	65	2013.4.25	2016.4.24					20	
张燕	独立董事	男	45	2013.4.25	2016.4.24					20	
徐建东	独立董事	男	46	2013.4.25	2016.4.24					20	
管建新	监事会主席	男	57	2013.4.25	2016.4.24					165	
欧阳捷	监事	男	54	2013.4.25	2016.4.24						165
田桂华	监事	男	45	2013.4.25	2016.4.24						98
梁志诚	副总裁	男	46	2013.4.25	2014.9.5					97	
黄超	副总裁	男	40	2013.4.25	2014.6.17					63	
周科杰	副总裁	男	40	2013.4.25	2016.4.24					225	
邵磊	副总裁	男	44	2013.4.25	2015.1.4					220	
严政	副总裁	男	38	2014.7.2	2016.4.24					200	
戚小明	助理总裁	男	46	2013.4.25	2016.4.24					180	
朱虹	财务负责人	女	39	2013.4.25	2014.3.28					22	
管有冬	财务负责人	男	32	2014.3.28	2016.4.24					110	
合计	/	/	/	/	/				/	3,137	493

姓名	最近 5 年的主要工作经历
王振华	2009 年至报告期末任公司董事长、新城控股集团有限公司董事长。
吕小平	2009 年至 2012 年末任公司董事兼总裁，2013 年 2 月至报告期末任公司副董事长。自 2010 年 7 月起，同时担任新城控股集团有限公司副董事长。
王晓松	2009 年 8 月任常州公司工程部土建工程师，2010 年 4 月至 2011 年 11 月任上海公司工程部助理经理，2011 年 11 月至 2013 年 1 月任公司助理总裁。2013 年 2 月开始至今任公司总裁，2013 年 4 月开始至今任公司董事。
徐国平	2009 年至报告期末任公司董事兼副总裁。
陆忠明	2009 年至 2010 年 6 月历任公司财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，

	2010年6月至报告期末任公司董事，新城控股集团有限公司助理总裁、副总裁。
唐云龙	2009年至2010年5月任公司董事会秘书，2010年5月至报告期末任公司董事兼董事会秘书。
汪家泽	2007年至2010年5月历任常州市经贸委党组书记、常州市经贸委副主任、政协常州市委经科委副主任、常州市乡镇企业管理局局长，2010年5月起至报告期末任公司独立董事。
张燕	2008年9月至今担任江苏理工学院（原江苏技术师范学院）教师，2010年5月起至报告期末任公司独立董事。
徐建东	2007年开始至2010年末任江苏东浩律师事务所主任律师，2011年至今任江苏东鼎律师事务所律师，2010年5月起至报告期末任公司独立董事。
管建新	2009年开始至2010年5月历任公司控股子公司总经理、副总裁，2010年5月至报告期末任公司监事会主席。
欧阳捷	2009年至2013年4月任公司副总裁，2011年4月至2013年4月任公司董事兼副总裁，2013年4月至报告期末任公司监事。
田桂华	2009年至报告期末任新城控股集团有限公司财务管理中心总经理，公司监事。
周科杰	2009年至2013年1月任成本管理部总经理，2011年7月起兼任工程管理部总经理，2012年1月至2013年1月任公司助理总裁。2013年2月起至今任公司副总裁。
邵磊	2009年至2010年5月历任公司技术支持部经理、建筑技术研究院总经理、技术中心总经理，2010年5月至2012年1月任公司总裁助理兼技术中心总经理，2012年1月至报告期末，任公司副总裁、兼任建筑技术研究院总经理。
严政	2007年开始至2010年5月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010年5月至报告期末任公司总裁助理兼苏州公司总经理。2014年7月指报告期末任公司副总裁。
戚小明	2009年开始至2010年5月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010年5月至2014年7月任公司助理总裁兼常州公司总经理。
管有冬	2005年至2010年6月任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员。2010年7月1日进入公司，任职财务管理部会计经理，2013年1月至2014年2月任职财务管理中心助理总经理。2014年3月起任公司财务负责人。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事	2012年11月6日	
吕小平	新城发展控股有限公司	董事	2012年11月6日	
王晓松	新城发展控股有限公司	董事	2013年10月18日	
陆忠明	新城控股集团有限公司	副总裁	2011年12月30	

	司		日	
欧阳捷	新城控股集团有限公 司	副总裁	2013年6月28日	
梁志诚	新城控股集团有限公 司	副总裁	2014年9月8日	
黄超	新城控股集团有限公 司	助理总裁	2014年10月23 日	
田桂华	新城控股集团有限公 司	财务管理中心总经理	2011年5月13日	
朱虹	新城控股集团有限公 司	审计部总经理	2014年3月31日	

(二) 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍然沿用以前的基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内，按照上述原则，公司应付董事、监事和高级管理人员报酬合计人民币 3,137 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 3,137 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
朱虹	财务负责人	离任	个人原因
管有冬	财务负责人	聘任	董事会聘任
黄超	副总裁	离任	个人原因
严政	副总裁	聘任	董事会聘任
严政	助理总裁	离任	岗位变动
梁志诚	副总裁	离任	个人原因

五、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	280
主要子公司在职员工的数量	4,083
在职员工的数量合计	4,363

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	594
技术人员	378
财务人员	115
行政人员	319
物业管理人员	966
物业保安、保洁	1,991
合计	4,363
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	165
本科	824
大专	929
中专及以下	2,443
合计	4,363

(二) 薪酬政策

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

2014年,公司与全球最大的人力资源咨询公司翰威特进行合作,全面对标市场薪酬水平,并审计优化岗位职务体系、薪酬体系,提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力。在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时,根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。

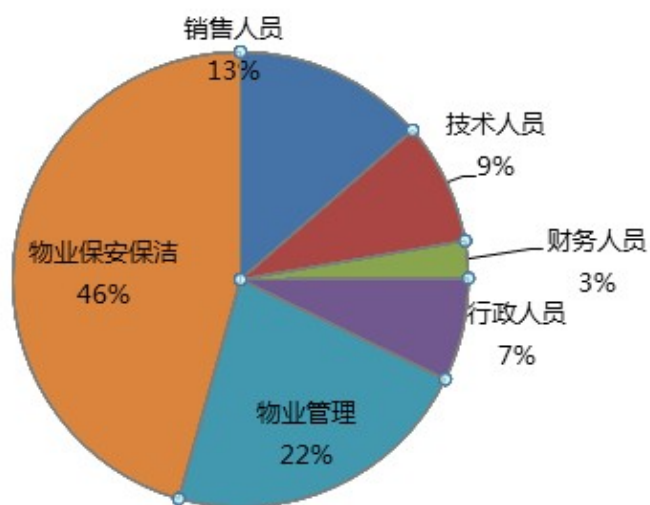
(三) 培训计划

2014培训工作紧密结合公司自身发展战略,加大项目管理人才培养、试点项目管理岗位“持证上岗”,提升新人带教融入,强化专业知识的结构化沉淀与宣导,以“重点培训班”为依托,设置覆盖全员的培训体系,多举措共同促进公司人才培养的可持续性发展。通过系列培训以及严格的结业考核,培训班配合公司向新区域、新城市扩张的战略举措,持续为公司输出一定质量与数量的“新城化”项目管理人才。年度内共输出合格项目工程、技术、营销、成本经理45人,项目总经理24人。

人才管理融合公司核心价值观,厘清人才内部选拔标准,建立员工发展通道。2014年底公司正式启动人才梯队建设,通过统一员工选拔及晋升标准,围绕人才发展六大体系,采用全面决策工具,对个人发展重点、群体发展重点、强弱项等进行分析,识别潜力人才并配套发展方案,有效帮助公司建立人才优势。

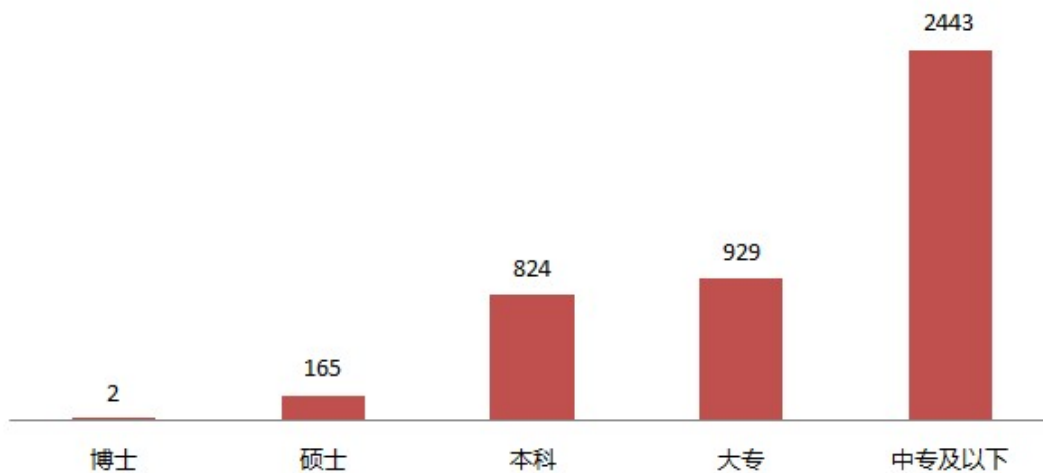
(四) 专业构成统计图

新城地产业务专业构成



(五) 教育程度统计图

新城地产业务教育程度分布图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

报告期内，发布了《公司 2013 年内部控制自我评价报告》。

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014 年 4 月 10 日	公司 2013 年度董事会工作报告；公司 2013 年度财务决算报告；公司 2013 年度利润分配预案；关于审计师从事公司 2013 年度审计工作的总结报告；公司 2013 年度内部控制评价报告；公司 2013 年度社会责任报告；公司 2013 年年度报告全文，及其摘要；关于聘请公司 2014 年度财务及内控审计机构并支付其报酬的议案；关于公司为控股子公司提供担保的议案；公司《章程》修正案；关于召开公司 2013 年度股东大会的议案。	全部议案均获通过	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 11 日

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	亲自出席	以通讯方式参	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参	出席股东大会的次

		次数	次数	加次数			加会议	数
王振华	否	5	5	4	0	0	否	1
吕小平	否	5	5	4	0	0	否	1
王晓松	否	5	5	4	0	0	否	1
徐国平	否	5	5	4	0	0	否	1
陆忠明	否	5	5	4	0	0	否	1
唐云龙	否	5	5	4	0	0	否	1
汪家泽	是	5	5	4	0	0	否	1
张燕	是	5	5	4	0	0	否	1
徐建东	是	5	5	4	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，审计委员会在年审注册会计师进场后，与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、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

公司对高级管理人员实施年度目标考核制度。董事会按年度对公司高级管理人员的业绩和履职情况进行全面考核。董事会薪酬与考核委员会依据《董事会薪酬与考核委员会工作条例》认真履行职责，监督公司高级管理人员的薪酬确定、考核及发放。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司参照《企业内部控制基本规范》及评价指引，同时结合现有各项内控制度的内容，在内部审计的基础上，对公司 2014 年度的内部控制制度体系及执行情况进行有效性评价。本次评价考虑了控制环境、目标设定、风险评估与对策、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素的要求，执行了必要的内部控制评价程序。

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为本公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整提供了合理保障。报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制制度，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

《公司 2014 年度内部控制评价报告》于 2015 年 2 月 17 日刊登在上交所网站。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 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》。

《内部控制审计报告》于 2015 年 2 月 17 日刊登在上交所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2010 年 4 月 26 日，公司第四届第二十八次会议通过了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，其中，就年报信息披露重大差错责任追究做出了严格的规定。公司将对相关的审核责任人给予行政及经济处分，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正情况、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 公司 2014 年度财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2015)第 10055 号
(第一页, 共二页)

江苏新城地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的江苏新城地产股份有限公司的财务报表, 包括2014年12月31日的合并及公司资产负债表, 2014年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是江苏新城地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2015)第 10055 号
(第二页, 共二页)

三、 审计意见

我们认为, 上述江苏新城地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了江苏新城地产股份有限公司2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

注册会计师
王笑

中国 · 上海市
2015 年 2 月 15 日

注册会计师
沈家桢

江苏新城地产股份有限公司

2014年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	3,314,621,051.60	4,999,709,015.55
应收账款	四(2)	3,990,387.69	1,457,645.65
预付款项	四(4)	1,602,514,237.47	1,611,310,127.38
其他应收款	四(3)	1,470,727,080.03	808,431,275.86
存货	四(5)	21,911,054,942.05	24,262,122,284.00
其他流动资产	四(6)	929,318,242.85	843,509,710.70
流动资产合计		29,232,225,941.69	32,526,540,059.14
非流动资产			
可供出售金融资产	四(7)	259,628,912.92	221,186,605.23
长期应收款	四(8)	98,107,795.08	198,537,794.80
长期股权投资	四(9)	907,371,900.27	53,468,056.71
投资性房地产	四(10)	1,077,000,000.00	336,307.14
固定资产	四(11)	696,437,285.81	91,370,421.47
无形资产	四(12)	41,368,026.12	5,849,646.40
长期待摊费用	四(13)	6,803,652.18	7,779,906.97
递延所得税资产	四(14)	333,502,844.27	409,897,064.93
其他非流动资产	四(15)	1,245,683,568.00	367,247,647.00
非流动资产合计		4,665,903,984.65	1,355,673,450.65
资产总计		33,898,129,926.34	33,882,213,509.79

江苏新城地产股份有限公司

2014年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债			
短期借款	四(17)	100,000,000.00	470,000,000.00
应付票据	四(18)	412,274,951.54	613,772,331.00
应付账款	四(19)	6,664,555,970.68	6,479,985,515.36
预收款项	四(20)	9,595,296,518.00	9,206,192,079.37
应付职工薪酬	四(21)	91,672,742.38	99,703,066.89
应交税费	四(22)	695,666,408.73	833,564,181.85
应付利息	四(23)	101,025,041.43	28,492,964.59
其他应付款	四(24)	1,333,371,499.13	1,028,877,738.92
一年内到期的非流动负债	四(25)	1,050,000,000.00	1,321,200,000.00
其他流动负债	四(26)	631,937,477.18	813,083,948.15
流动负债合计		20,675,800,609.07	20,894,871,826.13
非流动负债			
长期借款	四(27)	2,721,900,000.00	5,968,000,000.00
应付债券	四(28)	1,981,419,067.68	-
递延所得税负债	四(14)	226,383,715.22	141,297,489.62
非流动负债合计		4,929,702,782.90	6,109,297,489.62
负债合计		25,605,503,391.97	27,004,169,315.75
股东权益			
股本	四(29)	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	四(30)	75,152,943.95	64,521,600.95
其他综合收益	四(31)	90,905,236.57	-
盈余公积	四(32)	314,011,793.49	201,873,547.57
未分配利润	四(33)	5,656,136,350.59	4,765,662,861.60
归属于本公司股东权益合计		7,729,393,524.60	6,625,245,210.12
少数股东权益		563,233,009.77	252,798,983.92
股东权益合计		8,292,626,534.37	6,878,044,194.04
负债及股东权益总计		33,898,129,926.34	33,882,213,509.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产			
货币资金		768,161,604.03	2,006,895,128.43
预付款项		54,816,169.85	5,764,830.54
应收股利		-	100,000,000.00
其他应收款	十四(1)	4,616,410,839.37	2,605,211,478.61
存货		107,390,631.24	115,578,368.51
其他流动资产		9,331,370.24	7,464,501.32
流动资产合计		5,556,110,614.73	4,840,914,307.41
非流动资产			
长期应收款	十四(2)	650,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	十四(3)	2,799,307,285.14	3,662,027,285.14
固定资产		5,708,930.94	4,582,597.35
无形资产		8,407,201.46	5,097,528.09
长期待摊费用		240,704.58	551,742.29
递延所得税资产		4,832,838.25	50,814,571.43
其他非流动资产		317,557,946.00	-
非流动资产合计		3,786,054,906.37	3,848,073,724.30
资产总计		9,342,165,521.10	8,688,988,031.71

江苏新城地产股份有限公司

2014年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债			
应付账款		58,146,099.93	28,793,545.85
预收款项		22,179,402.00	23,733,617.00
应付职工薪酬		32,053,660.61	35,034,067.47
应交税费		9,745,199.69	4,454,707.92
应付利息		79,002,739.73	-
其他应付款		4,128,745,944.32	6,523,382,863.92
流动负债合计		4,329,873,046.28	6,615,398,802.16
非流动负债			
应付债券		1,981,419,067.68	-
非流动负债合计		1,981,419,067.68	-
负债合计		6,311,292,113.96	6,615,398,802.16
股东权益			
股本		1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积		20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积		342,759,708.97	230,621,463.05
未分配利润		1,074,675,000.61	229,529,068.94
股东权益合计		3,030,873,407.14	2,073,589,229.55
负债及股东权益总计		9,342,165,521.10	8,688,988,031.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	四(34)	17,100,229,292.43	16,583,969,378.85
减：营业成本	四(34)	(12,924,503,280.77)	(11,914,194,719.03)
营业税金及附加	四(35)	(1,390,789,180.66)	(1,702,204,082.09)
销售费用	四(36)	(435,783,618.60)	(412,988,266.77)
管理费用	四(37)	(437,824,875.48)	(372,946,409.56)
财务收入/(费用) - 净额	四(38)	36,444,555.04	(21,447,922.21)
资产减值损失	四(40)	(341,162,774.83)	(41,569,086.98)
投资损失	四(41)	(793,434.19)	(4,816,588.28)
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(7,346,156.44)	(11,422,390.14)
二、营业利润		1,605,816,682.94	2,113,802,303.93
加：营业外收入	四(42)	14,900,886.19	100,004,770.20
其中：非流动资产处置利得		46,630.38	111,143.95
减：营业外支出	四(43)	(7,274,527.46)	(8,949,860.94)
其中：非流动资产处置损失		(220,993.81)	(491,962.25)
三、利润总额		1,613,443,041.67	2,204,857,213.19
减：所得税费用	四(44)	(409,941,763.75)	(567,942,808.05)
四、净利润		1,203,501,277.92	1,636,914,405.14
归属于本公司股东的净利润	四(33)	1,166,710,016.51	1,609,470,064.80
少数股东损益		36,791,261.41	27,444,340.34
五、其他综合收益的税后净额		94,548,001.01	-
归属于本公司股东的其他综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
可供出售金融资产公允价值变动		19,415,700.00	-
存货转换为投资性房地产收益		71,489,536.57	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,642,764.44	-
六、综合收益总额		1,298,049,278.93	1,636,914,405.14
归属于本公司股东的综合收益总额		1,257,615,253.08	1,609,470,064.80
归属于少数股东的综合收益总额		40,434,025.85	27,444,340.34
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(45a)	0.73	1.01
稀释每股收益(人民币元)	四(45b)	0.73	1.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	十四(4)	394,455,285.34	87,867,770.00
减：营业成本	十四(4)	(234,848,985.35)	(53,230,080.97)
营业税金及附加		(22,731,345.49)	(6,245,950.13)
销售费用		(1,660,804.27)	(1,063,246.97)
管理费用		(25,474,517.59)	(89,563,827.82)
加：财务收入 - 净额		23,141,702.45	19,480,165.64
投资收益	十四(5)	1,031,357,446.00	220,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		1,164,238,781.09	177,244,829.75
加：营业外收入		1,285,084.65	318,198.68
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		(147,064.78)	(270,580.03)
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		1,165,376,800.96	177,292,448.40
减：所得税费用		(43,994,341.77)	9,712,590.50
四、净利润		1,121,382,459.19	187,005,038.90
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		1,121,382,459.19	187,005,038.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,486,800,989.02	15,816,939,362.48
收到的税费返还		-	1,347,900.00
收到其他与经营活动有关的现金	四(46a)	4,807,091,254.59	565,062,420.35
经营活动现金流入小计		22,293,892,243.61	16,383,349,682.83
购买商品、接受劳务支付的现金		(11,397,337,212.56)	(13,199,895,122.02)
支付给职工以及为职工支付的现金		(509,669,354.80)	(361,122,333.08)
支付的各项税费		(2,101,597,363.96)	(1,751,096,781.28)
支付其他与经营活动有关的现金	四(46b)	(5,251,803,767.92)	(1,285,071,272.55)
经营活动现金流出小计		(19,260,407,699.24)	(16,597,185,508.93)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(47a)	3,033,484,544.37	(213,835,826.10)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,557,692.31	175,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		6,552,722.25	6,605,801.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产			
收回的现金净额		972,667.86	1,171,749.79
投资活动现金流入小计		11,083,082.42	182,777,551.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,070,007,260.15)	(29,933,074.28)
投资支付的现金	四(7)、(9)	(876,250,000.00)	(50,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(1,946,257,260.15)	(79,933,074.28)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(1,935,174,177.73)	102,844,477.37
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		270,000,000.00	9,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		270,000,000.00	9,000,000.00
取得借款收到的现金		4,826,900,000.00	8,590,831,000.00
发行债券收到的现金		1,978,520,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(46c)	8,231,500.00	556,319,900.00
筹资活动现金流入小计		7,083,651,500.00	9,156,150,900.00
偿还债务支付的现金		(8,714,200,000.00)	(7,059,121,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(760,067,537.77)	(857,352,022.52)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(46d)	(218,600,000.00)	(8,231,500.00)
筹资活动现金流出小计		(9,692,867,537.77)	(7,924,704,522.52)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(2,609,216,037.77)	1,231,446,377.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加：年初现金及现金等价物余额	四(47a)	(1,510,905,671.13)	1,120,455,028.75
	四(47a)	4,270,619,750.68	3,150,164,721.93
六、年末现金及现金等价物余额			
	四(47b)	2,759,714,079.55	4,270,619,750.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		392,901,070.34	105,751,364.00
收到其他与经营活动有关的现金		233,406,083.16	4,428,677,241.10
经营活动现金流入小计		626,307,153.50	4,534,428,605.10
购买商品、接受劳务支付的现金		(98,717,381.39)	(64,330,366.41)
支付给职工以及为职工支付的现金		(98,322,712.27)	(44,407,862.31)
支付的各项税费		(17,962,576.05)	(4,869,061.79)
支付其他与经营活动有关的现金		(5,082,654,526.63)	(2,692,922,162.35)
经营活动现金流出小计		(5,297,657,196.34)	(2,806,529,452.86)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		(4,671,350,042.84)	1,727,899,152.24
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,090,000,000.00	54,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		1,131,357,446.00	310,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,034.00	182,800.00
投资活动现金流入小计		2,221,367,480.00	364,182,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(325,892,679.96)	(4,692,570.00)
投资支付的现金		(277,280,000.00)	(528,750,000.00)
投资活动现金流出小计		(603,172,679.96)	(533,442,570.00)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,618,194,800.04	(169,259,770.00)
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		1,978,520,000.00	-
分配股利、利润支付的现金		(164,098,281.60)	(159,318,720.00)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,814,421,718.40	(159,318,720.00)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		2,006,895,128.43	607,574,466.19
六、年末现金及现金等价物余额			
		768,161,604.03	2,006,895,128.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于本公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计		
		股本	资本公积	其他综合收益			盈余公积	未分配利润
2013 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	49,508,570.95	-	183,173,043.68	3,334,212,020.69	216,354,643.58	5,376,435,478.90
2013 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润								
其他综合收益	四(31)					1,609,470,064.80	27,444,340.34	1,636,914,405.14
综合收益总额合计								
股东投入和减少资本								
股东投入资本								
股份支付计入股东权益的金额	四(30)		15,013,030.00				9,000,000.00	15,013,030.00
利润分配								
提取盈余公积	四(33)				18,700,503.89	(18,700,503.89)		
对股东的分配	四(33)					(159,318,720.00)		(159,318,720.00)
2013 年 12 月 31 日年末余额		1,593,187,200.00	64,521,600.95	-	201,873,547.57	4,765,662,861.60	252,798,983.92	6,878,044,194.04
2014 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	64,521,600.95	-	201,873,547.57	4,765,662,861.60	252,798,983.92	6,878,044,194.04
2014 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润								
其他综合收益	四(31)					1,166,710,016.51	36,791,261.41	1,203,501,277.92
综合收益总额合计							3,642,764.44	94,548,001.01
股东投入和减少资本								
股东投入资本								
股份支付计入股东权益的金额	四(30)		10,631,343.00				270,000,000.00	10,631,343.00
利润分配								
提取盈余公积	四(33)				112,138,245.92	(112,138,245.92)		
对股东的分配	四(33)					(164,098,281.60)		(164,098,281.60)
2014 年 12 月 31 日年末余额		1,593,187,200.00	75,152,943.95	90,905,236.57	314,011,793.49	5,656,136,350.59	563,233,009.77	8,292,626,534.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013 年 1 月 1 日年初余额	1,593,187,200.00	20,251,497.56	211,920,959.16	220,543,253.93	2,045,902,910.65
2013 年度增减变动额					
综合收益总额	-	-	-	187,005,038.90	187,005,038.90
净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	187,005,038.90	187,005,038.90
利润分配					
提取盈余公积	-	-	18,700,503.89	(18,700,503.89)	-
对股东的分配	-	-	-	(159,318,720.00)	(159,318,720.00)
2013 年 12 月 31 日年末余额	1,593,187,200.00	20,251,497.56	230,621,463.05	229,529,068.94	2,073,589,229.55
2014 年 1 月 1 日年初余额	1,593,187,200.00	20,251,497.56	230,621,463.05	229,529,068.94	2,073,589,229.55
2014 年度增减变动额					
综合收益总额	-	-	-	1,121,382,459.19	1,121,382,459.19
净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	1,121,382,459.19	1,121,382,459.19
利润分配					
提取盈余公积	-	-	112,138,245.92	(112,138,245.92)	-
对股东的分配	-	-	-	(164,098,281.60)	(164,098,281.60)
2014 年 12 月 31 日年末余额	1,593,187,200.00	20,251,497.56	342,759,708.97	1,074,675,000.61	3,030,873,407.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

江苏新城地产股份有限公司(以下简称“本公司”)由武进柴油机厂作为主要发起人，与武进市油泵油嘴厂、武进市湖塘邱墅铸造厂、武进市戴溪东尖有色金属铸造厂、武进市万盛机械厂、武进市夏溪农机具修造厂，以募集方式于 1997 年 10 月 10 日共同发起设立的股份有限公司。

本公司设立时总股本为 150,000,000 股，每股面值人民币 1 元。本公司于 1997 年度经有关政府部门批准发行境内上市外资股(“B 股”) 100,000,000 股，每股面值人民币 1 元。本公司授权承销商超额配售 B 股最多至 115,000,000 股，实际收到超额配售 B 股 1,450,000 股，B 股总数为 101,450,000 股。本公司 B 股自 1997 年 10 月 16 日起在上海证券交易所上市，发行后总股本增至 251,450,000 元。历经数次以资本公积或未分配利润转增股本，本公司的总股本增加至 1,593,187,200 元。

截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司股本结构为：

	股数	股权比例
境内法人股		
新城控股集团有限公司	937,728,000	58.86%
常州市华顺建筑工程有限公司	5,068,800	0.32%
常州市宜煜铸造有限公司	3,168,000	0.20%
常州市武进湖塘邱墅铸造厂	3,168,000	0.20%
江苏万盛铸造有限公司	1,267,200	0.08%
	950,400,000	59.66%
境内上市外资股	642,787,200	40.34%
	1,593,187,200	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经营和物业管理。

本公司注册地为江苏省常州市武进区湖塘人民东路 158 号高新开发区经创中心，总部地址为上海市中山北路 3000 号长城大厦。于 2014 年 12 月 31 日，本公司之母公司为新城控股集团有限公司(原名“江苏新城实业集团有限公司”)，最终控制人为王振华先生。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2015 年 2 月 15 日批准报出。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计

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

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(31)。

1 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4 营业周期

除房地产行业以外，公司经营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。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

5 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

6 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

7 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润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利润；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利润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利润和少数股东损益之间分配抵销。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

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

8 现金及现金等价物

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

9 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

10 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

应收款项 (附注二(11))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(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。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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前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不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

11 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

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

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

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

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

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

坏账准备的计提方法为：根据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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

12 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

13 长期股权投资

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

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

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

13 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

13 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

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

14 投资性房地产

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原采用成本法，自 2014 年 12 月 1 日起改用公允价值模式进行后续计量(详见附注二(30))，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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

15 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用寿命计提。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寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

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

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

(d) 固定资产的处置

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

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

16 在建工程

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

17 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货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存货及固定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存货及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

18 无形资产

无形资产包括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。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

19 长期待摊费用

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

20 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

21 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，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员工缴纳的基本养老保险和失业保险，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员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

23 预计负债

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

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

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

24 收入确认

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

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

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，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企业，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法依租赁期确认。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

25 政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

26 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

27 股份支付

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

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

28 租赁

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

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

29 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告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。

本集团仅从事房地产开发业务，所有收入均来源于中国境内，所有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并未对其业务进行区分，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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

30 重要会计政策变更

(a) 2014 年颁布的新准则

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。

根据董事会的审批，本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，相关财务报表项目及披露信息已根据上述准则进行列报和编制。采用上述准则对本集团 2014 年度的财务报表项目无金额影响，但调整了部分列报方式，且增加了若干披露信息。上述准则对本集团比较期间的财务状况，经营成果及现金流量均没有重大影响，无需对比较财务报表进行追溯调整。

(b) 投资性房地产后续计量

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及有关规定，本集团对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，自 2014 年 12 月 1 日起执行。该会计政策变更增加本集团 2014 年 12 月 31 日之投资性房地产约 9,906 万元、递延所得税负债约 2,476 万元、资本公积约 7,149 万元、少数股东权益约 281 万元；增加 2014 年度其他综合收益约 7,430 万元，其中归属于本公司股东的其他综合收益为 7,149 万元，归属于少数股东的其他综合收益为 281 万元。而截至 2013 年 12 月 31 日，本集团仅持有零星的投资性房地产，故该等变更对本集团比较期间的财务状况，经营成果及现金流量均没有重大影响。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

31 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 物业开发成本

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

(ii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及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，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

31 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

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

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

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

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

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

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		计税依据	税率
企业所得税	(a)	应纳税所得额	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	5%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%-80%	1.2%
		出租收入	12%

(a) 企业所得税

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

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

(b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

(c) 土地增值税

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

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的 1%-3.5% 预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据 30% 至 60% 的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列营业税金及附加。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	7,517,062.62	3,312,849.41
银行存款 - 人民币	2,752,197,016.93	4,267,306,901.27
其他货币资金 - 人民币(注)	554,906,972.05	729,089,264.87
	<u>3,314,621,051.60</u>	<u>4,999,709,015.55</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金明细如下：

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	410,558,968.89	613,772,331.00
住房公积金及按揭贷款保证金	55,804,197.07	39,509,370.57
工程保函保证金	88,543,806.09	67,576,063.30
为取得借款质押银行的保证金存款	-	8,231,500.00
	<u>554,906,972.05</u>	<u>729,089,264.87</u>

2 应收账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	3,990,387.69	1,457,645.65
减：坏账准备	-	-
	<u>3,990,387.69</u>	<u>1,457,645.65</u>

(a) 于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄均在一年以内。

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
按组合计提坏账准备	<u>3,990,387.69</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>1,457,645.65</u>	<u>100.00</u>	-	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (c) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在单项金额重大的应收账款，无需单独计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。
- (d) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2014 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013 年度：无)。
- (f) 于 2014 年度，本集团未核销应收账款(2013 年度：无)。
- (g) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	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	<u>3,593,840.57</u>	-	90.06

- (h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2013 年 12 月 31 日：无)。

3 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注七(6))	1,101,436,470.60	362,565,150.00
住房担保押金	112,246,238.89	105,058,243.59
代垫款项	60,458,778.92	24,232,414.54
股权转让保证金	50,000,000.00	-
土地投标保证金	45,600,000.00	276,420,000.00
应收少数股东款项	33,388,038.76	-
其他	67,597,552.86	40,155,467.73
	<u>1,470,727,080.03</u>	<u>808,431,275.86</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	1,361,997,631.34	733,053,282.79
一到二年	58,907,517.09	45,874,738.87
二到三年	25,903,523.79	25,861,869.05
三到四年	22,342,521.51	3,484,262.15
四到五年	1,450,063.30	100,000.00
五年以上	125,823.00	57,123.00
	<u>1,470,727,080.03</u>	<u>808,431,275.86</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日				
账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	
	(%)		(%)		(%)		(%)	
按组合计提坏账准备	<u>1,470,727,080.03</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,431,275.86</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2014 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013 年度：无)。

(f) 于 2014 年度，本集团未核销其他应收款(2013 年度：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

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

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例 (%)	坏账准备
苏州新城万瑞房地产有限公司	关联方往来款	667,656,470.60	一年以内	45.40	-
青岛卓越新城置业有限公司	关联方往来款	433,780,000.00	一年以内	29.49	-
山东天鸿置业开发有限公司	股权转让保证金	50,000,000.00	一年以内	3.40	-
上海市规划和国土资源管理局	土地投标保证金	45,600,000.00	一年以内	3.10	-
常州房屋担保置换公司	住房担保押金	34,190,000.00	三至四年	2.32	-
		<u>1,231,226,470.60</u>		<u>83.71</u>	<u>-</u>

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无按照应收金额确认的政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。

4 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	1,433,531,153.52	89.46	1,074,883,057.22	66.71
一到二年	4,870,606.26	0.30	319,661,878.73	19.84
二到三年	16,448.80	-	117,357,617.33	7.28
三年以上	164,096,028.89	10.24	99,407,574.10	6.17
	<u>1,602,514,237.47</u>	<u>100.00</u>	<u>1,611,310,127.38</u>	<u>100.00</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 168,983,083.95 元(2013 年 12 月 31 日：536,427,070.16 元)，主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项比例(%)
余额前五名的预付款项总额	<u>1,571,459,634.33</u>	<u>98.06</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

(a) 存货分类如下：

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注四(16))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注四(16))	账面价值
拟开发土地 (i)	1,186,216,517.95	-	1,186,216,517.95	1,547,976,222.84	-	1,547,976,222.84
开发成本 (ii)	15,786,456,161.15	(262,233,757.66)	15,524,222,403.49	17,259,657,487.64	-	17,259,657,487.64
开发产品 (iii)	5,448,443,478.57	(247,827,457.96)	5,200,616,020.61	5,684,690,288.53	(230,201,715.01)	5,454,488,573.52
	<u>22,421,116,157.67</u>	<u>(510,061,215.62)</u>	<u>21,911,054,942.05</u>	<u>24,492,323,999.01</u>	<u>(230,201,715.01)</u>	<u>24,262,122,284.00</u>

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
上海松江永丰街道地块	2015 年 01 月	2016 年 06 月	120,768	772,189,586.34	-
南京湖北路地块	2015 年 03 月	2017 年 10 月	70,467	364,141,853.48	361,176,629.00
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078.13	49,885,078.13
上海嘉定洪德路 A6-01 地块 (上海香溢璟庭)	2014 年 04 月	2014 年 12 月	139,834	-	797,675,515.95
杭州余杭顺达路东侧地块 (杭州山语院)	2014 年 01 月	2015 年 12 月	91,437	-	327,470,264.40
昆山柏庐路地块(昆山柏丽湾)	2014 年 08 月	2016 年 06 月	103,136	-	11,768,735.36
				<u>1,186,216,517.95</u>	<u>1,547,976,222.84</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
南京珑湾花园	2013 年 11 月	2015 年 12 月	391,861	2,767,584,688.39	2,121,170,405.58
上海香溢璟庭*	2014 年 04 月	2015 年 06 月	233,725	1,458,385,561.05	-
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2015 年 01 月	374,709	1,453,412,798.27	1,907,875,525.32
苏州红树湾*	2013 年 09 月	2015 年 06 月	229,466	1,329,224,047.24	1,151,259,164.00
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2015 年 06 月	353,760	1,018,591,092.79	1,291,137,118.00
苏州新城公馆*	2013 年 07 月	2015 年 06 月	168,976	948,754,289.70	1,011,289,029.59
南通香溢紫郡	2014 年 09 月	2016 年 06 月	282,365	799,783,228.91	-
昆山柏丽湾	2014 年 08 月	2016 年 06 月	103,136	610,834,749.23	-
杭州西溪逸境	2014 年 06 月	2016 年 06 月	83,270	581,512,705.55	741,671,145.00
杭州山语院	2014 年 01 月	2015 年 12 月	91,437	549,084,794.56	-
上海馥华里	2013 年 08 月	2015 年 06 月	104,608	535,348,132.79	-
上海香溢都荟	2014 年 12 月	2016 年 06 月	78,202	528,828,427.75	-
常州香溢俊园*	2013 年 08 月	2015 年 05 月	129,871	431,528,372.68	1,137,219,997.82
昆山香溢紫郡*	2012 年 03 月	2015 年 06 月	186,372	418,339,441.17	868,838,017.00
常州香溢紫郡*	2011 年 06 月	2015 年 08 月	239,240	412,442,706.23	499,201,979.37
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	待定	239,068	412,401,473.61	401,831,773.67
常州悠活城	2014 年 04 月	2015 年 12 月	289,845	393,261,340.41	-
杭州忆华年筑	2014 年 12 月	2016 年 06 月	48,465	335,886,895.79	-
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2015 年 12 月	66,042	327,905,079.04	134,335,454.62
常州新城公馆*	2006 年 09 月	2017 年 09 月	347,575	175,304,632.93	145,575,493.72
常州新城金郡*	2010 年 04 月	2018 年 05 月	192,088	100,997,122.84	98,804,499.51
常州新城域*	2010 年 04 月	待定	196,869	71,516,393.21	72,233,402.59
常州新城长岛*	2006 年 12 月	待定	226,900	65,664,112.22	65,664,112.00
常州金色新城*	2001 年 12 月	待定	170,540	26,343,299.66	37,500,000.87
无锡香溢紫峻	2013 年 04 月	2014 年 12 月	128,362	-	1,011,030,078.50
上海香溢澜庭	2013 年 03 月	2014 年 11 月	109,290	-	859,841,978.09
上海忆华里	2010 年 11 月	2014 年 12 月	289,611	-	819,790,838.38
常州香溢澜桥	2012 年 04 月	2014 年 11 月	264,866	-	819,611,409.55
苏州香溢澜桥	2012 年 10 月	2014 年 11 月	151,106	-	755,491,563.70
上海昱翠湾	2013 年 09 月	2014 年 12 月	87,731	-	591,564,428.57
常州香悦半岛	2011 年 05 月	2014 年 06 月	237,472	-	497,635,903.92
上海碧翠园	2011 年 03 月	2014 年 09 月	206,208	-	186,509,113.38
其他项目				33,520,775.13	32,575,054.89
				<u>15,786,456,161.15</u>	<u>17,259,657,487.64</u>

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 12 月 31 日
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	404,001,592.18	1,187,517,566.16	1,002,886,506.67	588,632,651.67
常州新城帝景	2014 年 12 月	261,326,845.90	736,851,694.43	449,949,591.68	548,228,948.65
常州新城首府	2013 年 12 月	492,788,526.41	(17,665,873.56)	151,220,630.99	323,902,021.86
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	-	1,092,903,431.58	778,650,370.78	314,253,060.80
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	-	1,283,619,766.40	994,789,324.53	288,830,441.87
上海悠活城	2013 年 11 月	373,793,496.54	47,782,413.50	147,421,851.96	274,154,058.08
常州香悦半岛	2014 年 06 月	421,578,873.60	605,993,563.69	760,094,065.33	267,478,371.96
上海尚上城	2013 年 06 月	280,754,003.03	16,217,366.82	78,051,500.19	218,919,869.66
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	215,562,944.57	1,014,800,102.05	1,016,953,064.80	213,409,981.82
南京香溢紫郡	2014 年 12 月	321,593,772.49	1,455,673,578.46	1,566,281,769.95	210,985,581.00
常州香溢俊园	2014 年 12 月	-	798,078,176.40	627,325,461.31	170,752,715.09
上海新城金郡	2013 年 08 月	239,297,731.90	66,742,489.44	142,912,133.32	163,128,088.02
常州香溢紫郡	2014 年 09 月	377,900,802.34	484,180,838.98	717,724,856.88	144,356,784.44
上海馥华里	2014 年 12 月	-	431,294,028.73	288,417,985.95	142,876,042.78
上海碧翠园	2014 年 09 月	311,018,220.34	158,355,936.92	334,968,720.86	134,405,436.40
苏州红树湾	2014 年 12 月	-	345,705,934.90	217,089,506.02	128,616,428.88
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	183,062,556.40	(14,812,876.58)	46,082,250.65	122,167,429.17
上海忆华里	2014 年 12 月	14,963,211.98	379,445,205.43	292,410,213.52	101,998,203.89
常州新城南都	2014 年 12 月	93,784,485.80	92,301,848.94	87,206,333.43	98,880,001.31
常州新城域	2013 年 08 月	96,532,343.37	(1,261,990.26)	2,977,603.22	92,292,749.89
上海昱翠湾	2014 年 12 月	-	877,308,367.42	790,055,216.13	87,253,151.29
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	82,965,990.39	62,147.88	1,036,315.96	81,991,822.31
苏州新城公馆	2014 年 11 月	-	478,358,515.29	399,416,331.58	78,942,183.71
苏州新城金郡	2013 年 12 月	236,371,433.93	5,810,001.10	175,047,954.54	67,133,480.49
昆山新城域	2011 年 12 月	65,459,716.15	(382,162.45)	3,317,464.61	61,760,089.09
常州新城金郡	2013 年 11 月	86,011,046.81	(19,843,180.58)	6,969,124.18	59,198,742.05
上海新城公馆	2012 年 11 月	237,141,766.28	(26,511,072.85)	151,700,434.07	58,930,259.36
常州清水湾	2012 年 05 月	64,025,641.65	(7,211,911.42)	490,029.58	56,323,700.65
常州公园壹号	2013 年 10 月	76,019,888.40	(9,625,512.08)	12,082,245.95	54,312,130.37
上海香溢璟庭	2014 年 12 月	-	504,695,347.18	454,671,820.04	50,023,527.14
昆山香溢紫郡	2014 年 10 月	77,653,664.75	660,877,546.02	692,582,799.74	45,948,411.03
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	346,581,873.18	(19,914,530.80)	283,727,460.91	42,939,881.47
其他项目		324,499,860.14	(62,527,696.60)	106,554,931.17	155,417,232.37
		5,684,690,288.53	12,544,819,060.54	12,781,065,870.50	5,448,443,478.57

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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2014 年 12 月 31 日
		计提(附注四(16))	其他	转销	其他	
开发成本	-	262,233,757.66	-	-	-	262,233,757.66
开发产品	<u>230,201,715.01</u>	<u>78,929,017.17</u>	-	<u>(61,303,274.22)</u>	-	<u>247,827,457.96</u>
	<u>230,201,715.01</u>	<u>341,162,774.83</u>	-	<u>(61,303,274.22)</u>	-	<u>510,061,215.62</u>

(c) 存货跌价准备情况如下:

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

(d) 于 2014 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 0.00 元、6,682,275,094.00 元、403,668,120.00 元(2013 年 12 月 31 日: 322,703,570.88 元、7,856,257,055.82 元、636,198,918.26 元)。

(e) 2014 年度计入存货成本的资本化借款费用为 653,913,688.98 元(2013 年度: 588,841,426.27 元)(附注四(38))。2014 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.84% (2013 年度: 7.41%)。

(f) 于 2014 年 12 月 31 日，账面余额为 8,232,656,682.47 元(2013 年 12 月 31 日: 6,694,774,008.50 元)的开发成本预计于 1 年后竣工，拟开发土地均预计于 1 年后竣工，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

6 其他流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴营业税	479,794,770.01	460,299,491.23
预缴土地增值税	216,985,024.77	235,789,053.95
预缴企业所得税	179,227,564.06	97,258,147.74
预缴的其他税金	53,310,884.01	50,163,017.78
	<u>929,318,242.85</u>	<u>843,509,710.70</u>

7 可供出售金融资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具(注)	259,628,912.92	221,186,605.23
减：列示于其他流动资产 的可供出售金融资产	-	-
	<u>259,628,912.92</u>	<u>221,186,605.23</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	259,628,912.92	221,186,605.23
—成本	232,628,912.92	221,186,605.23
—累计计入其他综合收益	19,415,700.00	-
—累计计提减值	-	-
	<u>259,628,912.92</u>	<u>221,186,605.23</u>

于 2014 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

7 可供出售金融资产(续)

- 注： (i) 本集团以156,000,000.00元的成本持有苏州银行股份有限公司1%的股权。于2014年度，本集团收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利6,000,000.00元(2013年度：6,000,012.00元)(附注四(41))。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (ii) 本集团以5,186,605.23元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙5.82%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为85,860,000.00元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利552,722.25元(2013年度：605,789.86元)(附注四(41))。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iii) 本集团持有上海伍翎投资中心有限合伙5.26%的有限合伙份额，该投资成本为50,000,000.00元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为950,000,000.00元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iv) 本公司之子公司常州鼎佳房地产开发有限公司于2012年11月2日与歌斐资产管理有限公司(普通合伙人)及其他有限合伙人订立昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)入伙协议。常州鼎佳房地产开发有限公司认缴出资25,000,000.00元，所占有限合伙权益比例为2.40%，已足额支付出资款25,000,000.00元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为1,040,000,000.00元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度，常州鼎佳房地产开发有限公司收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款3,557,692.31元(2013年度：无)。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

8 长期应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
指定信托安排(i)	-	125,000,000.00
住宅物业保修金(ii)	98,107,795.08	73,537,794.80
	<u>98,107,795.08</u>	<u>198,537,794.80</u>

(i) 本集团通过指定江苏省国际信托有限公司向子公司支付 125,000,000.00 元信托融资。于 2013 年，子公司已向江苏省国际信托有限公司归还全部信托融资，但本集团支付的信托融资款可由其他子公司循环使用至 2015 年，故确认为长期应收款。于 2014 年，本集团已提前全额收回该等款项。

(ii) 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。

9 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
合营企业(a)	861,055,043.39	10,000,000.00
联营企业(b)	46,316,856.88	43,468,056.71
	<u>907,371,900.27</u>	<u>53,468,056.71</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2013 年 12 月 31 日 人民币千元	本年增减变动						2014 年 12 月 31 日 人民币千元	减值准备
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润		
上海新城旭地房地产有限公司	10,000	50,000	-	(3,623)	-	-	-	56,377	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	106,250	-	(262)	-	-	-	105,988	-
南京新城万隆房地产有限公司	-	700,000	-	(6,310)	-	-	-	693,690	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	5,000	-	-	-	-	-	5,000	-
	10,000	861,250	-	(10,195)	-	-	-	861,055	-

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注九。

(b) 联营企业

	2013 年 12 月 31 日 人民币千元	本年增减变动						2014 年 12 月 31 日 人民币千元	减值准备
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	33,468	-	-	2,849	-	-	-	36,317	-
	43,468	-	-	2,849	-	-	-	46,317	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

10 投资性房地产

已完工的物业

2013 年 12 月 31 日	336,307.14
由开发成本转入(注)	1,077,000,000.00
本年处置	(336,307.14)
2014 年 12 月 31 日	<u>1,077,000,000.00</u>

注：于 2014 年度，本集团将持有的上海忆华里三期项目，以经营租赁的方式出租。相应地，本集团于租赁期开始日，即 2014 年 12 月，将其由存货转换为投资性房地产。于转换日，该资产的账面价值为 977,935,998.65 元，公允价值为 1,077,000,000.00 元，公允价值超过账面价值的部分 99,064,001.35 元已计入其他综合收益(附注四(31))。

2014 年度，本集团无投资性房地产公允价值变动对当期损益的影响(2013 年度：无)。

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 2014 年 12 月 31 日，本集团投资性房地产无抵押情况(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 1,077,000,000.00 元的投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产

	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
2013 年 12 月 31 日	59,137,751.66	-	31,168,276.14	17,856,552.68	14,741,972.06	122,904,552.54
本年购置	-	94,169,261.81	5,223,803.33	6,869,682.30	76,315,088.94	182,577,836.38
由开发成本转入(注)	439,956,705.28	-	-	-	-	439,956,705.28
本年处置	-	-	(852,171.00)	(1,050,399.73)	(787,490.86)	(2,690,061.59)
2014 年 12 月 31 日	499,094,456.94	94,169,261.81	35,539,908.47	23,675,835.25	90,269,570.14	742,749,032.61
累计折旧						
2013 年 12 月 31 日	(8,132,299.87)	-	(9,017,148.54)	(9,047,807.80)	(5,336,874.86)	(31,534,131.07)
本年计提	(4,239,027.88)	(1,569,487.70)	(2,965,836.78)	(3,072,899.67)	(4,910,286.17)	(16,757,538.20)
本年处置	-	-	550,305.87	930,367.52	499,249.08	1,979,922.47
2014 年 12 月 31 日	(12,371,327.75)	(1,569,487.70)	(11,432,679.45)	(11,190,339.95)	(9,747,911.95)	(46,311,746.80)
减值准备						
2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
账面价值						
2014 年 12 月 31 日	486,723,129.19	92,599,774.11	24,107,229.02	12,485,495.30	80,521,658.19	696,437,285.81
2013 年 12 月 31 日	51,005,451.79	-	22,151,127.60	8,808,744.88	9,405,097.20	91,370,421.47

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产(续)

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关房屋及建筑物成本 439,956,705.28 元由开发成本转入固定资产。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值 40,859,267.14 元(原价 46,013,413.48 元)的房屋及建筑物作为一年内到期的长期借款的抵押物(2013 年 12 月 31 日：账面价值 42,331,880.00 元、原价 46,013,413.48 元，作为长期借款的抵押物)。

2014 年度固定资产计提的折旧金额为 16,757,538.20 元(2013 年度：8,502,349.12 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 6,296,130.60 元、1,037,182.17 元及 9,424,225.43 元(2013 年度：计入销售费用及管理费用分别为 1,654,632.59 元及 6,847,716.53 元)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 437,610,269.52 元(原值 439,956,705.28 元)的房屋及建筑物的相关产权证书尚在办理过程中。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

12 无形资产

	土地使用权	软件	合计
原价			
2013 年 12 月 31 日	-	10,169,572.28	10,169,572.28
本年购置	-	7,311,346.91	7,311,346.91
由开发成本转入(注)	30,642,317.98	-	30,642,317.98
本年处置	-	(107,019.94)	(107,019.94)
2014 年 12 月 31 日	30,642,317.98	17,373,899.25	48,016,217.23
累计摊销			
2013 年 12 月 31 日	-	(4,319,925.88)	(4,319,925.88)
本年计提	(230,972.25)	(2,103,727.89)	(2,334,700.14)
本年处置	-	6,434.91	6,434.91
2014 年 12 月 31 日	(230,972.25)	(6,417,218.86)	(6,648,191.11)
减值准备			
2013 年 12 月 31 日及			
2014 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2014 年 12 月 31 日	30,411,345.73	10,956,680.39	41,368,026.12
2013 年 12 月 31 日	-	5,849,646.40	5,849,646.40

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关土地成本 30,642,317.98 元由开发成本转入无形资产。

2014 年度无形资产的摊销金额为 2,334,700.14 元(2013 年度：1,280,989.42 元)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2013 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

13 长期待摊费用

	2013 年		2014 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年摊销	12 月 31 日
经营租入售楼处装修费	474,984.71	-	(474,984.71)	-
经营租入办公楼装修费	2,353,055.80	1,451,089.72	(950,308.48)	2,853,837.04
临时设施	4,951,866.46	231,066.14	(1,233,117.46)	3,949,815.14
	<u>7,779,906.97</u>	<u>1,682,155.86</u>	<u>(2,658,410.65)</u>	<u>6,803,652.18</u>

14 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及 可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	358,177,124.64	89,544,281.16	697,622,431.80	174,405,607.95
预提土地增值税 (附注四(26))	631,937,477.18	157,984,369.30	813,083,948.15	203,270,987.51
资产减值准备 (附注四(16))	510,061,215.62	127,515,303.91	230,201,715.30	57,550,429.06
预提费用	50,773,640.12	12,693,410.03	22,094,069.84	5,523,517.46
抵销内部未实现利润	-	-	2,046,761.20	511,690.30
	<u>1,550,949,457.56</u>	<u>387,737,364.40</u>	<u>1,765,048,926.29</u>	<u>441,262,232.28</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)				
转回的金额	220,342,885.52		171,128,748.95	
预计于 1 年后转回的				
金额	<u>1,330,606,572.04</u>		<u>1,593,920,177.34</u>	
	<u>1,550,949,457.56</u>		<u>1,765,048,926.29</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并	9,684,750.60	2,421,187.65	12,184,505.52	3,046,126.38
内部未实现损益抵消	46,410,811.81	11,602,702.95	8,871,341.04	2,217,835.26
开发产品成本核算中会 计与税法的差异	940,313,377.64	235,078,344.41	669,594,781.32	167,398,695.33
公允价值变动	126,064,001.35	31,516,000.34	-	-
	<u>1,122,472,941.40</u>	<u>280,618,235.35</u>	<u>690,650,627.88</u>	<u>172,662,656.97</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)

转回的金额

102,101,489.21

35,037,286.74

预计于 1 年后转回的

金额

1,020,371,452.19

655,613,341.14

1,122,472,941.40

690,650,627.88

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>36,405,046.31</u>	<u>37,041,866.52</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
2014	不适用	-
2015	17,049,095.68	19,061,687.51
2016	12,725,907.16	12,725,907.16
2017	2,865,865.24	2,865,865.24
2018	2,388,406.61	2,388,406.61
2019	1,375,771.62	-
	<u>36,405,046.31</u>	<u>37,041,866.52</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(54,234,520.13)	333,502,844.27	(31,365,167.35)	409,897,064.93
递延所得税负债	54,234,520.13	(226,383,715.22)	31,365,167.35	(141,297,489.62)

15 其他非流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
购买办公楼预付款(i)	878,435,921.00	-
工业用地及房产(ii)	367,247,647.00	367,247,647.00
	<u>1,245,683,568.00</u>	<u>367,247,647.00</u>

(i) 本集团于 2014 年 12 月预付购买位于上海长风城的办公楼款项 878,435,921.00 元。

(ii) 子公司常州新城房产于 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)第变 0203450 号 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.70 平方米，拍卖金额 80,100,000.00 元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质为工业用地，暂不能直接用于开发建设。截至 2014 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备(2013 年 12 月 31 日：无)。于 2014 年 12 月 31 日，0203450 号地块已用于一年内到期的长期借款的抵押(2013 年 12 月 31 日：上述地块全部用于一年内到期的长期借款和长期借款的抵押)(附注四(25)(iii)、附注四(27)(ii))。

16 资产减值准备

	2013 年	本年增加	本年减少		2014 年
	12 月 31 日	(附注四(40))	转回	转销	12 月 31 日
存货跌价准备 (附注四(5))	230,201,715.01	341,162,774.83	-	(61,303,274.22)	510,061,215.62

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

17 短期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	-	300,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	-	150,000,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	100,000,000.00	20,000,000.00
		<u>100,000,000.00</u>	<u>470,000,000.00</u>

(i) 于 2013 年，本公司之子公司常州市恒福置业有限公司通过徽商银行合肥城隍庙支行与天风证券股份有限公司签订了金额 300,000,000.00 元的委托贷款协议。该委托借款由本公司替子公司提供保证。该委托借款已于 2014 年偿还。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 150,000,000.00 元由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(5))。该银行抵押借款已于 2014 年偿还。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 100,000,000.00 元(2013 年 12 月 31 日：20,000,000.00 元)由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(5))；同时由本公司替相关子公司提供保证。

于 2014 年 12 月 31 日，短期借款的利率为 7.07% (2013 年 12 月 31 日：利率区间为 6.00%至 7.50%)。

18 应付票据

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,715,982.65	-
银行承兑汇票	410,558,968.89	613,772,331.00
	<u>412,274,951.54</u>	<u>613,772,331.00</u>

于 2014 年 12 月 31 日，预计将于一年内到期的金额为 412,274,951.54 元(2013 年 12 月 31 日：613,772,331.00 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

19 应付账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>6,664,555,970.68</u>	<u>6,479,985,515.36</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 372,092,319.52 元(2013 年 12 月 31 日：218,727,931.50 元)，主要为尚未支付的工程款。

20 预收款项

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	9,530,367,877.04	9,155,245,145.70
预收租金款	8,148,812.75	8,551,560.01
预收物业管理费	53,820,900.46	42,395,373.66
其他预收款	<u>2,958,927.75</u>	-
	<u>9,595,296,518.00</u>	<u>9,206,192,079.37</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 845,862,897.20 元(2013 年 12 月 31 日：1,145,109,029.20 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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
南京珑湾花园	1,879,467,412.00	161,999,566.00	2015 年 12 月	40%
南京香溢紫郡	1,555,400,402.00	1,825,196,489.00	2015 年 01 月	85%
苏州红树湾	1,008,193,146.00	285,131,813.00	2015 年 06 月	75%
上海香溢璟庭	747,304,408.00	-	2015 年 06 月	50%
苏州新城公馆	746,747,065.00	434,749,079.00	2015 年 06 月	59%
上海馥华里	519,930,743.00	85,161,987.00	2015 年 06 月	70%
常州新城帝景	396,159,392.00	391,666,009.13	2015 年 06 月	37%
常州香溢紫郡	356,019,242.00	530,387,544.00	2015 年 08 月	78%
杭州山语院	334,085,933.00	-	2015 年 12 月	40%
昆山香溢紫郡	313,885,605.89	401,617,189.00	2015 年 06 月	94%
常州悠活城	194,836,937.00	-	2015 年 12 月	13%
常州香溢俊园	161,997,073.00	328,360,713.84	2015 年 05 月	64%
昆山柏丽湾	156,010,987.00	-	2016 年 06 月	25%
杭州西溪逸境	145,137,094.00	-	2016 年 06 月	31%
南通香溢紫郡	138,989,727.00	-	2016 年 06 月	9%
常州金色新城	137,903,363.00	136,758,383.00	待定	99%
常州香溢澜桥	94,244,633.00	593,353,059.18	已竣工但未办理销售交付	78%
上海香溢澜庭	85,614,671.00	435,089,348.00	已竣工但未办理销售交付	74%
上海碧翠园	83,519,988.00	232,461,999.00	已竣工但未办理销售交付	88%
上海昱翠湾	69,914,165.00	348,731,566.00	已竣工但未办理销售交付	98%
无锡香溢紫峻	64,118,595.00	576,395,737.00	已竣工但未办理销售交付	89%
上海香溢都荟	49,739,385.00	-	2016 年 06 月	12%
苏州香溢澜桥	43,147,236.00	804,631,041.00	已竣工但未办理销售交付	88%
上海新城金郡	42,976,104.00	66,472,245.20	2015 年 12 月	70%
上海尚上城	26,257,106.40	36,092,330.00	已竣工但未办理销售交付	84%
上海悠活城	25,627,925.00	58,281,268.00	已竣工但未办理销售交付	79%
常州新城南都	22,179,402.00	19,573,617.00	已竣工但未办理销售交付	98%
常州新城首府	21,940,312.00	35,935,428.32	已竣工但未办理销售交付	83%
上海忆华里	18,916,894.00	429,358,039.00	已竣工但未办理销售交付	99%
无锡尚东雅园	15,559,797.00	68,554,652.00	已竣工但未办理销售交付	95%

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
常州香悦半岛	13,553,046.00	628,014,730.60	已竣工但未办理销售交付	88%
上海新城金郡 A3 期	9,277,500.00	36,361,911.00	已竣工但未办理销售交付	80%
上海新城公馆	9,061,764.00	65,205,752.00	已竣工但未办理销售交付	80%
苏州新城金郡	8,123,834.00	45,042,022.00	已竣工但未办理销售交付	93%
常州新城金郡	6,450,539.00	30,978,058.00	已竣工但未办理销售交付	92%
常州公园壹号	2,520,385.00	9,065,109.00	已竣工但未办理销售交付	97%
无锡盛世新城	888,462.55	9,334,999.23	已竣工但未办理销售交付	96%
常州新城域	435,445.00	3,052,637.00	已竣工但未办理销售交付	90%
苏州新城域	198,987.00	13,784,663.00	已竣工但未办理销售交付	93%
其他	24,033,171.20	28,446,161.20		
	<u>9,530,367,877.04</u>	<u>9,155,245,145.70</u>		

21 应付职工薪酬

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付短期薪酬	91,295,355.58	99,703,066.89
应付设定提存计划	377,386.80	-
	<u>91,672,742.38</u>	<u>99,703,066.89</u>

(a) 短期薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	99,425,182.69	403,636,782.07	(412,858,519.49)	90,203,445.27
职工福利费	-	26,028,052.31	(25,397,307.25)	630,745.06
社会保险费	-	15,915,488.95	(15,771,820.17)	143,668.78
其中：医疗保险费	-	13,516,878.57	(13,389,562.97)	127,315.60
工伤保险费	-	1,095,661.53	(1,088,191.56)	7,469.97
生育保险费	-	1,302,948.85	(1,294,065.64)	8,883.21
住房公积金	3,223.71	11,866,649.15	(11,788,465.98)	81,406.88
工会经费与职工教育经费	274,660.49	4,963,381.62	(5,001,952.52)	236,089.59
	<u>99,703,066.89</u>	<u>462,410,354.10</u>	<u>(470,818,065.41)</u>	<u>91,295,355.58</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

21 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	37,215,098.95	(36,862,871.27)	352,227.68
失业保险费	-	2,013,577.24	(1,988,418.12)	25,159.12
	-	39,228,676.19	(38,851,289.39)	377,386.80

22 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交企业所得税	481,452,527.19	580,387,482.44
应交营业税	130,531,948.23	154,656,635.14
应交土地增值税	57,067,896.30	70,133,162.84
应交教育费附加	6,595,822.88	7,752,121.81
应交城市维护建设税	6,721,628.13	5,147,754.82
应交印花税	2,609,191.67	2,403,560.13
应交土地使用税	2,289,557.50	2,728,564.55
应交房产税	2,179,074.30	1,126,724.24
其他	6,218,762.53	9,228,175.88
	<u>695,666,408.73</u>	<u>833,564,181.85</u>

23 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期 借款利息	21,918,329.10	28,170,776.27
分期付息到期还本的应付 债券利息	79,002,739.73	-
短期借款应付利息	103,972.60	322,188.32
	<u>101,025,041.43</u>	<u>28,492,964.59</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

24 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注七(6))	442,021,163.95	72,695,000.00
应付少数股东款(i)	336,980,000.00	555,580,000.00
预提费用	182,343,519.49	122,931,393.28
物业代收款项(ii)	150,640,109.09	144,779,368.46
工程投标保证金	82,149,543.64	33,827,690.66
代收契税(iii)	42,905,209.01	30,931,781.02
临时往来款	18,000,000.00	18,000,000.00
应付股权款(iv)	17,312,000.00	17,312,000.00
其他	61,019,953.95	32,820,505.50
	<u>1,333,371,499.13</u>	<u>1,028,877,738.92</u>

(i) 应付少数股东款为本集团之子公司苏州新城创盛置业有限公司应付其少数股东上海歌斐景曦投资中心(有限合伙)的款项。该款项不计息且无固定偿还期限。

(ii) 物业代收款项主要为江苏新城物业服务有限公司代收代付的维修基金等各类物业款项。

(iii) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(iv) 应付股权款为尚未支付的收购子公司常州鼎佳房产的股权款。

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 190,246,826.65 元(2013 年 12 月 31 日：108,243,623.93 元)，主要为代收款项。

25 一年内到期的非流动负债

		2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		<u>1,050,000,000.00</u>	<u>1,321,200,000.00</u>
	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(附注四(27))(i)	人民币	700,000,000.00	124,700,000.00
- 抵押加保证借款(ii)	人民币	30,000,000.00	763,500,000.00
- 抵押借款(iii)	人民币	<u>320,000,000.00</u>	<u>433,000,000.00</u>
		<u>1,050,000,000.00</u>	<u>1,321,200,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债(续)

- (i) 于 2012 年，本公司之子公司常州新城创佳房地产开发有限公司通过华夏银行股份有限公司常州分行与上海国泰君安证券资产管理有限公司签订了 190,000,000.00 元的委托贷款协议(2012 年 12 月 31 日账载于长期借款)，于 2013 年度归还本金 65,300,000.00 元，利息每月支付一次，剩余本金 124,700,000.00 元已于 2014 年度偿还。该委托借款由本集团存货中的开发成本作抵押(附注四(5))；同时由本公司替子公司提供保证。
- (ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 30,000,000.00 元系由本集团的存货中的开发成本作抵押(2013 年 12 月 31 日：763,500,000.00 元，由本集团的存货中的拟开发土地及开发成本作抵押)(附注四(5))；同时由本公司替相关子公司提供保证。
- (iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 320,000,000.00 元(2013 年 12 月 31 日：433,000,000.00 元)系由本集团的其他非流动资产及存货中的开发成本作抵押(附注四(5)及四(15))。

于 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款的利率区间为 6.15%至 8.20% (2013 年 12 月 31 日：6.15%至 7.38%)。一年内到期的长期借款中无获得展期的逾期借款。

26 其他流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(a)	<u>631,937,477.18</u>	<u>813,083,948.15</u>

- (a) 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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	-	700,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	1,140,000,000.00	1,510,000,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	1,581,900,000.00	3,484,500,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iv)	人民币	-	273,500,000.00
		<u>2,721,900,000.00</u>	<u>5,968,000,000.00</u>

(i) 于 2013 年，本公司之子公司常州新城金郡房地产有限公司通过华夏银行股份有限公司常州分行与上海国泰君安证券资产管理有限公司签订了两份金额各为 200,000,000.00 元的委托贷款协议，利息均为按季支付，本金分别应于 2015 年 3 月 23 日和 2015 年 10 月 9 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(25))。该等委托借款由本集团的固定资产及存货中的开发产品作抵押(附注四(5)及四(11))；同时由本公司替子公司提供保证。

于 2013 年，本公司之子公司上海富铭房地产有限公司通过徽商银行合肥城隍庙支行与天风证券股份有限公司签订了金额 300,000,000.00 元的委托贷款协议，利息均为按季支付，本金应于 2015 年 6 月 14 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(25))。该委托借款由本公司替子公司提供保证。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,140,000,000.00 元系由本集团的存货中的开发成本作抵押(2013 年 12 月 31 日：1,510,000,000.00 元，由本集团的其他非流动资产及存货中的开发成本作抵押)(附注四(5)及四(15))，利息每月或每季度支付一次。本金应于 2016 年 4 月 14 日至 2017 年 12 月 3 日偿还。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 1,581,900,000.00 元系由本集团的存货中的开发成本作抵押(2013 年 12 月 31 日：3,484,500,000.00 元，由本集团的存货中的开发成本及开发产品作抵押)(附注四(5))，利息每月或每季度支付一次，本金应于 2016 年 4 月 9 日至 2017 年 12 月 25 日分期偿还；同时由本公司替子公司提供保证。

(iv) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加质押加保证借款 273,500,000.00 元系由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(5))，同时由本公司之子公司常州新城房产开发有限公司持有的常州恒福置业有限公司 100% 股权进行质押，利息每季度支付一次，本金应于 2015 年 11 月 15 日分期偿还；同时由本公司替子公司提供保证。该借款已于 2014 年提前偿还。

于 2014 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 6.00% 至 7.07% (2013 年 12 月 31 日：6.15% 至 7.68%)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

28 应付债券

	2013 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	2014 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(a)	-	1,978,520,000.00	2,899,067.68	1,981,419,067.68

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2013 年公司债券(a)	100.00	2014 年 7 月 23 日	5 年	2,000,000,000.00

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589号文核准，本公司于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，如本公司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。

29 股本

	2013 年	2014 年增减变动					2014 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份							
- 境内非国有法人持股	950,400,000.00	-	-	-	-	-	950,400,000.00
无限售条件股份							
- 境内上市的外资股	642,787,200.00	-	-	-	-	-	642,787,200.00
	<u>1,593,187,200.00</u>	-	-	-	-	-	<u>1,593,187,200.00</u>
	2012 年	2013 年增减变动					2013 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份							
- 境内非国有法人持股	950,400,000.00	-	-	-	-	-	950,400,000.00
无限售条件股份							
- 境内上市的外资股	642,787,200.00	-	-	-	-	-	642,787,200.00
	<u>1,593,187,200.00</u>	-	-	-	-	-	<u>1,593,187,200.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

30 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
股份支付(注)	44,270,103.39	10,631,343.00	-	54,901,446.39
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
	<u>64,521,600.95</u>	<u>10,631,343.00</u>	<u>-</u>	<u>75,152,943.95</u>

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
股份支付(注)	29,257,073.39	15,013,030.00	-	44,270,103.39
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
	<u>49,508,570.95</u>	<u>15,013,030.00</u>	<u>-</u>	<u>64,521,600.95</u>

注： 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 93,200,000 份。该股份支付计划分四期，等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日，2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止期间。于 2014 年度，本集团确认该股份支付相关费用人民币 10,631,343.00 元(2013 年度：15,013,030.00 元)，并确认相应的资本公积。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

31 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		2014 年度利润表中其他综合收益					
	2013 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2014 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 本年转入损益	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
以后将重分类进损益的其他综合收益								
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	19,415,700.00	19,415,700.00	27,000,000.00	-	(6,750,000.00)	19,415,700.00	834,300.00
存货转换为投资性房地产收益	-	71,489,536.57	71,489,536.57	99,064,001.35	-	(24,766,000.34)	71,489,536.57	2,808,464.44
	-	90,905,236.57	90,905,236.57	126,064,001.35	-	(31,516,000.34)	90,905,236.57	3,642,764.44

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

32 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	201,873,547.57	112,138,245.92	-	314,011,793.49

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	183,173,043.68	18,700,503.89	-	201,873,547.57

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。本公司 2014 年度按照法定要求提取了 112,138,245.92 元的法定盈余公积金(2013 年度：18,700,503.89 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

33 未分配利润

	2014 年度	2013 年度
年初未分配利润	4,765,662,861.60	3,334,212,020.69
加：归属于本公司股东的净利润	1,166,710,016.51	1,609,470,064.80
减：提取法定盈余公积(附注四(32))	(112,138,245.92)	(18,700,503.89)
减：普通股股利		
- 现金股利	<u>(164,098,281.60)</u>	<u>(159,318,720.00)</u>
年末未分配利润	<u>5,656,136,350.59</u>	<u>4,765,662,861.60</u>

于 2014 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于本公司的子公司盈余公积余额 1,327,047,726.14 元(2013 年 12 月 31 日：1,021,316,239.68 元)，其中子公司本年度计提的归属于本公司的盈余公积为 305,731,486.46 元(2013 年：217,011,872.58 元)。

根据 2014 年 4 月 10 日的股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 1.03 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，派发现金股利共计 164,098,281.60 元。

根据 2015 年 2 月 15 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 0.70 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，拟派发现金股利共计 111,523,104.00 元。此项提议尚待股东大会批准。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	16,803,167,723.92	16,417,346,459.44
其他业务收入	<u>297,061,568.51</u>	<u>166,622,919.41</u>
	<u>17,100,229,292.43</u>	<u>16,583,969,378.85</u>
主营业务成本	12,719,762,596.28	11,759,481,167.69
其他业务成本	<u>204,740,684.49</u>	<u>154,713,551.34</u>
	<u>12,924,503,280.77</u>	<u>11,914,194,719.03</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	<u>2014 年度</u>		<u>2013 年度</u>	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	<u>16,803,167,723.92</u>	<u>12,719,762,596.28</u>	<u>16,417,346,459.44</u>	<u>11,759,481,167.69</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售

	2014 年度		2013 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京香溢紫郡	1,987,563,406.00	1,566,281,769.95	380,686,440.00	378,386,544.23
苏州香溢澜桥	1,372,947,513.00	1,016,953,064.80	310,782,459.00	280,694,897.38
上海昱翠湾	1,179,797,522.00	790,055,216.13	-	-
常州香溢澜桥	1,165,965,290.00	1,002,886,506.67	1,284,761,636.00	1,057,136,135.35
无锡香溢紫峻	1,147,117,965.00	994,789,324.53	-	-
上海香溢澜庭	1,012,117,260.00	778,650,370.78	-	-
常州香悦半岛	868,106,857.00	760,094,065.33	1,385,850,678.00	1,347,150,642.53
常州香溢紫郡	823,932,066.00	717,724,856.88	1,095,517,212.00	965,167,045.51
上海碧翠园	810,699,403.00	334,968,720.86	2,228,077,932.00	959,566,898.50
上海忆华里	810,247,207.00	292,410,213.32	142,328,987.00	138,315,523.04
常州新城帝景	754,393,215.00	449,949,591.68	221,994,563.00	99,608,217.21
昆山香溢紫郡	696,258,588.00	692,582,799.74	487,759,582.00	411,507,884.50
常州香溢俊园	683,452,730.00	627,325,461.31	-	-
苏州新城公馆	531,778,085.00	399,416,331.58	-	-
上海香溢璟庭	517,544,905.00	454,671,820.04	-	-
上海馥华里	409,355,694.00	288,417,985.95	-	-
苏州红树湾	313,052,143.00	217,089,506.02	-	-
无锡尚东雅园	291,474,672.00	283,727,460.91	951,982,308.00	804,984,838.58
常州新城南都	205,587,939.00	87,206,333.43	32,501,853.00	6,452,570.89
上海悠活城	202,570,923.00	147,421,851.96	179,583,894.00	103,260,594.49
常州新城首府	191,618,042.92	151,220,630.99	787,232,225.08	546,500,422.71
上海新城公馆	163,956,090.00	151,700,434.07	390,203,136.00	405,384,953.38
上海新城金郡	151,588,468.00	142,912,133.32	1,790,451,753.36	1,011,665,987.04
上海新城金郡 A3 期	115,470,210.00	46,082,250.65	661,341,365.00	402,843,620.08
苏州新城金郡	91,839,940.00	175,047,954.54	1,067,482,723.59	640,512,471.54
上海尚上城	73,848,055.00	78,051,500.19	624,098,520.00	590,448,004.48
南京新城金郡	34,219,052.00	31,136,781.09	105,970,646.00	82,586,851.75
常州新城金郡	33,342,190.00	6,969,124.18	894,464,958.00	711,029,974.57
常州公园壹号	23,704,086.00	12,082,245.95	448,293,105.00	278,930,657.53
无锡盛世新城	20,476,573.00	18,499,570.25	6,414,898.00	19,668,664.66

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

34 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售(续)

	2014 年度		2013 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
常州新城公馆	23,380,174.00	27,089,903.31	39,763,597.36	18,130,256.83
昆山新城域	15,412,487.00	3,317,464.61	9,597,195.00	6,905,870.11
常州玉龙湾	9,302,759.00	18,644,961.57	1,898,040.00	3,330,671.72
常州新城域	4,643,263.00	2,977,603.22	818,443,639.00	570,716,531.74
结转存货跌价准备	-	(61,303,274.22)	-	(160,778,997.64)
其他	66,402,951.00	12,710,060.69	69,863,114.05	79,373,434.98
	<u>16,803,167,723.92</u>	<u>12,719,762,596.28</u>	<u>16,417,346,459.44</u>	<u>11,759,481,167.69</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	22,803,997.68	11,731.59	16,613,499.36	15,642.12
物业管理费	198,434,624.27	168,514,883.89	132,077,689.59	122,224,145.90
其他	75,822,946.56	36,214,069.01	17,931,730.46	32,473,763.32
	<u>297,061,568.51</u>	<u>204,740,684.49</u>	<u>166,622,919.41</u>	<u>154,713,551.34</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

35 营业税金及附加

	计缴标准	2014 年度	2013 年度
营业税	附注三	860,976,785.49	840,659,141.86
土地增值税	附注三	433,344,472.36	768,723,558.48
教育费附加	附注三	43,249,630.62	42,026,157.40
城市维护建设税	附注三	44,168,920.15	39,370,617.71
其他		9,049,372.04	11,424,606.64
		<u>1,390,789,180.66</u>	<u>1,702,204,082.09</u>

36 销售费用

	2014 年度	2013 年度
广告宣传费	184,824,755.04	180,997,810.17
策划代理费	103,584,711.02	131,487,017.23
其他费用	147,374,152.54	100,503,439.37
	<u>435,783,618.60</u>	<u>412,988,266.77</u>

37 管理费用

	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	296,257,812.59	229,776,552.36
业务招待费	35,516,668.26	45,569,274.18
办公费用	44,018,202.31	36,085,073.97
其他费用	62,032,192.32	61,515,509.05
	<u>437,824,875.48</u>	<u>372,946,409.56</u>

38 财务(收入)/费用 - 净额

	2014 年度	2013 年度
利息支出	671,400,400.69	655,969,751.97
减：已资本化的利息支出 (附注四(5)(10))	(653,913,688.98)	(588,841,426.27)
减：利息收入	(67,815,528.73)	(52,466,333.79)
汇兑收益/(损失)	1,027,377.26	(874,266.75)
手续费	12,856,884.72	7,660,197.05
	<u>(36,444,555.04)</u>	<u>21,447,922.21</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

39 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和财务费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度	2013 年度
土地使用权成本	5,027,754,248.33	3,928,061,789.30
建设成本	7,120,433,635.15	7,403,356,949.76
资本化利息	632,877,987.02	588,841,426.27
结转存货跌价准备	(61,303,274.22)	(160,778,997.64)
职工薪酬费用	512,270,373.29	421,942,640.13
广告宣传费	184,824,755.04	180,997,810.17
策划代理费	103,584,711.02	131,487,017.23
财务(收入)/费用	(36,444,555.04)	21,447,922.21
业务招待费	41,514,645.16	50,080,826.30
办公费用	62,734,194.83	52,340,037.87
折旧和摊销费用	21,750,648.99	16,371,065.44
其他费用	151,669,850.24	87,428,830.53
	<u>13,761,667,219.81</u>	<u>12,721,577,317.57</u>
40 资产减值损失		
	2014 年度	2013 年度
存货跌价损失(附注四(16))	<u>341,162,774.83</u>	<u>41,569,086.98</u>
41 投资损失		
	2014 年度	2013 年度
持有可供出售金融资产取得 的现金股利(附注四(7))	6,552,722.25	6,605,801.86
按权益法核算的长期股权投 资损失(附注四(9))	<u>(7,346,156.44)</u>	<u>(11,422,390.14)</u>
	<u>(793,434.19)</u>	<u>(4,816,588.28)</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表主要项目附注(续)

42 营业外收入

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	46,630.38	111,143.95	46,630.38
其中：固定资产处置利得	46,630.38	111,143.95	46,630.38
政府收回土地补偿 (i)	-	81,375,300.93	-
政府补助(ii)	5,078,960.31	10,868,542.70	5,078,960.31
违约金收入	8,875,406.72	6,483,304.48	8,875,406.72
其他	899,888.78	1,166,478.14	899,888.78
	<u>14,900,886.19</u>	<u>100,004,770.20</u>	<u>14,900,886.19</u>

(i) 于 2013 年 11 月 27 日，常州新城房产开发有限公司持有的新机场路地块(工业用地)被常州市新北国土储备中心以 127,986,600.00 元的总价收储，扣除原账面成本，包括存货 32,199,408.19 元及长期待摊费用 14,411,890.88 元，实现营业外收入 81,375,300.93 元。

(ii) 政府补助明细

	2014 年度	2013 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	1,027,730.00	6,471,520.00	与收益相关
职业培训补贴	1,846,650.00	2,089,222.56	与收益相关
先进奖励	1,955,000.00	1,407,900.00	与收益相关
税收奖励	249,580.31	899,900.14	与收益相关
	<u>5,078,960.31</u>	<u>10,868,542.70</u>	

43 营业外支出

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	220,993.81	491,962.25	220,993.81
其中：固定资产处置损失	220,993.81	491,962.25	220,993.81
对外捐赠	2,400,000.00	3,660,000.00	2,400,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	4,653,533.65	4,797,898.69	4,653,533.65
	<u>7,274,527.46</u>	<u>8,949,860.94</u>	<u>7,274,527.46</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 合并财务报表主要项目附注(续)

44 所得税费用

	2014 年度	2013 年度
当期所得税	279,977,317.83	643,057,306.20
递延所得税(附注四(14))	<u>129,964,445.92</u>	<u>(75,114,498.15)</u>
	<u>409,941,763.75</u>	<u>567,942,808.05</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014 年度	2013 年度
利润总额	<u>1,613,443,041.67</u>	<u>2,204,857,213.19</u>
按 25%税率计算的所得税	403,360,760.42	551,214,303.30
不得扣除的成本、费用和损失	7,602,940.66	17,810,350.19
非应纳税收入	(1,638,180.56)	(1,651,450.47)
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(503,147.95)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 (附注四(14)(d))	343,942.90	569,605.03
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>775,448.28</u>	<u>-</u>
所得税费用	<u>409,941,763.75</u>	<u>567,942,808.05</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

45 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：

	2014 年度	2013 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,166,710,016.51	1,609,470,064.80
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,593,187,200.00</u>	<u>1,593,187,200.00</u>
基本每股收益	<u>0.73</u>	<u>1.01</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	0.73	1.01
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。于 2014 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2013 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

46 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收到关联方资金往来	4,274,246,000.00	234,400,000.00
收回土地投标保证金	230,820,000.00	-
收回指定信托安排	125,000,000.00	-
利息收入	67,815,528.73	52,466,333.79
收到工程押金	48,321,852.98	13,179,345.82
代收契税及物业代收款	17,834,168.62	57,514,155.37
营业外收入	14,854,255.81	146,504,925.32
代垫拆迁款	-	50,000,000.00
其他	<u>28,199,448.45</u>	<u>10,997,660.05</u>
	<u>4,807,091,254.59</u>	<u>565,062,420.35</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

46 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
为关联方代垫款项	2,322,439,156.65	362,565,150.00
支付关联方资金往来	2,321,352,000.00	-
销售费用及管理费用	430,409,888.71	484,951,275.80
支付股权转让保证金	50,000,000.00	-
支付受限制的存款	37,262,569.29	65,822,954.32
支付住房担保押金	31,757,995.58	74,632,373.39
财务手续费	12,856,884.72	7,660,197.05
违约金及罚款	4,653,533.65	4,797,898.69
捐赠支出	2,400,000.00	3,660,000.00
土地投标保证金	-	130,230,000.00
指定信托安排	-	125,000,000.00
其他	38,671,739.32	25,751,423.30
	<u>5,251,803,767.92</u>	<u>1,285,071,272.55</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收回借款保证金	8,231,500.00	739,900.00
收到少数股东往来款	-	555,580,000.00
	<u>8,231,500.00</u>	<u>556,319,900.00</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
支付少数股东往来款	218,600,000.00	-
支付借款保证金	-	8,231,500.00
	<u>218,600,000.00</u>	<u>8,231,500.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

47 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将合并净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年度	2013 年度
合并净利润	1,203,501,277.92	1,636,914,405.14
加：资产减值准备(附注四(40))	341,162,774.83	41,569,086.98
存货跌价准备转销(附注四(5))	(61,303,274.22)	(160,778,997.35)
固定资产折旧(附注四(11))	16,757,538.20	8,502,349.12
无形资产摊销(附注四(12))	2,334,700.14	1,280,989.42
长期待摊费用摊销(附注四(13))	2,658,410.65	6,572,084.78
投资性房地产折旧(附注四(10))	-	15,642.12
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净损失 (附注四(42)(43))	174,363.43	14,792,709.18
财务费用	17,486,711.71	67,128,325.70
投资(收益)/损失(附注四(41))	793,434.19	4,816,588.28
递延所得税资产减少/(增加)(附注四 (14))	76,394,220.66	(96,738,153.21)
递延所得税负债增加(附注四(14))	53,570,225.26	21,623,655.06
存货的减少/(增加)	1,276,586,508.41	(4,123,899,906.68)
经营性应收项目的(增加)/减少	(475,460,395.91)	1,316,245,062.39
经营性应付项目的增加	568,196,706.10	1,033,107,302.97
股份支付(附注四(30))	10,631,343.00	15,013,030.00
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>3,033,484,544.37</u>	<u>(213,835,826.10)</u>

	2014 年度	2013 年度
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-

现金及现金等价物净变动情况

	2014 年度	2013 年度
现金及现金等价物的年末余额	2,759,714,079.55	4,270,619,750.68
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(4,270,619,750.68)</u>	<u>(3,150,164,721.93)</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(1,510,905,671.13)</u>	<u>1,120,455,028.75</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、合并财务报表主要项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(b) 现金及现金等价物

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金	2,759,714,079.55	4,270,619,750.68
其中：库存现金	7,517,062.62	3,312,849.41
可随时用于支付的银行存款	2,752,197,016.93	4,267,306,901.27
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>2,759,714,079.55</u>	<u>4,270,619,750.68</u>

五、合并范围的变更

1 非同一控制下的企业合并

于 2014 年 8 月 8 日，本集团以人民币 1,589,458.71 元收购常州达顺电梯有限公司(以下简称“达顺电梯”)100%股权。于购买日，达顺电梯的账面净资产为 1,589,458.71 元，公允价值与账面价值相同。

2 其他原因的合并范围变动

(a) 本公司于 2014 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
南通新城创置房地产有限公司	26/01/2014	850,000,000
上海新城松郡房地产有限公司	13/03/2014	20,000,000
常州市万睿智能系统工程有限公司	19/03/2014	1,000,000
青岛新城创置房地产有限公司	15/05/2014	10,000,000
武汉新城创置房地产有限公司	11/09/2014	10,000,000

(b) 于 2014 年 4 月 14 日，本集团以人民币 466,004,200.00 元收购上海嘉定华锐置业有限公司(以下简称“上海华锐”)100%股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海华锐于被收购后仍存续。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
江苏新城物业服务有限公司	常州	物业服务	90.00%	9.58%	同一控制下的企业合并
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.80%	-	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
上海新城万嘉物业服务有限公司	上海	物业服务	-	99.24%	同一控制下的企业合并
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	80.00%	19.16%	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	40.00%	57.48%	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.34%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.88%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	90.00%	9.58%	设立
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	95.80%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	2.50%	93.41%	非同一控制下的企业合并
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	100.00%	-	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	100.00%	-	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常州新城东昇房地产有限公司	常州	房地产开发	60.00%	39.66%	设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	95.80%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	10.00%	86.22%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益

1 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
金坛市新城万郡置业有限公司(i)	金坛	房地产开发	-	47.90%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	100.00%	设立
昆山新城创域房地产有限公司(i)	昆山	房地产开发	-	50.00%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.80%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.80%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	96.22%	设立
苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	70.00%	设立
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.88%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	资产购买
南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	76.98%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	96.22%	设立
常州市万睿智能系统工程有限公司	常州	工程设计及施工	-	99.58%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	100.00%	-	设立
武汉新城创置房地产有限公司	武汉	房地产开发	100.00%	-	设立
常州达顺电梯有限公司	常州	电梯销售与安装	-	99.55%	非同一控制下的企业合并

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

(i) 本集团虽然对该等公司的持股比例不超过 50%，但本集团根据与其他投资者的协议，有能力取得超过半数投票权并控制该等公司。因此，本集团将该等公司纳入合并范围。

(b) 本集团无存在重要少数股东权益的子公司

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益(续)

2 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
上海新城旭地房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	50%
苏州新城万瑞房地产有限公司(i)	苏州	房地产开发	是	0%	68%
南京新城万隆房地产有限公司(ii)	南京	房地产开发	是	0%	70%
联营企业 -					
上海万之城房地产开发有限公司(iii)	上海	房地产开发	是	0%	50%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

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

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

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益(续)

2 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司	上海新城旭地 房地产有限公司
流动资产	1,143,767,926.86	824,549,912.68	3,440,937,706.81	745,010,547.69
其中：现金和现金等价物	113,563,970.45	2,713,159.58	19,830,354.60	17,707,107.69
非流动资产	135,895.29	128,575.70	3,055,700.12	35,382.33
资产合计	<u>1,143,903,822.15</u>	<u>824,678,488.38</u>	<u>3,443,993,406.93</u>	<u>745,045,930.02</u>
流动负债	375,161,824.75	668,814,215.44	153,007,724.08	725,130,300.00
非流动负债	656,000,000.00	-	2,300,000,000.00	-
负债合计	<u>1,031,161,824.75</u>	<u>668,814,215.44</u>	<u>2,453,007,724.08</u>	<u>725,130,300.00</u>
净资产	112,741,997.40	155,864,272.94	990,985,682.85	19,915,630.02
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>56,370,998.70</u>	<u>105,987,705.60</u>	<u>693,689,977.99</u>	<u>9,957,815.01</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>56,377,359.80</u>	<u>105,987,705.60</u>	<u>693,689,977.99</u>	<u>10,000,000.00</u>
	2014 年度			2013 年度
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司	上海新城旭地 房地产有限公司
营业收入	-	-	-	-
财务费用	656,259.64	5,342.38	680,565.64	8,356.79
所得税费用	-	128,575.70	2,957,421.48	28,123.33
净亏损	(7,245,280.39)	(385,727.06)	(9,014,317.15)	(84,369.98)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	<u>(7,245,280.39)</u>	<u>(385,727.06)</u>	<u>(9,014,317.15)</u>	<u>(84,369.98)</u>
本集团本年度收到的来自 合营企业的股利	-	-	-	-

(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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益(续)

2 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
流动资产	1,783,231,144.87	1,728,448,900.29
其中：现金和现金等价物	261,890,415.42	347,704,396.30
非流动资产	8,840,346.85	10,811,237.41
资产合计	<u>1,792,071,491.72</u>	<u>1,739,260,137.70</u>
流动负债	1,719,437,777.95	1,624,824,024.27
非流动负债	-	47,500,000.00
负债合计	<u>1,719,437,777.95</u>	<u>1,672,324,024.27</u>
净资产	72,633,713.77	66,936,113.43
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>36,316,856.88</u>	<u>33,468,056.71</u>
对联营企业投资的账面价值	<u>36,316,856.88</u>	<u>33,468,056.71</u>
	2014 年度	2013 年度
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
营业收入	460,622,560.00	916,314,077.00
净利润/(亏损)	5,697,600.34	(22,844,780.27)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>5,697,600.34</u>	<u>(22,844,780.27)</u>
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 在其他主体中的权益(续)

2 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2014 年度	2013 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	5,000,000.00	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(158,603.66)	-
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>(158,603.66)</u>	<u>-</u>
联营企业:		
投资账面价值合计	10,000,000.00	10,000,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	2,258.58	(3,975.68)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>2,258.58</u>	<u>(3,975.68)</u>

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

(e) 于 2014 年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 关联方关系及其交易

1 母公司情况

(a) 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
新城控股集团有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	<u>600,000,000.00</u>	<u>513,790,000.00</u>	<u>(13,790,000.00)</u>	<u>1,100,000,000.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新城控股集团有限公司	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

3 合营企业和联营企业情况

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

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
青岛卓越新城置业有限公司	青岛	房地产开发	是	0%	50%
联营企业 -					
上海蓝天创业房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	20%

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 关联方关系及其交易(续)

4 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
上海青浦吾悦商业管理有限公司	受同一最终控制方控制

5 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 租赁收入

	2014 年度	2013 年度
新城控股集团有限公司	-	1,079,210.00

(b) 为关联方提供劳务收入

	2014 年度	2013 年度
上海万之城房地产开发有限公司	1,870,000.00	3,240,000.00

(c) 接受物业管理服务

	2014 年度	2013 年度
上海青浦吾悦商业管理有限公司	7,754,051.07	239,825.95

(d) 本集团为关联方代垫款项

	2014 年度	2013 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,501,752,686.05	-
青岛卓越新城置业有限公司	433,780,000.00	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	386,906,470.60	-
上海新城旭地房地产有限公司	-	362,565,150.00
	<u>2,322,439,156.65</u>	<u>362,565,150.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(e) 关联方为本集团代垫款项

	2014 年度	2013 年度
上海万之城房地产开发有限公司	-	230,000,000.00
新城控股集团有限公司	-	4,400,000.00
	<u>-</u>	<u>234,400,000.00</u>

(f) 向关联方资金流出

	2014 年度	2013 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,697,352,000.00	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	434,000,000.00	-
新城控股集团有限公司	190,000,000.00	-
	<u>2,321,352,000.00</u>	<u>-</u>

(g) 从关联方资金流入

	2014 年度	2013 年度
南京新城万隆房地产有限公司	3,403,999,000.00	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	153,250,000.00	-
上海新城旭地房地产有限公司	435,000,000.00	-
上海万之城房地产开发有限公司	110,000,000.00	-
新城控股集团有限公司	171,997,000.00	-
	<u>4,274,246,000.00</u>	<u>-</u>

(h) 关键管理人员薪酬

	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	<u>42,003,043.00</u>	<u>46,313,030.00</u>

(i) 股份支付

	2014 年度	2013 年度
新城发展控股有限公司(附注四(30))	<u>10,631,343.00</u>	<u>15,013,030.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七、 关联方关系及其交易(续)

6 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(3))		
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	667,656,470.60	-
- 青岛卓越新城置业有限公司	433,780,000.00	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	-	362,565,150.00
	<u>1,101,436,470.60</u>	<u>362,565,150.00</u>

应付关联方款项:

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款(附注四(24))		
- 南京新城万隆房地产有限公司	204,894,313.95	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	160,000,000.00	50,000,000.00
- 上海新城旭地房地产有限公司	72,434,850.00	-
- 新城控股集团有限公司	4,692,000.00	22,695,000.00
	<u>442,021,163.95</u>	<u>72,695,000.00</u>

八、 或有事项

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2014 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 3,422,680,000.00 元(2013 年 12 月 31 日：2,709,326,400.00 元)。

九、 承诺事项

1 房地产开发项目支出承诺

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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>1,556,400,000.00</u>	<u>1,898,400,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九、 承诺事项(续)

2 对外投资承诺事项

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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
股权收购(注)	328,804,000.00	-
合营企业权益认缴出资	95,625,000.00	-
有限合伙权益认缴出资(附注四(7))	-	15,000,000.00
	<u>424,429,000.00</u>	<u>15,000,000.00</u>

注：根据本公司与山东天鸿置业开发有限公司于 2014 年 12 月 17 日签订的协议，本公司承诺以 328,804,000.00 元的价格受让其拥有的济南天鸿永业房地产开发有限公司 100% 的股权及债权。于 2014 年 12 月 31 日，本公司尚未支付上述款项。

3 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	11,376,745.71	10,634,692.71
一到二年	11,146,931.77	6,763,766.67
二到三年	9,078,595.27	6,745,600.00
三年以上	50,828,028.95	36,704,533.33
	<u>82,430,301.70</u>	<u>60,848,592.71</u>

4 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	49,288,539.43	-
一到五年	152,775,418.08	-
五年以上	79,944,916.99	-
	<u>282,008,874.50</u>	<u>-</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十、 资产负债表日后事项

1 重要的非调整事项

根据本公司 2015 年 2 月 15 日召开的第六届董事会第十一次会议，授权本集团以 6000 万元的对价将江苏新城物业服务有限公司 100% 股权出售予受同一最终控制方控制的关联方常州创悦咨询管理有限公司。

2 利润分配情况说明

拟分配的股利

本公司董事会于 2015 年 2 月 15 日提议本公司向全体股东每 10 股分配现金股利人民币 0.70 元，未在本财务报表中确认为负债。详见附注四(33)。

十一、 金融风险管理

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

1 市场风险

(a) 外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本集团无任何重大外汇风险。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、金融风险管理(续)

1 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 2,721,900,000.00 元(2013 年 12 月 31 日：5,268,000,000.00 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 2014 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将增加或减少 15,859,500.00 元(2013 年 12 月 31 日：33,296,000.00 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流动资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

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

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无重大逾期应收款项(2013 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、金融风险管理(续)

3 流动性风险

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

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

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2014 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
短期借款	105,464,232.88	-	-	105,464,232.88
应付款项	8,410,202,421.35	-	-	8,410,202,421.35
一年内到期的非流动负债	1,092,391,721.23	-	-	1,092,391,721.23
长期借款	182,896,852.50	1,107,115,593.29	1,844,346,431.51	3,134,358,877.30
应付债券	<u>178,000,000.00</u>	<u>178,000,000.00</u>	<u>2,534,000,000.00</u>	<u>2,890,000,000.00</u>
	<u>9,968,955,227.96</u>	<u>1,285,115,593.29</u>	<u>4,378,346,431.51</u>	<u>15,632,417,252.76</u>
	2013 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
短期借款	481,886,191.10	-	-	481,886,191.10
应付款项	8,122,635,585.28	-	-	8,122,635,585.28
一年内到期的非流动负债	1,379,594,058.76	-	-	1,379,594,058.76
长期借款	<u>396,763,750.14</u>	<u>2,728,438,147.95</u>	<u>3,694,065,526.58</u>	<u>6,819,267,424.67</u>
	<u>10,380,879,585.28</u>	<u>2,728,438,147.95</u>	<u>3,694,065,526.58</u>	<u>16,803,383,259.81</u>

4 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注四(7))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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1 持续的以公允价值计量的资产

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

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	259,628,912.92	259,628,912.92
非金融资产				
投资性房地产—				
青浦吾悦广场	-	-	1,077,000,000.00	1,077,000,000.00
资产合计	-	-	1,336,628,912.92	1,336,628,912.92

于 2013 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层级列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	221,186,605.23	221,186,605.23

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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、公允价值估计(续)

1 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产 — 权益工具	投资性房地产 — 青浦吾悦广场	合计
2014 年 1 月 1 日	221,186,605.23	-	221,186,605.23
购入	15,000,000.00	-	15,000,000.00
收回投资	(3,557,692.31)	-	(3,557,692.31)
存货转换为投资性房地产	-	1,077,000,000.00	1,077,000,000.00
计入其他综合收益的利得	27,000,000.00	-	27,000,000.00
2014 年 12 月 31 日	<u>259,628,912.92</u>	<u>1,077,000,000.00</u>	<u>1,336,628,912.92</u>
2014 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2014 年度损益的未实现利得或损失的 变动			
— 公允价值变动收益	-	-	-
			可供出售金融资产 — 权益工具
2013 年 1 月 1 日			181,186,605.23
购入(附注四(7))			40,000,000.00
2013 年 12 月 31 日			<u>221,186,605.23</u>

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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二、公允价值估计(续)

1 持续的以公允价值计量的资产(续)

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2014 年		不可观察输入值		
	12 月 31 日	估值技术	名称	范围(加权平均值)	与公允价值之间的关系
公允价值	公允价值				
可供出售金融资产—					
权益工具	259,628,912.92	市场法	市净率	1.3-1.7(1.35)	市净率较高， 公允价值越高
投资性房地产—					
青浦吾悦广场	1,077,000,000.00	投资法	租期收益率	4%-5.5%(5.0%)	收益率越高， 公允价值越低
			复归收益率	4.5%-6%(5.6%)	收益率越高， 公允价值越低
			市场单位租金	每月 45 元/平方米至 每月 224 元/平方米 (每月 96 元/平方米)	市场单位租金越高， 公允价值越高

2 不以公允价值作为后续计量的金融工具

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、应付款项、借款和应付债券。

本集团的不以公允价值作为后续计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三、 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。

本集团不受制于外部强制性资本要求，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减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所示的权益总额加上债务净额计算。

于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债比率	27.17%	33.65%

十四、 公司财务报表附注

1 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
关联方委托贷款(注)	1,350,000,000.00	-
其他关联方往来款	3,166,009,342.43	2,601,817,227.79
股权转让保证金	50,000,000.00	-
土地保证金	45,600,000.00	-
代垫款项	1,307,092.31	1,386,875.40
住房担保押金	1,503,284.89	1,324,943.59
其他	1,991,119.74	682,431.83
	<u>4,616,410,839.37</u>	<u>2,605,211,478.61</u>

注：于 2014 年 7 月，本公司通过中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行向 5 家子公司提供总金额为 2,000,000,000.00 元的委托贷款，其中短期委托贷款 1,350,000,000.00 元列示于其他应收款，650,000,000.00 元为长期委托贷款，本金应于 2016 年 7 月偿还，列示于长期应收款。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表附注(续)

1 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	4,614,219,440.10	2,603,056,316.96
一到二年	511,130.66	524,790.08
二到三年	59,357.00	1,544,621.57
三到四年	1,544,621.57	85,750.00
四到五年	76,290.04	-
	<u>4,616,410,839.37</u>	<u>2,605,211,478.61</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备	<u>4,616,410,839.37</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>2,605,211,478.61</u>	<u>100.00</u>	-	-

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2014 年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备(2013 年度：无)。

(f) 于 2014 年度，本公司未核销其他应收款(2013 年度：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表附注(续)

1 其他应收款(续)

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

债务公司	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例 (%)	坏账准备
武汉新城创置置业有限公司	关联方往来款	729,496,024.00	一年以内	15.80	-
南京新城允升房地产有限公司	关联方往来款	601,631,666.66	一年以内	13.03	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	关联方往来款	596,550,000.00	一年以内	12.92	-
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方往来款	500,277,742.58	一年以内	10.84	-
青岛新城创置房地产有限公司	关联方往来款	464,806,409.18	一年以内	10.07	-
		<u>2,892,761,842.42</u>		<u>62.66</u>	-

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。

2 长期应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
关联方委托贷款(附注十四(1))	650,000,000.00	-
指定信托安排(i)	-	125,000,000.00
	<u>650,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司通过指定信托安排向子公司常州新城房产及常州新龙创置房地产开发有限公司支付 125,000,000.00 元的信托融资。于 2013 年，子公司已向江苏省国际信托有限公司归还了上述信托融资，但本公司支付的信托融资款可由其他子公司循环使用至 2015 年，故确认为长期应收款。于 2014 年，本公司已提前全额收回该等款项。

3 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
子公司 (a)	2,799,307,285.14	3,662,027,285.14
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>2,799,307,285.14</u>	<u>3,662,027,285.14</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在长期投资变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表附注(续)

3 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	本年增减变动				2014 年 12 月 31 日	本年宣告分派的现金 红利(附注十四(5))
	2013 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	计提减值准备		
常州新城房产开发有限公司	1,140,897,285.14	-	-	-	1,140,897,285.14	-
南京新城创置房地产有限公司	12,000,000.00	-	-	-	12,000,000.00	-
上海新城万嘉房地产有限公司	41,000,000.00	-	-	-	41,000,000.00	40,000,000.00
苏州新城万嘉房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	293,440,000.00	-	-	-	293,440,000.00	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	1,200,000.00	-	-	-	1,200,000.00	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00	700,000,000.00
江苏新城物业服务有限公司	90,000.00	49,500,000.00	-	-	49,590,000.00	-
常州新城资产经营管理有限公司	900,000.00	-	-	-	900,000.00	-
常州万方新城房地产开发有限公司	16,500,000.00	-	-	-	16,500,000.00	-
上海东郡房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	(390,000,000.00)	-	10,000,000.00	-
无锡新城万嘉置业有限公司	420,000,000.00	-	-	-	420,000,000.00	-
苏州新城创佳置业有限公司	500,000,000.00	-	(490,000,000.00)	-	10,000,000.00	250,000,000.00
常州万嘉置业咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	216,000,000.00	-	(210,000,000.00)	-	6,000,000.00	-
南京新城万嘉房地产有限公司	31,000,000.00	-	-	-	31,000,000.00	-
常州新城创佳房地产开发有限公司	52,000,000.00	-	-	-	52,000,000.00	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	320,000,000.00	80,000,000.00	-	-	400,000,000.00	-
杭州新城鼎盛房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
常州新城金郡房地产开发有限公司	-	77,780,000.00	-	-	77,780,000.00	-
青岛新城创置房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
武汉新城创置房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
	3,662,027,285.14	227,280,000.00	(1,090,000,000.00)	-	2,799,307,285.14	990,000,000.00

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、 公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	205,587,939.00	32,501,853.00
其他业务收入	<u>188,867,346.34</u>	<u>55,365,917.00</u>
	<u>394,455,285.34</u>	<u>87,867,770.00</u>
主营业务成本	87,206,333.43	6,163,031.15
其他业务成本	<u>147,642,651.92</u>	<u>47,067,049.82</u>
	<u>234,848,985.35</u>	<u>53,230,080.97</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	<u>2014 年度</u>		<u>2013 年度</u>	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	<u>205,587,939.00</u>	<u>87,206,333.43</u>	<u>32,501,853.00</u>	<u>6,163,031.15</u>

(i) 物业销售

	<u>2014 年度</u>		<u>2013 年度</u>	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>205,587,939.00</u>	<u>87,206,333.43</u>	<u>32,501,853.00</u>	<u>6,163,031.15</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四、公司财务报表附注(续)

4 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	86,402.00	-	808,076.00	-
项目服务费	<u>188,780,944.34</u>	<u>147,642,651.92</u>	<u>54,557,841.00</u>	<u>47,067,049.82</u>
	<u>188,867,346.34</u>	<u>147,642,651.92</u>	<u>55,365,917.00</u>	<u>47,067,049.82</u>

5 投资收益

	2014 年度	2013 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十四(3)))	990,000,000.00	220,000,000.00
指定信托安排的利息收益	<u>41,357,446.00</u>	-
	<u>1,031,357,446.00</u>	<u>220,000,000.00</u>

注：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、 非经常性损益明细表

	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	(174,363.43)	(380,818.30)
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	5,078,960.31	10,868,542.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占 用费	-	-
因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备 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	-	-
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生 的损益	-	-
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保 值业务外，持有交易性金融资产、交易性 金融负债产生的公允价值变动损益，以及 处置交易性金融资产、交易性金融负债和 可供出售金融资产取得的投资收益	6,552,722.25	6,605,801.86
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
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	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,721,761.85	80,567,184.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
	<u>14,179,080.98</u>	<u>97,660,711.12</u>
所得税影响额	(2,673,119.36)	(23,018,667.87)
少数股东权益影响额(税后)	(366,995.35)	(2,665,037.19)
	<u>11,138,966.27</u>	<u>71,977,006.06</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二、 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
归属于本公司普通股股 东的净利润	16.43%	27.47%	0.73	1.01	0.73	1.01
扣除非经常性损益后归 属于本公司普通股股 东的净利润	16.28%	26.24%	0.73	0.97	0.73	0.97

第十一节 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：2015 年 2 月 15 日