

江苏新城地产股份有限公司

900950

2013 年年度报告

重要提示

一、 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）朱虹声明：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 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 年度现金股利共计人民币 164,098,281.60 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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	23
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	32
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	39
第十节	财务会计报告.....	40
第十一节	备查文件目录.....	154

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	2013 年 1 月 1 日至 2013 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
公司的中文名称简称	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	hangl@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
B 股	上海证券交易所	新城 B 股	900950

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。

(三) 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名称（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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	16,583,969,378.85	14,300,447,268.64	15.97	9,222,244,674.92
归属于上市公司股东的净利润	1,609,470,064.80	1,315,768,260.43	22.32	1,125,797,775.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,537,493,058.74	1,304,366,766.28	17.87	1,057,485,779.67
经营活动产生的现金流量净额	-213,835,826.10	1,998,139,769.94	-110.70	104,418,288.97
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,625,245,210.12	5,160,080,835.32	28.39	3,894,714,861.50
总资产	33,882,213,509.79	29,280,647,387.17	15.72	29,025,522,707.84

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	1.0102	0.8259	22.32	0.7066
稀释每股收益 (元 / 股)	1.0102	0.8259	22.32	0.7066
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.9650	0.8187	17.87	0.6638
加权平均净资产收益率 (%)	27.47	29.24	减少 1.77 个百分点	33.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	26.24	28.99	减少 2.75 个百分点	31.44

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-380,818.30	-57,177.49	4,395,447.88
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	10,868,542.70	1,097,900.00	825,800.00

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			
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	6,605,801.86	5,041,813.98	53,750,001.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	80,567,184.86	7,766,735.33	33,526,082.60
少数股东权益影响额	-2,665,037.19	-109,459.30	-202,360.26
所得税影响额	-23,018,667.87	-2,338,318.37	-23,982,975.19
合计	71,977,006.06	11,401,494.15	68,311,996.23

三、 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	156,000,000.00		6,000,012.00
上海景盈投资管理合伙企业 6.18% 股权	5,186,605.23	5,186,605.23		605,789.86
上海伍翎投资中心（有限合伙） 5.26% 股权	15,000,000.00	35,000,000.00	20,000,000.00	
昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙） 2.72% 股权	5,000,000.00	25,000,000.00	20,000,000.00	
合计	181,186,605.23	221,186,605.23	40,000,000.00	6,605,801.86

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

2013 年，“宏观稳、微观活”成为房地产调控政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及地方细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革，不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同。

报告期内，国家在保持积极财政政策和稳健货币政策的同时，力推经济结构转型，促使资金流向创新产业。房地产行业总体规模继续保持增长，但不同区域的市场开始分化。一、二线城市房地产市场持续回暖，成交量继续走高，成交价格稳中有升；部分三、四线城市则出现了供过于求的情况，商品房库存不断积累，市场相对低迷。2013 年全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年名义增长 19.8%，其中住宅投资增长 19.4%，全国商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%；商品房销售额 81,428 亿元，比上年增长 26.3%。

报告期内，房地产行业延续了“洗牌”格局，企业间的竞争不断加剧，行业集中度显著提高。龙头房企凭借其资金规模、市场布局、产品竞争力、抗风险能力等方面的优势持续挤压中小房企的发展空间。受土地成本上升、融资渠道收紧、销售增长乏力等因素影响，中小房企获取土地的能力不断减弱，市场竞争压力更为凸显。

报告期内公司内部运营情况

2013 年，公司在“价值创新保利润增长，组织优化促绩效提升”的年度经营方针指导下，董事会领导公司全体员工辛勤付出，坚定以利润增长为中心，深入开展价值创新，实现价格提升和成本下降，完善以项目目标管理为核心的组织优化和绩效管理，通过内部运营、产品研究开发、销售策略等多方面组合发力积极应对市场变化，保证了公司全年目标任务的完成。公司各项主要经营指标超额完成年初目标，客户满意度得到进一步提升，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

2013 年，尽管面临新管理层磨合、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比 2012 年增长 15% 的目标。

报告期内，公司实现销售面积 170.22 万平方米，销售金额 171.09 亿元，分别比 2012 年增长 16.43% 和增长 30.44%。

报告期内，公司共有 26 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 241.44 万平方米，同比增长 21.85%；实现营业收入 165.84 亿元，实现净利润 16.37 亿元，分别比 2012 年增长 15.97% 和 21.52%。截止 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 338.82 亿元，净资产 68.78 亿元，分别比上年同期增长 15.72% 和 27.93%。

报告期末，公司共有 27 个子项目在建，总建筑面积为 339.45 万平方米。

报告期内，公司新增南京九龙湖地块、苏州吴江经济开发区清树湾 WJ-J-2013-023 地块、苏州吴江经济开发区清树湾 WJ-J-2013-024 地块、杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧映荷路南侧地块、杭州申花蓝孔雀地块 R21-04 地块、杭州未来科技城地块、南通通宁大道西永兴大道北地块、上海金山新城 B-17 地块、上海松江区永丰街道中山西路一号 B 地块、常州新北区新机场路地块等共 10 幅地块，新增计容可建面积 176.55 万平方米。截止报告期末，公司计容可

建筑面积 692.31 万平方米。

2013 年结算和销售情况表

项目名称	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)
上海碧翠园	73,416.00	231,912.00	79,293.07	222,807.79
上海金郡	25,265.23	33,213.94	137,034.96	179,045.18
常州香悦半岛	106,815.00	76,514.00	186,700.28	138,585.07
常州香溢澜桥	173,809.00	117,094.00	193,387.85	128,476.16
常州香溢紫郡	126,072.00	70,104.00	187,362.74	109,551.72
常州香溢俊园	37,334.00	28,896.00		
苏州新城金郡	32,006.00	24,013.00	133,949.40	106,748.27
苏州新城公馆	48,716.00	53,696.00		
苏州红树湾	49,404.00	41,937.00		
无锡尚东雅园	101,497.00	77,131.00	124,235.11	95,198.23
无锡香溢紫峻	77,932.00	60,012.00		
常州金郡	26,353.00	29,663.00	74,249.78	89,446.50
常州新城域	19,959.00	10,802.00	151,209.13	81,844.36
常州新城首府	28,998.00	31,512.00	72,886.72	78,723.22
上海新城金郡 A 三期	31,825.77	58,995.67	36,837.86	66,134.14
上海馥华里	7,664.00	13,975.00		
上海尚上城	8,146.00	10,603.00	58,263.55	62,409.85
昆山香溢紫郡	91,661.00	67,834.00	73,337.55	48,775.96
常州公园壹号	36,134.00	18,910.00	92,153.60	44,829.31
上海公馆	24,318.00	43,657.00	21,620.75	39,020.31
南京香溢紫郡	199,970.00	179,660.00	55,575.40	38,068.64
苏州香溢澜桥	121,177.00	118,468.00	28,370.62	31,078.25
常州帝景	46,512.00	65,599.00	9,404.92	22,199.46
上海悠活城	17,584.00	20,940.00	14,865.11	17,958.39
上海忆华里	32,004.00	51,611.00	24,411.05	14,232.90
上海香溢澜庭	31,256.00	64,423.00		
上海昱翠湾	32,126.00	47,473.00		
南京金郡花园	6,257.00	7,313.00	9,028.10	10,597.06
南京珑湾花园	20,014.00	33,682.00		
常州新城公馆	4,700.00	2,183.00	6,861.01	3,976.36
其他	63,288.00	19,078.00	64,290.65	12,027.52
合计	1,702,213.00	1,710,904.61	1,835,329.21	1,641,734.65

2013 年末公司在建项目一览表

序号	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工 交付时间
			(平方米)	(平方米)		
1	常州香溢澜桥二期	常州前黄中学东侧	74,850.70	253,607.85	2013 年 5 月	2014 年 12 月

2	常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,753.79	62,741.05	2012年9月	2014年5月
3	常州帝景酒店公寓办公	常州武进湖塘南田公园	17,455.71	51,494.99	2013年6月	2015年8月
4	常州新城帝景二期	常州武进湖塘南田公园	38,859.59	170,423.07	2013年1月	2015年6月
5	常州新城金郡三期	常州劳动东路	4,712.66	49,016.52	2013年1月	2015年6月
6	常州香溢俊园一期	常州丽华北路与关河东路交叉口	29,221.76	145,991.20	2013年5月	2014年12月
7	常州香溢俊园二期	常州丽华北路与关河东路交叉口	16,198.24	76,879.85	2013年8月	2015年6月
8	常州香悦半岛三期	常州龙江路勤业路	32,475.70	120,469.93	2012年5月	2014年9月
9	常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995.00	132,295.44	2013年3月	2014年11月
10	常州香溢紫郡四期	常州青洋路龙城大道	37,580.94	148,317.70	2013年12月	2015年8月
11	南京香溢紫郡二期	南京浦口星火北路	48,931.00	173,543.44	2012年5月	2014年10月
12	南京香溢紫郡四期	南京浦口星火北路	26,757.80	120,465.31	2012年9月	2014年12月
13	南京香溢紫郡五期	南京浦口星火北路	22,956.60	140,166.51	2013年5月	2015年9月
14	南京香溢紫郡六期 A 区	南京浦口星火北路	33,783.61	55,144.10	2013年12月	2014年12月
15	南京珑湾花园一期	南京江宁双龙大道	31,602.50	160,337.23	2013年11月	2015年12月
16	上海馥华里	上海马陆镇茹水南路以西叶城路以南	38,365.50	116,211.69	2013年8月	2014年12月
17	上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46,310.02	162,047.69	2013年7月	2014年12月
18	上海碧翠园二期 (2#3#7#)	上海浦东高行	5,834.31	17,468.04	2012年7月	2014年9月
19	上海香溢澜庭	上海洪德路	41,895.40	94,806.97	2013年3月	2014年12月
20	上海昱翠园	上海宝山月浦沈巷蕴川路	64,910.70	109,328.32	2013年8月	2014年12月
21	苏州香溢澜桥二期	苏州吴中开发区枫津路西側, 东吴南路北侧	42,609.60	198,085.81	2012年10月	2014年12月
22	苏州香溢紫郡二期 A 区	昆山长江路东, 青淞路南側 (S4)	49,381.98	118,914.63	2013年3月	2014年10月
23	苏州香溢紫郡二期 B 区	昆山长江路东, 青淞路南側 (S4)	24,448.82	63,003.05	2013年8月	2015年6月
24	苏州新城公馆一期	苏州吴中开发区越溪街东側, 苏街南侧	45,430.00	141,325.35	2013年7月	2015年9月
25	苏州红树湾一期	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	68,433.46	263,596.48	2013年9月	2015年5月
26	无锡香溢紫峻	无锡新区锡兴路与金城东路交叉口	71,565.60	232,003.94	2013年4月	2014年12月
27	其他		8,124.88	16,818.18		
合计			981,445.87	3,394,504.34		

2013 年竣工项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州新城首府三期	常州万福路	12,117	69,199	2011年6月	2013年12月
常州香溢澜桥一期 A 区	常州前黄中学东側	42,134	68,679	2012年4月	2013年9月

常州香溢澜桥一期 B 区	常州前黄中学东侧	13,065	39,259	2012 年 4 月	2013 年 12 月
常州香溢澜桥一期 C 区	常州前黄中学东侧	38,985	179,441	2012 年 6 月	2013 年 12 月
常州公园壹号四期 D 区	常州潞横路	20,481	87,289	2011 年 10 月	2013 年 10 月
常州新城金郡二期	常州劳动东路	38,465	112,104	2011 年 6 月	2013 年 11 月
常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	41,244	189,775	2011 年 6 月	2013 年 10 月
常州香悦半岛二期	常州龙江路勤业路	56,821	59,167	2011 年 5 月	2013 年 2 月
常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	50,866	123,632	2011 年 6 月	2013 年 12 月
常州香溢紫郡二期	常州青洋路龙城大道	46,940	169,167	2012 年 2 月	2013 年 12 月
常州新城域二期续建	常州湖塘夏城路	67,792	182,669	2011 年 11 月	2013 年 8 月
常州新城帝景一期	常州武进湖塘南田公园	47,811	29,490	2012 年 10 月	2013 年 12 月
南京香溢紫郡一期	南京浦口星火北路	25,866	54,702	2011 年 10 月	2013 年 10 月
南京香溢紫郡三期	南京浦口星火北路	31,808	49,479	2012 年 9 月	2013 年 12 月
上海悠活城三期	上海嘉定区静宁路	21,866	73,231	2011 年 8 月	2013 年 11 月
上海新城金郡 B 二期	上海嘉定白银路	36,670	112,457	2011 年 5 月	2013 年 6 月
上海新城金郡 A 二期	上海嘉定白银路	27,005	93,775	2011 年 6 月	2013 年 8 月
上海新城金郡 A 三期	上海嘉定白银路	35,259	71,037	2012 年 7 月	2013 年 12 月
上海尚上城二期	上海安亭曹安路	24,250	85,261	2011 年 5 月	2013 年 6 月
上海碧翠园二期	上海浦东高行	24,659	73,831	2012 年 7 月	2013 年 12 月
苏州新城金郡二期 E 区	苏州吴中邵昂路	60,538	138,789	2011 年 12 月	2013 年 10 月
苏州新城金郡转角商业	苏州吴中邵昂路	8,281	26,221	2012 年 6 月	2013 年 12 月
苏州香溢紫郡一期	苏州长江路东侧 312 国道南侧	38,784	101,441	2012 年 3 月	2013 年 11 月
苏州香溢澜桥一期	苏州吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	32,200	64,186	2012 年 10 月	2013 年 12 月
无锡尚东雅园二期	无锡新区旺庄	38,194	153,220	2012 年 4 月	2013 年 12 月
其他		7,118	6,852		
合计		889,218	2,414,351		

(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 (%)	说明
营业收入	16,583,969,378.85	14,300,447,268.64	15.97	本期交付项目增加
营业成本	11,914,194,719.03	10,448,514,688.62	14.03	本期交付项目增加, 相应成本增加
销售费用	412,988,266.77	372,751,377.02	10.79	销售费用随收入增加
管理费用	372,946,409.56	347,839,375.30	7.22	人工费用增加
财务费用	21,447,922.21	17,177,300.57	24.86	利息费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-213,835,826.10	1,998,139,769.94	-110.70	本期新建项目工程款及土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	102,844,477.37	-34,667,903.86	396.66	对联营公司投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,231,446,377.48	-2,405,943,654.01	151.18	本期借款增加

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
详见“(1)驱动业务收入变化的因素分析”。

(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 68,814,418.00 元，占公司销售总额 0.42%。

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(%)
房地产开发销售		11,759,481,167.69	98.70	10,301,267,604.05	98.59	14.16

(2)主要供应商情况

单位:元 币种:人民币

前五大供应商	金额	占比
江苏兴厦建筑安装有限公司	262,184,128.89	3.89%
江苏省电力公司常州供电公司	212,470,427.50	3.15%
常州东晓商贸有限公司	140,563,801.76	2.08%
江苏盛禾建设有限公司	139,275,191.66	2.07%
常州市通润建设工程有限公司	125,816,031.70	1.87%
合计	880,309,581.51	13.06%

(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

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发销售	16,417,346,459.44	11,759,481,167.69	28.37	15.81	14.16	增长 1.04 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	7,056,947,097.08	34.00

南京市	493,083,086.00	-53.49
上海市	6,030,737,635.36	1.90
苏州市	1,878,181,435.00	60.43
无锡市	958,397,206.00	25.93
合计	16,417,346,459.44	15.81

(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(%)
货币资金	4,999,709,015.55	14.76	3,748,073,756.37	12.80	33.39
应收账款	1,457,645.65	0.00	2,770,358.95	0.01	-47.38
预付款项	1,611,310,127.38	4.76	3,298,561,976.85	11.27	-51.15
其他应收款	808,431,275.86	2.39	517,915,857.22	1.77	56.09
长期股权投资	53,468,056.71	0.16	229,890,446.85	0.79	-76.74
无形资产	5,849,646.40	0.02	3,640,293.14	0.01	60.69
短期借款	470,000,000.00	1.39	762,960,000.00	2.61	-38.40
应付职工薪酬	99,703,066.89	0.29	53,895,789.84	0.18	84.99
应交税费	833,564,181.85	2.46	583,224,463.18	1.99	42.92
应付利息	28,492,964.59	0.08	70,556,515.14	0.24	-59.62
其他应付款	1,028,877,738.92	3.04	288,645,889.06	0.99	256.45
一年内到期的非流动负债	1,321,200,000.00	3.90	2,315,560,000.00	7.91	-42.94
其他流动负债	813,083,948.15	2.40	479,325,251.04	1.64	69.63
长期借款	5,968,000,000.00	17.61	3,148,970,000.00	10.75	89.52

货币资金：货币资金余额增加

应收账款：应收房款收回

预付款项：土地款结清，转入开发成本

其他应收款：应收往来款项及土地保证金增加

长期股权投资：联营公司投资减少

无形资产：管理财务软件增加

短期借款：融资减少

应付职工薪酬：年终奖金计提

应交税费：年末交付项目所得税增加

应付利息：应付利息减少

其他应付款：少数股东往来增加

一年内到期的非流动负债：长期借款一年内到期部分减少

其他流动负债：计提土地增值税增加

长期借款：银行借款增加

(四) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与上年度相比没有发生变化。

(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	156,000,000	6,000,012		可供出售金融资产	收购

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

本年度公司无委托理财事项。

(2)委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元

			2013 年末					
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	9,123,575,595.43	2,595,009,408.79	2,194,311,981.09	242,479,164.81	255,133,321.45
常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发	常州清水湾	350,000,000.00	664,553,591.70	486,309,404.17	57,869,540.00	77,082,903.03	79,434,684.14
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	47,406,381.40	20,388,275.97	2,099,745.00	-1,650,687.50	-1,238,708.68
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	38,334,730.72	28,659,482.75	3,205,100.00	4,482,611.42	7,682,952.47
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	36,399,542.43	30,028,170.60	-3,372,750.00	-1,092,887.68	-820,532.25
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	2,457,355,004.50	752,313,822.33	223,669,405.03	82,751,153.62	61,844,507.58
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号三四期	360,000,000.00	689,638,278.67	467,672,442.69	445,105,405.00	105,669,683.42	79,229,611.00
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	常州新城金郡	700,000,000.00	1,907,688,424.99	934,924,586.24	894,464,958.00	70,976,551.00	52,884,739.64
常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城城	700,000,000.00	1,177,663,028.49	982,086,772.73	818,523,439.00	174,097,163.18	130,603,773.09
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	1,487,738,584.88	423,342,260.39	1,385,850,678.00	-88,732,634.07	-66,215,829.68
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	1,515,756,058.09	13,159,452.21	1,095,517,212.00	24,693,576.09	18,569,153.91
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	57,474,630.46	9,608,598.25	-	-300,620.64	-227,727.48
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	4,431,682.29	741,248.08	13,846,044.46	2,075,228.92	1,541,413.68
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	99,505,469.26	83,810,799.57	6,871,048.00	-4,802,674.10	-3,517,819.70
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	6,489,787,401.18	1,216,495,464.42	191,797,207.02	207,804,383.37	201,247,035.31
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	589,000,000.00	2,332,201,662.14	574,352,100.42	-	-18,792,780.85	-14,290,625.65

上海东郡房地产开发 有限公司	房地产开发	上海碧翠 园	400,000,000.00	2,874,897,241.70	1,196,171,300.47	2,228,077,932.00	750,224,634.48	561,979,247.02
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	2,064,410,392.43	1,429,886,080.05	2,180,654,889.36	460,073,416.24	346,251,888.50
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	400,716,762.78	20,645,897.77	624,098,520.00	-16,014,401.39	-11,477,985.68
上海新城宝郡置业 有限公司	房地产开发	上海昱翠 园	360,000,000.00	1,097,083,196.73	343,493,421.94	-	-21,518,817.62	-16,506,578.06
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	1,861,711,363.75	806,583,604.68	142,328,987.00	-30,375,422.85	-23,020,671.62
上海富铭房地产开 发有限公司	房地产开发	上海嘉定 A11-4 地 块	638,000,000.00	1,850,562,042.08	755,156,222.16	661,341,365.00	191,261,785.79	143,239,207.62
南京新城创置房地 产有限公司	房地产开发	南京新城 尚座	120,000,000.00	490,269,963.15	150,068,826.18	6,895,333.30	-1,380,826.45	-1,335,585.97
南京新城创嘉房地 产有限公司	房地产开发	南京湖北 路项目	18,000,000.00	17,983,368.72	17,983,368.72	-	-72.82	-72.82
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	2,615,544,195.77	281,922,064.33	105,970,646.00	-10,488,106.91	-7,892,012.57
南京新城允升房地 产有限公司	房地产开发	南京浦口 项目	860,000,000.00	3,515,240,635.76	788,021,666.72	380,686,440.00	-68,525,730.44	-51,357,668.52
南京新城创隆房地 产有限公司	房地产开发	南京珑湾 花园	550,000,000.00	2,268,544,904.83	539,635,071.99	-	-13,476,685.66	-10,364,928.01
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	660,035,833.92	197,521,588.61	2,559,475.00	-909,577.90	-685,312.11
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	521,013,150.63	434,356,057.06	9,597,195.00	-38,890,239.64	-29,141,253.37
苏州新城创佳置业 有限公司	房地产开发	苏州新城 金郡	500,000,000.00	3,452,139,940.62	926,443,292.81	1,378,568,227.00	292,464,247.79	220,146,719.25
昆山新城创宏房地 产有限公司	房地产开发	苏州香溢 紫郡	460,000,000.00	1,359,535,910.00	456,024,943.96	487,759,582.00	12,033,896.17	9,167,188.93
昆山新城创城房地 产有限公司	房地产开发	苏州柏庐 路项目	100,000,000.00	99,885,245.39	99,885,245.39	-	8,482.83	6,362.12
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	1,281,162,840.45	288,791,436.11	-	-15,064,988.08	-11,190,624.96
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	1,173,908,068.54	22,418,662.43	-	-10,177,755.22	-7,581,337.57
昆山新城万龙房地 产发展有限公司	房地产开发		10,000,000.00	156,000,000.00	24,250,013.20	-	6,000,012.00	6,000,012.00
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	574,626,251.54	444,980,803.85	6,460,798.00	-14,063,584.70	-10,273,901.17
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	1,966,045,878.40	469,947,490.00	952,202,449.00	20,481,208.17	14,378,453.21
杭州新城创宏房地 产开发有限公司	房地产开发	杭州余杭 经济技术 开发区顺 达路东 侧、映荷 路南侧地 块	320,000,000.00	329,546,603.67	316,978,270.24	-	-3,877,194.11	-3,021,729.76
杭州新城鼎宏房地 产开发有限公司	房地产开发	杭州申花 蓝孔雀地 块	100,000,000.00	161,839,004.83	99,733,883.63	-	-348,159.16	-266,116.37
杭州新城创盛房地 产开发有限公司	房地产开发	杭州未来 科技城	100,000,000.00	226,922,440.45	99,699,930.58	-	-397,259.90	-300,069.42
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	18,331,277.35	12,896,876.05	5,039,868.92	341,272.26	192,788.56
常州嘉驰汽车配件 有限公司(原名:常 州嘉枫市场调查有 限公司)	汽车零配 件设计、 制造与 销售	汽车零配 件设计、 制造与 销售	15,000,000.00	15,021,173.14	15,020,655.25	-	2,071.54	6,329.05
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	6,939,034.64	2,573,454.94	17,868,075.00	1,402,160.95	1,051,733.21

江苏新城物业服务 有限公司	物业服务	物业管理	5,000,000.00	168,781,485.69	-44,682,352.03	190,838,191.45	12,163,816.49	8,973,125.53
上海新城万嘉物业 服务有限公司	物业服务	物业管理	500,000.00	2,558,324.16	-7,962,594.18	9,923,957.67	-2,390,289.89	-2,388,406.61
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	178,330,559.58	3,173,182.28	4,208,215.05	-156,832.61	-117,624.46
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	988,149.67	-903,457.83	453,456.00	-877,363.22	-658,266.16

5、非募集资金项目情况

公司投资情况	金额（单位：万元）
报告期内公司投资额	347,873
投资额增减变动数	96,897
上年同期投资额	250,976
投资额增减幅度（%）	38.61

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
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	95.91%	30,000	65,000	33,567
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发	95.80%	47,000	70,000	22,034
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	96.22%	3,000	58,900	53,787
上海新城宝郡置业有限公司	房地产开发	96.22%	-	36,000	34,639
上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	33,800	63,800	28,866
南京新城创隆房地产有限公司	房地产开发	96.22%	-	55,000	52,921
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	100.00%	37,000	46,000	9,000
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	100.00%	2,000	30,000	28,000
苏州新城创盛置业有限公司	房地产开发	70.00%	-	3,000	2,100
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发	95.88%	-	1,000	959
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发	100.00%	20,000	50,000	30,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	-	32,000	32,000
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	-	10,000	10,000
杭州新城创盛房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	-	10,000	10,000
合计			172,800	530,700	347,873

2013 年新增土地储备

序号	区域	地块名称	权益比 例	占地面积 (平方米)	可建面积 (平方米)	项目 进度	项目总投 资 (万元)
1	南京	南京九龙湖（双龙大道 G86）	96.22%	95,819.10	287,457.30	前期	401,300
2	苏州	苏州吴江经济开发区清树湾 WJ-J-2013-023	70.00%	65,782.90	152,900.47	前期	107,140
3	苏州	苏州吴江经济开发区清树湾 WJ-J-2013-024	70.00%	56,680.40	173,045.82	前期	121,260
4	杭州	杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路 南侧地块	100.00%	54,033.00	124,275.90	前期	96,030

5	杭州	杭州申花蓝孔雀地块 R21-04 地块	100.00%	11,018.00	22,036.00	前期	47,300
6	杭州	杭州未来科技城地块(余政储出(2013)65号)	100.00%	32,226.00	51,561.60	前期	85,500
7	上海	上海金山新城 B-17 地块	48.11%	108,392.90	195,107.22	前期	196,000
8	上海	南通通宁大道西、永兴大道北地块	76.98%	185,575.84	556,727.52	前期	311,150
9	上海	上海松江区永丰街道中山西路一号 B 地块	96.22%	39,993.30	46,489.90	前期	107,600
10	常州	常州新北区新机场路地块	99.16%	51,966.00	155,898.00	前期	87,650
合计				701,487.44	1,765,499.73		1,560,930

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

十八届三中全会提出全面深化改革的总目标后，中央经济工作会议再度明确“改革、创新”将成为未来经济工作的重中之重，新一届政府将更多地通过调结构和深化改革来释放经济活力，单纯通过信贷增长刺激经济增长的时代一去不复返。

从市场前景来看，在宏观经济和信贷平稳增长，房地产调控政策整体平稳的背景下，2014年全国房地产市场将呈现投资、新开工平稳增长，销售量价继续增长，但增速逐步放缓的特点。不同城市间市场的分化将延续2013年的趋势，一线城市和热点二线城市供不应求压力持续，多数二线城市供需均衡、价格平稳，除毗邻核心城市外的大多数三、四线城市存在供过于求导致的价格下行风险。

从行业竞争格局来看，中国房地产市场多年的发展过程如大浪淘沙，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。

(二) 公司发展战略

公司通过对行业发展趋势的研判，结合公司内外部资源的实际，确定了公司2013-2017年度战略目标、目标实现路径和业务策略。明确提出2013-2017的五年发展战略目标为：2017年实现销售500亿元，保持行业TOP30地位；完成江苏、上海、浙江、安徽、山东等10个省市市场布局，新市场销售额占比不低于40%；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；完成总部+区域（城市）事业部+项目的三级组织体系和绩效管理体系，形成人才梯队和核心能力。

(三) 经营计划

2014年是公司战略执行的关键年，为确保五年战略规划的全面实施，公司将坚定不移地推动战略执行。以长三角为基础，拓展全国化布局；以开发模式创新为导向，实现规模化增长；以结构调整的手段，优化投入产出；以组织绩效为驱动，打造团队高执行力。公司制定了“强战略、拓布局；重执行、求创新；调结构、控风险；明绩效、优组织”的经营方针。

公司将放眼全国，灵活应对不同区域的市场，抓住土地投资和产品销售的机会，并把握城市圈带来的特殊发展机遇。通过高周转策略的坚持，开发和融资模式的创新，以百年住宅为代表的新产品的试点，推动新区域的拓展和战略布局的调整。

2014年，公司计划新开工项目18个，新开工建筑面积232.51万平方米，公司计划竣工项目21个，建筑面积约230.73万平方米。

2014年，公司争取各项主要经营指标在2013年的基础上有适度增长。

(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:2014年,国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的市场化,同时,随着城镇个人住房信息系统建设的推进,房产税试点可能进入新阶段,购房者预期将会受到影响,自住需求将进一步成为市场的主流。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2014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:2014年,行业竞争仍然激烈,行业集中度继续提升。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;加强物业管理和品牌建设,提高产品附加值。

4、财务风险:2014年,货币政策整体稳健,但存在微调的空间,房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将坚持快速回款,合理安排融资计划,加强资金管理,确保资金链安全。

2014年公司计划开工项目一览表

序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
				(平方米)	(平方米)		
1	常州万方新城房地产有限公司	常州新城帝景三期	常州武进湖塘南田公园	44,974.22	196,986.00	2014年3月	2016年6月
2	常州新龙创置房地产开发有限公司	常州悠活城	龙江路西侧、龙城大道北侧	51,966.00	221,754.00	2014年3月	2016年12月
3	南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡六期B区	南京浦口星火北路	49,012.89	81,045.50	2014年3月	2015年6月
4	南京新城创隆房地产有限公司	南京九龙湖二期	南京江宁双龙大道	31,200.00	126,032.20	2014年4月	2016年6月
5	上海新城创域房地产开发有限公司	上海新洪德路(多层不含6#楼)	上海嘉定新洪德路,东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	17,027.75	35,480.02	2014年3月	2014年12月
6	上海新城创域房地产开发有限公司	上海新洪德路(小高层+6#多层)	上海嘉定新洪德路,东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	31,541.45	89,806.80	2014年3月	2015年6月
7	上海新城创域房地产开发有限公司	上海嘉定新城A06-2地块(洪德路)	上海嘉定洪德路,东至永盛路、西至依玛路、南至洪德路、北至城固路	32,186.10	101,546.04	2014年9月	2015年12月
8	上海新城创佳置业有限公司	上海金郡A四期/A11-3	上海嘉定白银路	18,623.30	93,003.90	2014年4月	2015年6月
9	上海新城旭地房地产有限公司	上海金山地块	上海金山区山阳镇	108,392.90	241,433.89	2014年3月	2016年6月
10	南通新城创置房地产有限公司	南通科技城一期	南通通宁大道西、永兴大道北	74,204.00	267,133.20	2014年8月	2016年12月
11	苏州新城创恒房地产有限公司	苏州新城公馆二期	苏州吴中开发区越溪街东侧,苏街南侧	37,165.60	128,871.33	2014年1月	2015年12月
12	苏州新城创盛置业有限公司	苏州红树湾二期	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	37,065.07	137,236.40	2014年9月	2015年8月
13	昆山新城创域房地产有限公司	昆山柏庐路	昆山柏庐路	65,582.40	217,874.00	2014年9月	2016年6月
14	无锡新城创置房地产有限公司	尚东雅园三期	无锡新区旺庄	53,042.60	58,453.00	2014年6月	2015年8月

15	杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州临平北地块	杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路南侧地块	54,033.00	187,692.00	2014年3月	2015年12月
16	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州申花蓝孔雀地块	杭州拱墅区	11,018.00	34,183.73	2014年8月	2016年6月
17	杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州未来科技城地块	杭州未来科技城	32,226.00	80,269.00	2014年7月	2015年12月
18	其他			9,107.11	26,326.00	2014年3月	2014年12月
合计				758,368.39	2,325,127.01		

2014 年公司计划竣工项目一览表

序号	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
			(平方米)	(平方米)		
1	常州香溢澜桥二期	常州前黄中学东侧	74,850.70	253,607.85	2013年5月	2014年12月
2	常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,753.79	62,741.05	2012年9月	2014年5月
3	常州香溢俊园一期	常州丽华北路与关河东路交叉口	29,221.76	145,991.20	2013年5月	2014年12月
4	常州香悦半岛三期	常州龙江路勤业路	32,475.70	120,469.93	2012年5月	2014年9月
5	常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995.00	132,295.44	2013年3月	2014年11月
6	南京香溢紫郡二期	南京浦口星火北路	48,931.00	173,543.44	2012年5月	2014年10月
7	南京香溢紫郡四期	南京浦口星火北路	26,757.80	120,465.31	2012年9月	2014年12月
8	南京香溢紫郡六期A区	南京浦口星火北路	33,783.61	55,144.10	2013年12月	2014年12月
9	上海馥华里	上海马陆镇茹水南路以西叶城路以南	38,365.50	116,211.69	2013年8月	2014年12月
10	上海碧翠园二期(2#3#7#)	上海浦东高行	5,834.31	17,468.04	2012年7月	2014年9月
11	上海香溢澜庭	上海洪德路	41,895.40	94,806.97	2013年3月	2014年12月
12	上海昱翠园	上海宝山月浦沈巷蕙川路	64,910.70	109,328.32	2013年8月	2014年12月
13	上海新洪德路(多层不含6#楼)	上海新洪德路,东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	17,027.75	35,480.02	2014年3月	2014年12月
14	上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46310.02	162047.69	2013年7月	2014年12月
15	苏州香溢澜桥二期	苏州吴中开发区枫津路西侧,东吴南路北侧	42,609.60	198,085.81	2012年10月	2014年12月
16	苏州香溢紫郡二期A区	昆山长江路东,青淞路南侧(S4)	49,381.98	118,914.63	2013年3月	2014年10月
17	苏州新城公馆一期(洋房)	苏州吴中开发区越溪街东侧,苏街南侧	22,084.24	59,211.02	2013年7月	2014年11月
18	苏州红树湾一期(小高层)	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	18,256.40	56,354.76	2013年9月	2014年12月
19	无锡香溢紫峻	无锡新区锡兴路与金城东路交叉口	71,565.60	232,003.94	2013年4月	2014年12月
	其他		17,231.99	43,144.18	2013年8月	2014年9月
合计			740,242.85	2,307,315.39		

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

√ 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

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 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年第一次临时股东大会审议通过。公司据此制定了2012年度利润分配方案:以2012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1.00元(含税)。2012年度现金股利计人民币159,318,720.00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2013年4月12日召开了“新城B股2012年度现金分红说明会”,与投资者就其关注的公司2012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。公司于2013年4月25日召开了2012年年度股东大会审议通过了《公司2012年度利润分配方案》。本次分配方案于2013年6月实施,详见公司于2013年5月29日披露于上海证券交易所网站的2013-020号《江苏新城地产股份有限公司2012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2013年度母公司净利润为187,005,038.90元,按照公司《章程》规定,提取10%盈余公积18,700,503.89元,加年初未分配利润为220,543,253.93元,减去2012年度利润分配159,318,720.00元,本年度可供股东分配利润为229,529,068.94元。董事会决定的分红派息方案如下: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年度现金股利共计人民币164,098,281.60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

√ 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(%)
2013年	0	1.03	0	164,098,281.60	1,609,470,064.80	10.20
2012年	0	1.00	0	159,318,720.00	1,315,768,260.43	12.11
2011年	0	0.5	0	79,659,360.00	1,125,797,775.90	7.08

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内公司履行社会责任工作情况见《江苏新城地产股份有限公司 2013 年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 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

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

√ 不适用

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位: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（不包括对子公司的担保）	0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0.00
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	5,456,178,900.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	5,666,200,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	5,666,200,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	85.52
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	3,261,700,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	2,353,577,394.94
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,615,277,394.94

(三) 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

(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条款的规	2001.10.12	否	是		

			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	2005.08.18	否	是	

			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。				
	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题所作出的相关承诺，不利用控制人地位损害公司的利益。	2005.08.18	否	是	

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
	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	4

	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、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

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	100.00						1,593,187,200	100.00

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

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(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) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		32,590	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		33,169	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
新城控股集团有限公司	境内非国有法人	58.86	937,728,000	0	937,728,000	质押 50,000,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	2.07	33,000,278	-38,090,044		未知
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	1.30	20,688,348	-2,917,198		未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.69	10,979,733	345,807		未知
顾寅	境外自然人	0.33	5,258,790	129,980		未知
SAUDI ARABIAN MONETARY AGENCY	境外法人	0.33	5,183,264	3,430,864		未知
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	5,068,800	0	5,068,800	未知
唐起麟	境外自然人	0.29	4,585,287	152,000		未知
JIASHAN SHEN	境外自然人	0.28	4,431,466	1,087,647		未知
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	境外法人	0.26	4,088,753	4,088,753		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	33,000,278		境内上市外资股	33,000,278		
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	20,688,348		境内上市外资股	20,688,348		
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		
顾寅	5,258,790		境内上市外资股	5,258,790		
SAUDI ARABIAN MONETARY AGENCY	5,183,264		境内上市外资股	5,183,264		
唐起麟	4,585,287		境内上市外资股	4,585,287		
JIASHAN SHEN	4,431,466		境内上市外资股	4,431,466		
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	4,088,753		境内上市外资股	4,088,753		
陈素幸	3,979,100		境内上市外资股	3,979,100		
简秀枝	3,809,140		境内上市外资股	3,809,140		
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情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

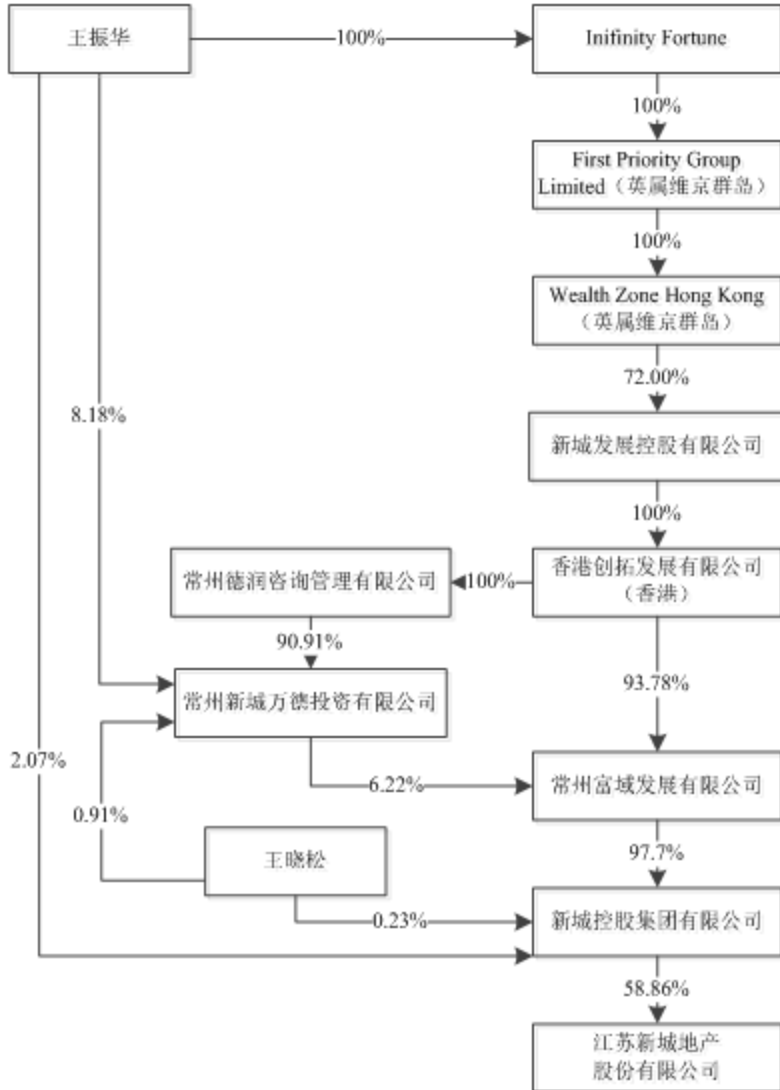
名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	1996 年 6 月 14 日
组织机构代码	25083230-1
注册资本	60,000
主要经营业务	经营范围为许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：实业投资；室内外装潢，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；信息咨询。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	王振华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
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

截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)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
王振华	董事长	男	52	2013年4月25日	2016年4月24日					500	
吕小平	副董事长	男	53	2013年4月25日	2016年4月24日					450	
王晓松	董事/总裁	男	27	2013年4月25日	2016年4月24日					450	
徐国平	董事/副总裁	男	58	2013年4月25日	2016年4月24日					190	
陆忠明	董事	男	42	2013年4月25日	2016年4月24日						150
唐云龙	董事/董事会秘书	男	50	2013年4月25日	2016年4月24日					150	
汪家泽	独立董事	男	64	2013年4月25日	2016年4月24日					20	
张燕	独立董事	男	44	2013年4月25日	2016年4月24日					20	
徐建东	独立董事	男	45	2013年4月25日	2016年4月24日					20	
管建新	监事会主席	男	56	2013年4月25日	2016年4月24日					150	
欧阳捷	监事	男	53	2013年4月25日	2016年4月24日						150
田桂华	监事	男	44	2013年4月25日	2016年4月24日						85.68
梁志诚	副总裁	男	45	2013年4月25日	2016年4月24日					190	
周科杰	副总裁	男	39	2013年4月25日	2016年4月24日					190	
黄超	副总裁	男	39	2013年4月25日	2016年4月24日					190	
邵磊	副总裁	男	43	2013年4月25日	2016年4月24日					190	
戚小明	助理总裁	男	45	2013年4月25日	2016年4月24日					150	
严政	助理总裁	男	37	2013年4月25日	2016年4月24日					150	
朱虹	财务负责人	女	38	2013年4月25日	2016年4月24日					120	
合计	/	/	/	/	/				/	3,130	385.68

王振华：2009年开始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2013年1月末任公司董事兼总裁，2013年4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7月毕业于南京大学环境科学专业，2009年8月进入公司，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月开始至今担任公司总裁，2013年4月开始至今担任公司董事。

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：2009年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：2009 年至 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，新城控股集团有限公司副总裁。

田桂华：2009 年开始至报告期末历任新城控股集团有限公司财务副总监，新城万博置业有限公司财务管理部总经理，2009 年至报告期末任公司监事。

梁志诚：2009 年至 2013 年 1 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，公司助理总裁兼上海公司总经理，2013 年 2 月至报告期末任公司副总裁。

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。

黄超：2009 年任公司市场营销部总经理，2010 年 5 月至 2012 年 1 月任公司助理总裁兼市场营销部总经理，2012 年 1 月至报告期末，任公司副总裁。

邵磊：2009 年至 2010 年 5 月历任公司技术管理部经理、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 月任公司助理总裁兼技术中心总经理，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。

戚小明：2009 年至 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助理总裁兼常州公司总经理。

严政：2009 年至 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助理总裁兼苏州公司总经理。

朱虹：2009 年至 2010 年 5 月任公司财务管理部副总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司财务负责人兼财务管理中心总经理。

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

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	2014 年 11 月 5 日
吕小平	新城发展控股有限公司	董事	2012 年 11 月 6 日	2014 年 11 月 5 日
王晓松	新城发展控股有限公司	董事	2013 年 10 月 18 日	2015 年 10 月 17 日
陆忠明	新城控股集团有限公司	副总裁	2011 年 12 月 30 日	
欧阳捷	新城控股集团有限公司	副总裁	2013 年 6 月 28 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	

(二) 在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

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

员报酬的应付报酬情况	计人民币 3,130 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 3,130 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
吕小平	副董事长	聘任	董事会聘任
吕小平	总裁	离任	个人原因辞职
王晓松	董事/总裁	聘任	董事会聘任
王晓松	助理总裁	离任	岗位变动
欧阳捷	监事	聘任	监事会聘任
欧阳捷	副总裁	离任	岗位变动
周中明	监事	离任	监事会换届
梁志诚	副总裁	聘任	董事会聘任
梁志诚	助理总裁	离任	岗位变动
周科杰	副总裁	聘任	董事会聘任
周科杰	助理总裁	离任	岗位变动

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	261
主要子公司在职员工的数量	759
在职员工的数量合计	1,026
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	6
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	339
技术人员	334
财务人员	173
行政人员	180
物业管理	729
物业保安保洁	1,547
合计	3,302
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	114
本科	617
大专	751
中专及以下	1,819
合计	3,302

(二) 薪酬政策

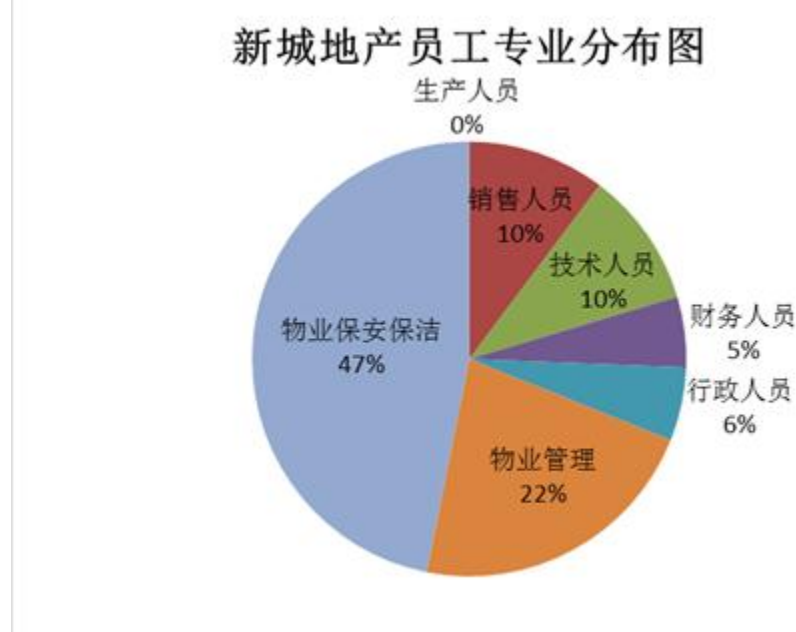
为保证公司薪酬水平在外部市场具备竞争力，公司与全球知名的人力资源咨询公司合益进行合作，建立起完善的薪酬体系和制度。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

2013 年，公司与国内知名的薪酬调研公司进行合作，全面了解行业薪酬发展趋势。通过与市场薪酬水平对标，执行薪酬普调，进一步优化薪酬结构。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

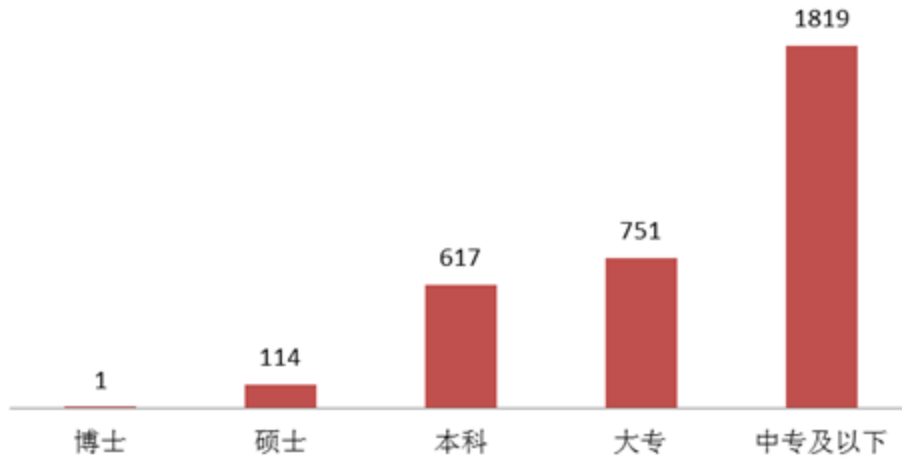
2013 年，新城地产在培训管理方面与行业标杆进行全面对标，以公司战略人才培养与储备、高潜质人才发展为主要工作内容，强调面向人才输出的培训活动管理。我们成功实施了"项目经理研修班"、"物业小区经理研修班"、"内训师培养"、"新城之星"等学习发展项目，并与"新城印"、"部门学坊"等全体员工学习活动进行深度整合，充分满足了公司高潜质人才定向培养与全体员工个体发展的多层次需求，实现了人才发展工作前瞻性研究与成果化实践的有效平衡。

(四) 专业构成统计图：



(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 2012 年内部控制自我评价报告》。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

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
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 25 日	公司 2012 年度董事会工作报告； 公司 2012 年度监事会工作报告； 公司 2012 年度财务决算报告； 公司 2012 年度利润分配方案； 关于聘请公司 2013 年度审计师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； 董事会换届选举的议案； 监事会换届选举的议案； 日常关联交易的议案	全部议案均获审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 26 日
2012 年第一次临时股东大会	2013 年 9 月 5 日	关于公司符合公司债券发行条件的议案； 关于发行公司债券的议案	全部议案均获审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 6 日

2012 年度股东大会以现场投票和网络投票相结合的方式召开。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会

								情况
		本年应 参加董 事会次 数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席次 数	是否连 续两次 未亲自 参加会 议	出席股 东大会 的次数
王振华	否	8	8	5	0	0	否	2
吕小平	否	8	8	5	0	0	否	1
王晓松	否	4	4	2	0	0	否	2
徐国平	否	8	8	6	0	0	否	1
陆忠明	否	8	8	5	0	0	否	2
唐云龙	否	8	8	5	0	0	否	2
汪家泽	是	8	8	6	0	0	否	1
张燕	是	8	8	5	0	0	否	1
徐建东	是	8	8	5	0	0	否	2
欧阳捷	否	4	4	3	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

(三) 其他

公司第五届董事会于报告期内任期届满，第五届董事会董事欧阳捷先生离任。公司 2012 年度股东大会选举王振华、吕小平、王晓松、徐国平、陆忠明、唐云龙、汪家泽、张燕、徐建东为公司第六届董事会董事，其中汪家泽、张燕、徐建东为独立董事。

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和下年度续聘会计师事务所的决议。

报告期内，提名委员会经认真审查提名公司第六届董事会董事候选人，并对公司高级管理人员的辞职发表意见，对公司高级管理人员的聘任提出建议。

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 2013 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 2013 年度内部控制评价报告》于 2014 年 3 月 18 日刊登在上交所网站。

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 2013 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 2014 年 3 月 18 日刊登在上交所网站。

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 财务会计报告

江苏新城地产股份有限公司

2013 年度财务报表及审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2014)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2013年12月31日的合并及公司资产负债表, 2013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, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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(2014)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**2013年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2013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
2014 年 3 月 15 日

注册会计师
沈家桢

江苏新城地产股份有限公司

2013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	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产			
货币资金	五(1)	4,999,709,015.55	3,748,073,756.37
应收账款	五(2)	1,457,645.65	2,770,358.95
预付款项	五(4)	1,611,310,127.38	3,298,561,976.85
其他应收款	五(3)	808,431,275.86	517,915,857.22
存货	五(5)	24,262,122,284.00	19,632,148,216.68
其他流动资产	五(6)	843,509,710.70	881,954,878.19
流动资产合计		32,526,540,059.14	28,081,425,044.26
非流动资产			
可供出售金融资产	五(7)	221,186,605.23	181,186,605.23
长期应收款	五(8)	198,537,794.80	-
长期股权投资	五(9)	53,468,056.71	229,890,446.85
投资性房地产	五(11)	336,307.14	351,949.26
固定资产	五(12)	91,370,421.47	80,229,567.98
无形资产	五(13)	5,849,646.40	3,640,293.14
长期待摊费用	五(14)	7,779,906.97	23,516,921.73
递延所得税资产	五(15)	409,897,064.93	313,158,911.72
其他非流动资产	五(16)	367,247,647.00	367,247,647.00
非流动资产合计		1,355,673,450.65	1,199,222,342.91
资产总计		33,882,213,509.79	29,280,647,387.17

江苏新城地产股份有限公司

2013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	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债			
短期借款	五(18)	470,000,000.00	762,960,000.00
应付票据	五(19)	613,772,331.00	555,906,654.89
应付账款	五(20)	6,479,985,515.36	5,550,958,701.52
预收款项	五(21)	9,206,192,079.37	9,974,534,809.04
应付职工薪酬	五(22)	99,703,066.89	53,895,789.84
应交税费	五(23)	833,564,181.85	583,224,463.18
应付利息	五(24)	28,492,964.59	70,556,515.14
其他应付款	五(25)	1,028,877,738.92	288,645,889.06
一年内到期的非流动负债	五(26)	1,321,200,000.00	2,315,560,000.00
其他流动负债	五(27)	813,083,948.15	479,325,251.04
流动负债合计		20,894,871,826.13	20,635,568,073.71
非流动负债			
长期借款	五(28)	5,968,000,000.00	3,148,970,000.00
递延所得税负债	五(15)	141,297,489.62	119,673,834.56
非流动负债合计		6,109,297,489.62	3,268,643,834.56
负债合计		27,004,169,315.75	23,904,211,908.27
股东权益			
股本	五(29)	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	五(30)	64,521,600.95	49,508,570.95
盈余公积	五(31)	201,873,547.57	183,173,043.68
未分配利润	五(32)	4,765,662,861.60	3,334,212,020.69
归属于本公司股东权益合计		6,625,245,210.12	5,160,080,835.32
少数股东权益	五(33)	252,798,983.92	216,354,643.58
股东权益合计		6,878,044,194.04	5,376,435,478.90
负债及股东权益总计		33,882,213,509.79	29,280,647,387.17

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013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	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产			
货币资金		2,006,895,128.43	607,574,466.19
应收账款	十一(1)	-	1,010,000.00
预付款项		5,764,830.54	1,500,355.08
应收股利		100,000,000.00	190,000,000.00
其他应收款	十一(2)	2,605,211,478.61	48,458,728.03
存货		115,578,368.51	103,257,218.77
其他流动资产		7,464,501.32	5,914,345.43
流动资产合计		4,840,914,307.41	957,715,113.50
非流动资产			
长期应收款	十一(3)	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	十一(4)	3,662,027,285.14	3,187,277,285.14
固定资产		4,582,597.35	5,498,828.02
无形资产		5,097,528.09	2,711,462.89
长期待摊费用		551,742.29	1,069,710.77
递延所得税资产		50,814,571.43	41,101,980.93
非流动资产合计		3,848,073,724.30	3,362,659,267.75
资产总计		8,688,988,031.71	4,320,374,381.25

江苏新城地产股份有限公司

2013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	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债			
应付账款		28,793,545.85	23,308,206.09
预收款项		23,733,617.00	6,860,023.00
应付职工薪酬		35,034,067.47	23,527,574.26
应交税费		4,454,707.92	1,270,364.11
其他应付款		6,523,382,863.92	2,219,505,303.14
流动负债合计		6,615,398,802.16	2,274,471,470.60
负债合计		6,615,398,802.16	2,274,471,470.60
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		230,621,463.05	211,920,959.16
未分配利润		229,529,068.94	220,543,253.93
股东权益合计		2,073,589,229.55	2,045,902,910.65
负债及股东权益总计		8,688,988,031.71	4,320,374,381.25

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: 朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	五(34)	16,583,969,378.85	14,300,447,268.64
减：营业成本	五(34)	(11,914,194,719.03)	(10,448,514,688.62)
营业税金及附加	五(35)	(1,702,204,082.09)	(1,310,655,696.53)
销售费用	五(36)	(412,988,266.77)	(372,751,377.02)
管理费用	五(37)	(372,946,409.56)	(347,839,375.30)
财务费用 - 净额	五(38)	(21,447,922.21)	(17,177,300.57)
资产减值损失	五(39)	(41,569,086.98)	-
投资收益	五(40)	(4,816,588.28)	(67,739.17)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(11,422,390.14)	(5,109,553.15)
二、营业利润		2,113,802,303.93	1,803,441,091.43
加：营业外收入	五(41)	100,004,770.20	15,115,981.89
减：营业外支出	五(42)	(8,949,860.94)	(6,308,524.05)
其中：非流动资产处置损失		(491,962.25)	(68,569.49)
三、利润总额		2,204,857,213.19	1,812,248,549.27
减：所得税费用	五(43)	(567,942,808.05)	(465,166,984.88)
四、净利润		1,636,914,405.14	1,347,081,564.39
其中：归属于本公司股东的净利润	五(32)	1,609,470,064.80	1,315,768,260.43
少数股东损益		27,444,340.34	31,313,303.96
五、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	五(44a)	1.01	0.83
稀释每股收益(人民币元)	五(44b)	1.01	0.83
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		1,636,914,405.14	1,347,081,564.39
归属于本公司股东的综合收益总额		1,609,470,064.80	1,315,768,260.43
归属于少数股东的综合收益总额		27,444,340.34	31,313,303.96

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	十一(5)	87,867,770.00	64,219,762.00
减：营业成本	十一(5)	(53,230,080.97)	(52,957,138.69)
营业税金及附加		(6,245,950.13)	(4,426,389.12)
销售费用		(1,063,246.97)	(1,287,033.54)
管理费用		(89,563,827.82)	(84,964,377.13)
财务费用 - 净额		19,480,165.64	5,102,057.21
加：投资收益	十一(6)	220,000,000.00	190,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润		177,244,829.75	115,686,880.73
加：营业外收入		318,198.68	1,683,900.00
减：营业外支出		(270,580.03)	(121,199.19)
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		177,292,448.40	117,249,581.54
减：所得税费用		9,712,590.50	16,228,609.23
四、净利润		187,005,038.90	133,478,190.77
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		187,005,038.90	133,478,190.77

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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	2013 年度	2012 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		15,816,939,362.48	13,361,196,605.42
收到的税费返还		1,347,900.00	622,465.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(45a)	565,062,420.35	337,469,612.09
经营活动现金流入小计		16,383,349,682.83	13,699,288,682.51
购买商品、接受劳务支付的现金		(13,199,895,122.02)	(9,025,842,476.28)
支付给职工以及为职工支付的现金		(361,122,333.08)	(309,819,807.79)
支付的各项税费		(1,751,096,781.28)	(1,637,021,387.73)
支付其他与经营活动有关的现金	五(45b)	(1,285,071,272.55)	(728,465,240.77)
经营活动现金流出小计		(16,597,185,508.93)	(11,701,148,912.57)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	五(46a)	(213,835,826.10)	1,998,139,769.94
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		175,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		6,605,801.86	5,041,813.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,171,749.79	590,813.90
投资活动现金流入小计		182,777,551.65	5,632,627.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(29,933,074.28)	(15,113,926.51)
投资支付的现金	五(7)、(9)	(50,000,000.00)	(25,186,605.23)
投资活动现金流出小计		(79,933,074.28)	(40,300,531.74)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		102,844,477.37	(34,667,903.86)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		9,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,000,000.00	-
取得借款收到的现金		8,590,831,000.00	3,925,494,746.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(45c)	556,319,900.00	82,000,000.00
筹资活动现金流入小计		9,156,150,900.00	4,007,494,746.00
偿还债务支付的现金		(7,059,121,000.00)	(5,640,567,674.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(857,352,022.52)	(772,130,826.01)
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	五(45d)	(8,231,500.00)	(739,900.00)
筹资活动现金流出小计		(7,924,704,522.52)	(6,413,438,400.01)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,231,446,377.48	(2,405,943,654.01)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	五(46a)	1,120,455,028.75	(442,471,787.93)
加：年初现金及现金等价物余额	五(46a)	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86
六、年末现金及现金等价物余额	五(46b)	4,270,619,750.68	3,150,164,721.93

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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	2013 年度	2012 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		105,751,364.00	66,116,839.00
收到其他与经营活动有关的现金		4,428,677,241.10	1,105,689,290.62
经营活动现金流入小计		4,534,428,605.10	1,171,806,129.62
购买商品、接受劳务支付的现金		(64,330,366.41)	(46,067,427.02)
支付给职工以及为职工支付的现金		(44,407,862.31)	(82,186,582.42)
支付的各项税费		(4,869,061.79)	(11,577,558.87)
支付其他与经营活动有关的现金		(2,692,922,162.35)	(270,523,432.40)
经营活动现金流出小计		(2,806,529,452.86)	(410,355,000.71)
经营活动产生的现金流量净额	十一(7)	1,727,899,152.24	761,451,128.91
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		54,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		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		182,800.00	1,700.00
投资活动现金流入小计		364,182,800.00	1,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(4,692,570.00)	(1,805,206.69)
投资支付的现金		(528,750,000.00)	(198,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(533,442,570.00)	(199,805,206.69)
投资活动使用的现金流量净额		(169,259,770.00)	(199,803,506.69)
三、筹资活动产生的现金流量			
分配股利、利润支付的现金		(159,318,720.00)	(79,659,360.00)
筹资活动使用的现金流量净额		(159,318,720.00)	(79,659,360.00)
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增加额	十一(7)	1,399,320,662.24	481,988,262.22
加：年初现金及现金等价物余额	十一(7)	607,574,466.19	125,586,203.97
六、年末现金及现金等价物余额		2,006,895,128.43	607,574,466.19

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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	盈余公积	未分配利润		
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	169,825,224.60	2,111,450,939.34	185,041,339.62	4,079,756,201.12
2012 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,315,768,260.43	31,313,303.96	1,347,081,564.39
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本							
股份支付计入股东权益的金额	五(30)	-	29,257,073.39	-	-	-	29,257,073.39
利润分配							
提取盈余公积	五(32)	-	-	13,347,819.08	(13,347,819.08)	-	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(79,659,360.00)	-	(79,659,360.00)
2012 年 12 月 31 日年末余额		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 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							
净利润		-	-	-	1,609,470,064.80	27,444,340.34	1,636,914,405.14
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-	-	-	9,000,000.00	9,000,000.00
股份支付计入股东权益的金额	五(30)	-	15,013,030.00	-	-	-	15,013,030.00
利润分配							
提取盈余公积	五(32)	-	-	18,700,503.89	(18,700,503.89)	-	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(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

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：朱虹

江苏新城地产股份有限公司

2013 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
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	198,573,140.08	180,072,242.24	1,992,084,079.88
2012 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	133,478,190.77	133,478,190.77
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(32)	-	-	13,347,819.08	(13,347,819.08)	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(79,659,360.00)	(79,659,360.00)
2012 年 12 月 31 日年末余额		<u>1,593,187,200.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>211,920,959.16</u>	<u>220,543,253.93</u>	<u>2,045,902,910.65</u>
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						
净利润		-	-	-	187,005,038.90	187,005,038.90
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(32)	-	-	18,700,503.89	(18,700,503.89)	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(159,318,720.00)	(159,318,720.00)
2013 年 12 月 31 日年末余额		<u>1,593,187,200.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>230,621,463.05</u>	<u>229,529,068.94</u>	<u>2,073,589,229.55</u>

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：朱虹

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”或“公司”)的前身江苏五菱柴油机股份有限公司是经江苏省人民政府苏政复[1997]81 号文批准，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。本公司实际收到超额配售 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。

于 2001 年 8 月 6 日，本公司之原控股股东及原最终母公司—武进柴油机厂签署协议，以每股人民币 1.12 元的价格将其持有的本公司 58.86%的股权(195,360,000 股)分别转让予下列公司：

	股数	股权比例
江苏新城实业集团有限公司(“新城集团”)	97,445,370	29.36%
常州环球房地产发展有限公司(“环球房地产”)	73,021,080	22.00%
常州泛华科技投资有限公司(“常州泛华”)	24,893,550	7.50%
	<u>195,360,000</u>	<u>58.86%</u>

上述股权转让协议于 2001 年 9 月 18 日获得江苏省人民政府的批准，并于 2002 年 9 月 3 日获得财政部的批复。

根据 2001 年 11 月 15 日召开的临时股东大会决议，本公司将原经营的柴油机业务和相关的净资产转让予武进柴油机厂，并受让新城集团持有的常州新城房产开发有限公司(原名“武进新城房产开发有限公司”)95.8%的股权和环球房地产所拥有的 333,333 平方米的土地使用权。同时，本公司更名为江苏新城房产股份有限公司。

于 2005 年 8 月 31 日，新城集团分别与环球房地产和常州泛华达成股权转让协议，以每股人民币 1.57 元的价格收购环球房地产所持有的本公司 22%的股权和常州泛华所持有的本公司 7.5%的股权。该转让合同于 2005 年 11 月 4 日获得中国证券监督管理委员会的批准。股权转让于 2005 年 11 月 17 日完成。至此，新城集团对本公司的持股比例增至 58.86%。

一、 公司基本情况(续)

本公司原股本为 251,450,000 元(含 101,450,000 股境内上市外资股(B 股)及 150,000,000 股发起人股，每股面值人民币 1 元)，在江苏省工商行政管理局登记注册。1998 年 5 月 25 日经股东大会决议，并经江苏省证管委字(1998)101 号文批准，公司以资本公积 25,145,000 元转增股本(即每 10 股转增 1 股)，转增后股本总额为 276,595,000 元。2000 年 5 月 26 日经股东大会决议并经江苏省工商行政管理局核准，公司以资本公积 55,319,000 元向全体股东每 10 股转增 2 股股份，转增后总股本为 331,914,000 元。公司注册资本为 331,914,000 元。

2007 年 5 月 22 日经公司 2006 年度股东大会决议，公司以 2006 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 6 股，以未分配利润向全体股东转增股份 199,148,400 股。此次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 531,062,400 元。

2008 年 3 月 31 日经公司 2007 年度股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 10 股，以未分配利润向全体股东转增股份 531,062,400 股。此次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 1,062,124,800 元。

2009 年 1 月 21 日经公司 2009 年第一次临时股东大会决议，本公司更名为“江苏新城地产股份有限公司”。

2011 年 4 月 20 日经公司 2010 年度股东大会决议，公司以 2010 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 5 股，以未分配利润向全体股东转增股份 531,062,400 股。此次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 1,593,187,200 元。

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。本公司母公司是新城控股集团有限公司(原名“江苏新城实业集团有限公司”)，最终控制人是王振华先生。

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自有物业管理。

截止 2013 年 12 月 31 日，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%
	<hr/>	
	950,400,000	59.66%
境内上市外资股	642,787,200	40.34%
	<hr/>	
	1,593,187,200	100.00%

本财务报表由本公司董事会于 2014 年 3 月 15 日批准报出。

二、 主要会计政策和会计估计

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 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(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》(2010 年修订)的披露规定编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2013 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 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 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 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5 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。

(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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

6 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。

子公司指本集团有权管控其财政及经营政策的所有主体(包括特殊目的主体)，一般附带超过半数投票权的股权。在评定本集团是否控制另一主体时，目前可行使或可兑换的潜在投票权的存在及影响均予考虑。如本集团不持有超过 50%投票权，但有能力基于实质控制权而管控财务和经营政策，也会评估是否存在控制权。实质控制权可来自例如增加少数股东权益的数目或股东之间的合约条款等情况。

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(未实现亏损除资产减值外)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。

7 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。

8 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 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，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

应收款项 (附注二(10))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认计量

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

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

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

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

(iii) 金融资产减值

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

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

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

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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。

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。

(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，包括应付款项及借款。

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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

10 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

10 应收款项(续)

(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。

11 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

二、 主要会计政策和会计估计(续)

12 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；以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

(a) 投资成本确定

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

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(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以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

12 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按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，确认减值损失。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。

13 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。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、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
建筑物	30 年	4%	3.2%

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。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

13 投资性房地产(续)

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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。

当投资性房地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(19))。

14 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产包括房屋及建筑物、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	25-35 年	4%	2.74%至 3.84%
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%

二、 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

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(19))。

(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。

15 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(19))。

16 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

17 无形资产

无形资产为外购的软件，以实际购入成本计量。

本公司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(19))。

18 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。

19 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、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、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。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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

20 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

22 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。

23 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：

二、 主要会计政策和会计估计(续)

23 收入确认(续)

(a) 销售商品

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

24 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

24 政府补助(续)

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。

25 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。

26 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

27 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。

28 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。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

29 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來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來应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

29 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、合营公司与联营公司的划分

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(6)及(12)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、合营公司及联营公司。本集团于往后年度会持续对子公司、合营公司与联营公司的划分进行评估，并按照附注二(6)及(12)所述的会计政策进行相关的会计处理。

三、 税项

1 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城创置房地产有限公司	间接投资 控股子公司	南京市栖霞区 仙林街道办事处 207 室	房地产开发	120,000.00	房产开发与经营、 物业管理、建筑材 料、装潢材料销 售、经济信息咨询 服务、房屋租赁、 室内外装饰工程	有限责任公司	王振华	74235 777-0	115,464.00	-	96.22%	96.22%	是	1,136.60	50.49
上海新城创置房地产有限公司	间接投资 控股子公司	青浦区公园东 路 1818 号 16 楼	房地产开发	10,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74725 842-1	9,622.00	-	96.22%	96.22%	是	2,790.05	-
上海新城万嘉房地产有限公司	间接投资 控股子公司	嘉定区菊园新 区 1 街坊 1-1 宗	房地产开发	410,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74807 335-x	394,502.00	-	96.22%	96.22%	是	30,485.53	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	间接投资 控股子公司	江苏省苏州市 玉山镇前进西 路 168 号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营； 物业管理、自有房 屋租赁、室内装修 装潢服务	有限责任公司	王振华	76513 907-1	96,220.00	-	96.22%	96.22%	是	3,686.32	25.90
常州新城东郡房地产开发有限公司	直接投资 控股子公司	江苏省常州市 戚墅堰区东方 东路 165 号	房地产开发	10,000.00	房产开发与经营、 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	78272 918-8	9,966.40	-	99.66%	99.66%	是	62.70	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城万嘉建筑设 计事务所有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市武 进高新技术产业 开发区人民东路 158 号创业中心 585 号	设计服务	3,000.00	建筑工程设计、工程 技术咨询	有限责任公司	王振华	77378 553-2	2,924.40	-	97.48%	97.48%	是	249.40	-
常州新城资产经营 管理有限公司	直接投资控 股子公司	江苏省常州市武 进高新技术产业 开发区人民东路 158 号创业中心 585 号	资产管理	1,000.00	托管范围内的资产 经营管理、租赁，限 分公司经营：预包装 食品零售、游泳；健 身服务，食品饮料、 服装、运动器材零售	有限责任公司	王振华	79334 359-8	995.80	-	99.58%	99.58%	是	(7.99)	2.76
昆山新城创置发展有 限公司(原名:昆山新 城创置房地产有限 公司)	间接投资控 股子公司	江苏省昆山市玉 山镇前进西路 168 号 6 楼	房地产开 发	290,000.00	房产开发与经营、资 产管理、咨询服务、 产业投资、物业管 理、自有房屋租赁、 室内装修装潢服务	有限责任公司	王振华	78765 249-0	278,063.60	-	95.88%	95.88%	是	5,941.70	1,199.45
常州新城置地房地 产开发有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市武 进高新技术产业 开发区人民东路 158 号创业中心 585 号	房地产开 发	10,000.00	房地产的投资、开发、 销售、托管范围房屋 及其附属配套设施、 设备维修及租赁；托 管范围内场地及园林 绿化的管理及服务	有限责任公司	王振华	79650 857-0	9,580.00	-	95.80%	95.80%	是	841.18	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
上海东郡房地产开发 有限公司	直接投资全 资子公司	上海市浦东新 区东靖路 1831 号 604 室	房地产开发	400,000.00	房地产开发、经 营、物业管理	有限责任公司	王振华	66243 485-2	400,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
无锡新城万嘉置业 有限公司	直接投资全 资子公司	江苏省无锡市 北塘区新桥花 园 50-1	房地产开发	420,000.00	房地产开发经营、 物业管理、自有房 屋租赁、室内装饰 装璜服务	有限责任公司	王振华	66579 484-5	420,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
苏州新城创佳置业有 限公司(原名:苏州新 城万博置业)	直接投资全 资子公司	江苏省苏州市吴 中经济开发区东 吴南路 165 号	房地产开发	500,000.00	房地产开发经营、 物业管理、自有房 屋租赁	有限责任公司	王振华	66763 627-7	500,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
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)	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 钟楼区常新路 138 号	汽车零配件 设计、制造与 销售	15,000.00	汽车零配件设计、 制造与销售	有限责任公司	王振华	79651 040-0	14,370.00	-	95.80%	95.80%	是	0.87	-
常州万嘉置业咨询有 限公司	直接投资全 资子公司	江苏省常州市 武进区湖塘镇 人民东路 158 号	置业咨询服 务	1,000.00	置业咨询服务;房 地产经纪与销售 代理;房地产策划	有限责任公司	王振华	67099 282-x	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海新城创佳置业有 限公司	间接投资控 股子公司	上海市嘉定区 叶城路 1288 号 5 幢 228 室	房地产开发	760,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	67268 656-x	731,272.00	-	96.22%	96.22%	是	25,321.69	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城东昇房地产开发 有限公司	直接投资控 股子公司	江苏省常州市 常州公园壹号 花园 1 号	房地产开发	360,000.00	房地产开发经营、 房产销售、自有房 屋租赁	有限责任公司	王振华	69028 234-x	358,790.40	-	99.66%	99.66%	是	361.78	-
南京新城创嘉房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省南京市 南京市鼓楼区 渊声巷 17 号	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营、 物业管理、房屋租 赁、经济信息咨询 服务	有限责任公司	王振华	69041 296-8	17,319.60	-	96.22%	96.22%	是	(0.63)	-
常州新城万佳房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 武进高新技术 产业开发区人 民东路 158 号创 业服务中心 686 号	房地产开发	700,000.00	房地产投资、开 发、销售,自有房 屋租赁	有限责任公司	王振华	69792 298-7	670,600.00	-	95.80%	95.80%	是	11,847.64	-
常州新城金郡房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 龙游路新城逸 境园 33 号	房地产开发	700,000.00	房地产开发经营、 房产投资	有限责任公司	王振华	69451 591-3	670,600.00	-	95.80%	95.80%	是	9,866.83	-
常州新城创佳房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	常州市钟楼经 济开发区玉龙 路 6 号	房地产开发	520,000.00	房地产开发与销 售	有限责任公司	王振华	55023 675-5	500,344.00	-	96.22%	96.22%	是	(3,653.66)	2,502.96
南京新城万嘉房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	南京市栖霞区 尧化街道尧辰 社区尧佳路 58-2 号	房地产开发	310,000.00	房地产开发经营、 物业管理、自有房 屋租赁、经济信 息咨询服务	有限责任公司	王振华	69837 167-0	298,282.00	-	96.22%	96.22%	是	(1,061.35)	298.32

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城允升房地产有限公司	间接投资控股子公司	南京高新开发区 15 号楼 511 室	房地产开发	860,000.00	房地产开发与经营、物业管理、自有房屋租赁、经济咨询服务	有限责任公司	王振华	56287 757-6	827,492.00	-	96.22%	96.22%	是	(2,720.78)	1,941.32
上海新城创宏房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区城北路 255 弄 12 号 2 幢	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55005 430-2	9,622.00	-	96.22%	96.22%	是	402.41	-
上海新城金郡房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市青浦区夏阳街道盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢三层 A 区 301 室	房地产开发	820,000.00	房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询、销售建筑材料、装潢材料	有限责任公司	王振华	55291 765-0	789,004.00	-	96.22%	96.22%	是	(507.14)	870.18
无锡新城创置房地产有限公司	全资子公司	无锡新区龙山路 4 号 B 幢 1108 室	房地产开发	500,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务	有限责任公司	王振华	55467 909-4	500,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
金坛市新城万郡置业有限公司	间接投资控股子公司	金坛市尧塘镇尧汤公路 8 号	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营，花卉、苗木种植与销售；物业管理服务	有限责任公司	王振华	57137 920-2	4,790.00	-	*47.90%	47.90%	是	4,796.08	118.65
上海新城创域房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区澄浏中路 2572 号 106 室	房地产开发	589,000.00	房地产开发、经营、物业管理	有限责任公司	王振华	57415 034-X	566,735.80	-	96.22%	96.22%	是	(553.69)	540.19

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
昆山新城创宏房地产有限公司	间接投资全资子公司	玉山镇新城域花园 1 号楼 1-2 室	房地产开发	460,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	576725 73-3	460,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	间接投资控股子公司	玉山镇新城域花园 1 号楼 3-4 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	576743 79-8	50,000.00	-	*50.00%	50.00%	是	49,942.62	-
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	间接投资控股子公司	常州市通江路 98 号	酒店管理	1,000.00	酒店管理服务; 会议服务; 公寓租赁服务; 物业管理服务; 健身服务; 制售中餐、熟食卤菜、点心、小吃、自助餐、住宿服务、游泳场服务	有限责任公司	王振华	582272 06-4	958.00	-	95.80%	95.80%	是	(10.87)	-
常州嘉枫市场调查有限公司	间接投资控股子公司	常州市常新路 138 号	建筑设计	5,000.00	市场调查策划、市场营销策划; 企业形象策划; 建筑设计咨询; 货运代理(代办)、综合货运站(场)(仓储)	有限责任公司	王振华	582308 74-1	4,790.00	-	95.80%	95.80%	是	(76.73)	4.94
上海富铭房地产开发公司(i)	间接投资控股子公司	嘉定区澄浏中路 2576 号 102 室	房地产开发	638,000.00	房地产开发经营, 物业管理	有限责任公司	王振华	694189 87-1	613,883.60	-	96.22%	96.22%	是	4,428.51	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
苏州新城创恒房地产有限公司	间接投资控股子公司	苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道1368号1幢	房地产开发	300,000.00	房地产开发与经营, 物业管理	有限责任公司	王振华	05184156-3	300,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海新城宝郡置业有限公司(iii)	间接投资控股子公司	上海市宝山区德都路266号401-402室	房地产开发	360,000.00	房地产开发经营, 物业管理	有限责任公司	王振华	06089744-6	346,392.00	-	96.22%	96.22%	是	(623.95)	623.95
南京新城创隆房地产有限公司(iii)	间接投资控股子公司	南京市江宁区胜太路68号	房地产开发	550,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁, 经济信息咨询 服务	有限责任公司	王振华	06262167-0	529,210.00	-	96.22%	96.22%	是	(391.79)	391.79
苏州新城创盛置业有限公司(ii)(iii)	间接投资控股子公司	吴江经济技术开发区云梨路北侧	房地产开发	30,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	07272827-9	21,000.00	-	70.00%	70.00%	是	(2,274.40)	2,274.40
杭州新城创宏房地产开发有限公司(iii)	直接投资控股子公司	杭州市余杭区运河街道湖潭路530-546号	房地产开发	320,000.00	房地产开发。经营; 物业管理; 房屋租赁; 室内外装饰工程施工; 建筑材料、装饰材料的销售	有限责任公司	王振华	07731095-5	320,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
杭州新城鼎宏房地产开发 有限公司(iii)	直接投资控 股子公司	拱墅区莫干山 路 841 弄 122 号 2 幢一层 135 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发。经 营；物业管理； 自有房屋租赁； 室内外装饰工 程施工；建筑材 料、装饰材料的 销售	有限责任公司	王振华	079315 10-0	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
杭州新城创盛房地产 开发有限公司(iii)	直接投资控 股子公司	杭州市余杭区 仓前街道绿汀 路 1 号 3 幢 209 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发与经 营，物业管理， 房屋租赁，室内 外装饰工程施 工，建筑材料、 装饰材料的销 售	有限责任公司	王振华	082113 85-x	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
昆山新城万龙房地产 发展有限公司(iii)	间接投资控 股子公司	玉山镇新城域 花园 2 号楼 31 室	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经 营，资产管理， 咨询服务，产业 投资，物业管 理，自由房屋租 赁	有限责任公司	王振华	089373 72-6	9,588.40	-	95.88%	95.88%	是	586.53	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2013 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

- (i) 于 2012 年 5 月 16 日，本集团以人民币 311,156,800.00 元收购上海富铭房地产开发有限公司(以下简称“上海富铭”)100%股权。由于所收购的标的
不构成业务，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海富铭于被收购后仍存续。
- (ii) 于 2013 年 7 月 1 日，本集团新设子公司苏州新城创盛置业有限公司，原注册资本 20,000,000.00 元。后经本集团与上海歌斐景曦投资中心(有限合伙)
分别增资 1,000,000.00 元及 9,000,000 元后，本集团对苏州新城创盛置业有限公司的持股比例下降至 70%。
- (iii) 该等公司均为 2013 年度新设立之子公司。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城房产开发有 限公司	直接投资控 股子公司	武进高新技术 产业开发区	房地产开发	1,100,000.00	房产投资、开发、 销售、自有房屋租 赁	有限责任公司	王振华	71689 907-4	1,053,800.00	-	95.80%	95.80%	是	106,778.26	-
江苏新城物业服务有 限公司	直接投资控 股子公司	常州市武进区 湖塘镇广电中 路 15 号-1-15	物业服务	5,000.00	托管范围房屋及 其附属配套设施、 设备、场地及园林 绿化、装潢的管 理、维修、服务、 房产中介代理、房 屋设施租赁	有限责任公司	徐国平	71491 154-3	4,979.00	-	99.58%	99.58%	是	(208.67)	-
上海新城万嘉物业服 务有限公司	间接投资控 股子公司	嘉定区环城路 601 号	物业服务	500.00	物业管理、洗衣、 水电、管道设施定 期保养、维修，绿 化工程，道路养 护。室内装饰，建 筑材料、装潢材 料、日用百货、五 金交电、花卉的销 售	有限责任公司	徐国平	75697 904-4	496.20	-	99.24%	99.24%	是	(63.98)	18.06

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新龙创置房地产开发有限公司	直接投资控股子公司	常州新北区黄山路 555-5-58	房地产开发	350,000.00	房地产开发销售、自由房屋租赁	有限责任公司	王振华	79589 526-4	347,060.00	-	99.16%	99.16%	是	1,145.00	58.51
常州鼎佳房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	常州市新北区玉龙湾花园 9 号	房地产开发	10,000.00	房产开发、自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	77541 309-7	9,633.76	-	96.34%	96.34%	是	380.46	-
常州万方新城房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	房地产开发	650,000.00	房地产开发、经营、房屋租赁	有限责任公司	王振华	79831 294-2	623,382.50	-	95.91%	95.91%	是	4,189.75	-
常州市恒福置业 有限公司	间接投资控股子公司	常州市天宁区青龙西路 1-80 号	房地产开发	20,000.00	房地产开发、经营、市政工程建设、建筑装潢工程、自有房屋租赁、物业管理服务	有限责任公司	王振华	69791 921-9	19,160.00	-	95.80%	95.80%	是	(287.30)	-

* 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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

2 本年度新纳入合并范围的子公司和本年度不再纳入合并范围的子公司

(a) 本年度新纳入合并范围的子公司

	年末净资产	本年净利润/(亏损)
上海新城宝郡置业有限公司	343,493,421.94	(16,506,578.06)
南京新城创隆房地产有限公司	539,635,071.99	(10,364,928.01)
苏州新城创盛置业有限公司	22,418,662.43	(7,581,337.57)
昆山新城万龙房地产发展有限公司	24,250,013.20	6,000,012.00
杭州新城创宏房地产开发有限公司	316,978,270.24	(3,021,729.76)
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	99,733,883.63	(266,116.37)
杭州新城创盛房地产开发有限公司	99,699,930.58	(300,069.42)

除昆山新城万龙房地产发展有限公司系由昆山新城创置发展有限公司通过分立设立，其他公司均为 2013 年度新设立之子公司。

(b) 本年度无不再纳入合并范围的子公司。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	3,312,849.41	9,134,897.62
银行存款 - 人民币	4,267,306,901.27	3,141,029,824.31
其他货币资金 - 人民币(注)	729,089,264.87	597,909,034.44
合计	<u>4,999,709,015.55</u>	<u>3,748,073,756.37</u>

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(附注五(19))	613,772,331.00	555,906,654.89
住房公积金及按揭贷款保证金	39,509,370.57	22,155,948.00
工程保函保证金	67,576,063.30	19,106,531.55
为取得借款质押银行的保证金存款	8,231,500.00	739,900.00
合计	<u>729,089,264.87</u>	<u>597,909,034.44</u>

2 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	1,457,645.65	2,770,358.95
减: 坏账准备	-	-
合计	<u>1,457,645.65</u>	<u>2,770,358.95</u>

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	1,457,645.65	1,128,358.95
一到二年	-	632,000.00
三年以上	-	1,010,000.00
合计	<u>1,457,645.65</u>	<u>2,770,358.95</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 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	金额	计提	金额	占总额	金额	计提
		比例		比例		比例		比例
		(%)	(%)		(%)	(%)	(%)	
按组合计提坏账准备	1,457,645.65	100.00	-	-	2,770,358.95	100.00	-	-

(c) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团单项金额重大的应收账款无需单独计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团单项金额不重大的应收账款无需单独计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2013 年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2012 年度: 无)。

(g) 于 2013 年度, 本集团未核销应收账款(2012 年度: 无)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的应收账款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额 比例(%)
单位 1	非关联方	1,320,000.00	1 年以内	90.56
自然人	非关联方	72,138.62	1 年以内	4.95
单位 2	非关联方	12,346.90	1 年以内	0.85
单位 3	非关联方	10,026.00	1 年以内	0.69
单位 4	非关联方	9,491.99	1 年以内	0.65
合计		<u>1,424,003.51</u>		<u>97.70</u>

(j) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无应收关联方的应收账款 (2012 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2013 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(2012 年 12 月 31 日: 无)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(l) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。

3 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注六(6))	362,565,150.00	180,000,000.00
土地投标保证金	276,420,000.00	146,190,000.00
住房担保押金	105,058,243.59	103,963,665.00
代垫款项	24,232,414.54	58,241,462.52
其他	40,155,467.73	29,520,729.70
合计	<u>808,431,275.86</u>	<u>517,915,857.22</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	733,053,282.79	286,100,030.51
一到二年	45,874,738.87	213,262,641.49
二到三年	25,861,869.05	7,883,211.76
三到四年	3,484,262.15	3,887,907.79
四到五年	100,000.00	2,761,000.00
五年以上	57,123.00	4,021,065.67
合计	<u>808,431,275.86</u>	<u>517,915,857.22</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 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>808,431,275.86</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>517,915,857.22</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2013 年度，本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2012 年度：无)。

(g) 于 2013 年度，本集团未核销其他应收款(2012 年度：无)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团余额前五名的其他应收款分析如下：

单位/公司名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例 (%)
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业	362,565,150.00	一年以内	44.85
上海市规划和国土资源管理局*	非关联方	276,420,000.00	一年以内	34.19
苏州市住房置业担保有限公司**	非关联方	38,650,250.00	一至两年	4.78
常州房屋担保置换公司**	非关联方	37,905,000.00	三至四年	4.69
无锡市住房置业担保中心**	非关联方	14,888,550.00	一至两年	1.84
合计		<u>730,428,950.00</u>		<u>90.35</u>

* 应收上海市规划和国土资源管理局余额为土地投标保证金。

** 应收苏州市住房置业担保有限公司、常州房屋担保置换公司、无锡市住房置业担保中心余额为住房担保押金。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

- (j) 于 2013 年 12 月 31 日,本集团除应收上海新城旭地房地产有限公司 362,565,150.00 元(附注六(6))(2012 年 12 月 31 日: 应收上海万之城房地产开发有限公司 180,000,000.00 元)外, 无应收关联方的其他应收款。
- (k) 于 2013 年 12 月 31 日,本集团无因其他应收款的转移而终止确认的其他应收款(2012 年 12 月 31 日: 无)。
- (l) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无其他应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2012 年 12 月 31 日: 无)。
- (m) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。
- (n) 于 2013 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无政府补助应收款项(2012 年 12 月 31 日: 无)。

4 预付款项

- (a) 预付款项账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	1,074,883,057.22	66.71	1,698,894,036.31	51.50
一到二年	319,661,878.73	19.84	1,471,063,906.20	44.60
二到三年	117,357,617.33	7.28	86,307,605.21	2.62
三年以上	99,407,574.10	6.17	42,296,429.13	1.28
合计	<u>1,611,310,127.38</u>	<u>100.00</u>	<u>3,298,561,976.85</u>	<u>100.00</u>

于 2013 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 536,427,070.16 元(2012 年 12 月 31 日: 1,599,667,940.54 元), 主要为尚未结清的预付土地出让金。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团余额前五名的预付款项分析如下：

单位/公司名称	与本集团关系	金额	占预付款项 比例(%)	预付时间	未结算原因
嘉定区规划和土地管理局	非关联方	494,030,594.00	30.66	二年以内	尚未获得土地 使用证
杭州市国土资源局余杭分局	非关联方	225,000,000.00	13.96	一年以内	尚未获得土地 使用证
常州市国土资源局	非关联方	201,880,000.00	12.53	一年以内	尚未获得土地 使用证
杭州市国土资源局	非关联方	160,500,000.00	9.96	一年以内	尚未获得土地 使用证
松江区规划和土地管理局	非关联方	146,800,000.00	9.11	一年以内	尚未获得土地 使用证
合计		<u>1,228,210,594.00</u>	<u>76.22</u>		

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无预付关联方的预付款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

(a) 存货分类如下：

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注五(17))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注五(17))	账面价值
拟开发土地 (i)	1,547,976,222.84	-	1,547,976,222.84	1,503,338,099.34	-	1,503,338,099.34
开发成本 (ii)	17,259,657,487.64	-	17,259,657,487.64	14,422,221,613.06	(119,838,582.13)	14,302,383,030.93
开发产品 (iii)	5,684,690,288.53	(230,201,715.01)	5,454,488,573.52	4,056,000,129.95	(229,573,043.54)	3,826,427,086.41
合计	24,492,323,999.01	(230,201,715.01)	24,262,122,284.00	19,981,559,842.35	(349,411,625.67)	19,632,148,216.68

(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)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
上海嘉定洪德路 A6-01 地块	2014 年 3 月	2014 年 12 月	138,900	797,675,515.95	-
南京湖北路地块	待定	待定	68,350	361,176,629.00	361,176,628.98
杭州余杭顺达路东侧地块	2014 年 1 月	2015 年 12 月	96,030	327,470,264.40	-
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078.13	44,888,514.99
昆山柏庐路地块	2014 年 9 月	2016 年 6 月	103,850	11,768,735.36	11,768,735.36
上海嘉定洪德路地块	2013 年 3 月	2014 年 12 月	109,300	-	636,076,743.79
常州储运公司地块	2013 年 5 月	2014 年 12 月	130,100	-	417,475,784.03
常州新机场路北侧地块	2014 年 2 月	2015 年 12 月	87,650	-	31,951,692.19
合计				1,547,976,222.84	1,503,338,099.34

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 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)	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
南京珑湾花园	2013 年 11 月	2015 年 12 月	401,300	2,121,170,405.58	-
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2014 年 10 月	384,790	1,907,875,525.32	1,156,824,064.92
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	2015 年 8 月	257,100	1,412,861,852.17	932,815,729.57
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2014 年 5 月	334,650	1,291,137,118.00	534,392,996.92
苏州红树湾	2013 年 9 月	2014 年 12 月	228,400	1,151,259,164.00	-
常州香溢俊园	2013 年 5 月	2014 年 12 月	130,100	1,137,219,997.82	-
苏州新城石湖公馆	2013 年 7 月	2015 年 9 月	186,700	1,011,289,029.59	-
昆山香溢紫郡*	2012 年 3 月	2014 年 10 月	197,400	868,838,017.00	464,747,848.38
上海香溢澜庭	2013 年 3 月	2014 年 12 月	109,310	859,841,978.09	-
上海忆华里	2010 年 11 月	2014 年 12 月	294,270	819,790,838.38	457,850,121.90
常州香溢澜桥*	2012 年 4 月	2014 年 12 月	273,000	819,611,409.55	1,153,746,679.59
苏州香溢澜桥*	2012 年 10 月	2014 年 12 月	156,200	755,491,563.70	752,657,904.97
上海馥华里	2013 年 8 月	2014 年 12 月	101,800	741,671,145.00	-
上海昱翠湾	2013 年 9 月	2014 年 12 月	81,380	591,564,428.57	-
常州香溢紫郡*	2011 年 6 月	2014 年 11 月	246,010	499,201,979.37	1,395,652,967.78
常州香悦半岛*	2011 年 5 月	2014 年 9 月	244,500	497,635,903.92	2,047,113,998.16
上海碧翠园*	2011 年 3 月	2014 年 9 月	212,930	320,844,568.00	537,627,913.32
常州新城公馆*	2006 年 9 月	2015 年 12 月	347,575	145,575,493.72	132,307,343.58
常州新城金郡*	2010 年 4 月	2015 年 6 月	194,270	98,804,499.51	647,245,385.74
常州新城域*	2010 年 4 月	2016 年 12 月	215,500	72,233,402.59	582,000,835.41
常州新城长岛	2006 年 12 月	2016 年 12 月	226,900	65,664,112.00	66,750,030.34
常州金色新城	2001 年 12 月	2016 年 12 月	170,540	37,500,000.87	36,016,019.16
上海新城金郡	2009 年 8 月	2015 年 6 月	291,500	-	1,177,178,640.49
常州新城首府	2008 年 4 月	2013 年 12 月	215,630	-	317,775,687.87
常州公园壹号	2006 年 7 月	2013 年 10 月	205,650	-	218,687,823.11
上海尚上城	2010 年 10 月	2013 年 6 月	147,000	-	618,991,717.25
上海新城金郡 A3 期	2012 年 7 月	2013 年 12 月	58,640	-	361,045,813.40
上海悠活城	2009 年 10 月	2013 年 11 月	139,925	-	351,989,949.19
苏州新城金郡	2008 年 10 月	2013 年 12 月	267,040	-	437,782,272.96
其他项目				32,575,054.89	41,019,869.05
合计				17,259,657,487.64	14,422,221,613.06

* 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 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	2012 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2013 年 12 月 31 日
常州新城首府	2013 年 12 月	593,368,419.78	445,920,529.34	546,500,422.71	492,788,526.41
常州香悦半岛	2013 年 10 月	-	1,768,729,516.13	1,347,150,642.53	421,578,873.60
常州香溢澜桥	2013 年 12 月	-	1,461,137,727.53	1,057,136,135.35	404,001,592.18
常州香溢紫郡	2013 年 12 月	-	1,343,067,847.75	965,167,045.51	377,900,802.24
上海悠活城	2013 年 11 月	36,069,857.27	440,984,233.76	103,260,594.49	373,793,496.54
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	457,570,970.44	693,995,741.31	804,984,838.58	346,581,873.17
南京香溢紫郡	2013 年 12 月	-	699,980,316.72	378,386,544.23	321,593,772.49
上海碧翠园	2013 年 12 月	413,343,738.79	857,241,380.05	959,566,898.50	311,018,220.34
常州新城帝景	2013 年 12 月	105,634,618.11	255,300,445.00	99,608,217.21	261,326,845.90
上海尚上城	2013 年 6 月	216,576,532.02	654,625,475.49	590,448,004.48	280,754,003.03
上海新城金郡	2013 年 8 月	69,466,753.53	1,181,496,965.41	1,011,665,987.04	239,297,731.90
上海新城公馆	2012 年 11 月	627,304,907.98	15,221,811.68	405,384,953.38	237,141,766.28
苏州新城金郡	2013 年 12 月	220,056,330.43	656,827,575.05	640,512,471.54	236,371,433.94
苏州香溢澜桥	2013 年 12 月	-	496,257,841.95	280,694,897.38	215,562,944.57
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	-	585,906,176.48	402,843,620.08	183,062,556.40
常州新城城	2013 年 8 月	89,697,558.93	577,551,316.18	570,716,531.74	96,532,343.37
常州新城南都	2013 年 12 月	76,605,347.56	23,342,169.39	6,163,031.15	93,784,485.80
常州新城金郡	2013 年 11 月	114,402,797.45	682,638,223.93	711,029,974.57	86,011,046.81
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	85,508,136.55	64,629.58	2,606,775.74	82,965,990.39
昆山香溢紫郡	2013 年 11 月	-	489,161,549.25	411,507,884.50	77,653,664.75
常州公园壹号	2013 年 10 月	114,845,905.43	240,104,640.61	278,930,657.53	76,019,888.51
昆山新城城	2011 年 12 月	72,432,130.79	(66,544.52)	6,905,870.12	65,459,716.15
常州清水湾	2012 年 5 月	62,537,909.75	4,816,192.91	3,328,461.01	64,025,641.65
常州新城公馆	2012 年 9 月	84,558,875.32	4,680,744.51	18,130,256.83	71,109,363.00
南京新城金郡	2012 年 10 月	115,958,155.95	(650,154.53)	82,586,851.75	32,721,149.67
无锡盛世新城	2011 年 11 月	48,057,034.47	416,856.90	19,668,664.66	28,805,226.71
南京尚东区	2008 年 2 月	27,210,908.95	-	2,774,060.55	24,436,848.40
常州蓝钻景庭	2009 年 5 月	31,847,059.78	88,404.81	9,260,236.27	22,675,228.32
常州玉龙湾	2012 年 5 月	23,205,247.73	180,289.12	3,330,671.72	20,054,865.13
常州金色新城	2007 年 12 月	19,619,796.55	-	3,180,528.95	16,439,267.60
上海忆华里	2012 年 12 月	159,587,575.28	(6,308,840.26)	138,315,523.04	14,963,211.98
上海清水颐园	2008 年 12 月	7,490,346.70	201,467.86	6,779,158.84	912,655.72
上海新城盛景	2011 年 5 月	17,770,919.14	201,141.93	8,032,724.50	9,939,336.57
常州新城逸境	2009 年 11 月	23,002,791.65	680,879.24	14,180,764.20	9,502,906.69
常州新城熙园	2011 年 11 月	28,625,424.71	2,014,230.53	1,998,473.30	28,641,181.94
常州新城长岛	2010 年 11 月	40,717,981.22	13,415,882.54	4,637,045.66	49,496,818.10
常州尚东区	2010 年 10 月	13,540,527.67	(9,260,527.67)	4,018,988.30	261,011.70
其他项目		59,385,570.02	(31,015,812.05)	18,865,757.39	9,504,000.58
合计		<u>4,056,000,129.95</u>	<u>13,548,950,323.91</u>	<u>11,920,260,165.33</u>	<u>5,684,690,288.53</u>

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

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 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(续)

本年度计入存货成本的资本化借款费用为 588,841,426.27 元(2012 年度: 646,832,507.00 元)(附注五(38))。2013 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.41%(2012 年度: 9.45%)。

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	本年计提 (附注五(17))	本年 (转出)/转入	本年减少		2013 年 12 月 31 日
				转回	转销	
开发成本	119,838,582.13	-	(119,838,582.13)	-	-	-
开发产品	229,573,043.54	41,569,086.98	119,838,582.13	-	(160,778,997.64)	230,201,715.01
	349,411,625.67	41,569,086.98	-	-	(160,778,997.64)	230,201,715.01

(c) 存货跌价准备情况如下:

	计提存货跌价 准备的依据	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后的其可变现净值低于账面价值的差额	不适用	不适用
开发产品	开发产品销售价格下降导致其可变现净值低于账面价值的差额	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2013 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 322,703,570.88 元、7,856,257,055.82 元、636,198,918.26 元(2012 年 12 月 31 日: 642,203,570.88 元、6,433,964,859.36 元、689,730,552.94 元)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

6 其他流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预缴营业税	460,299,491.23	498,796,824.71
预缴土地增值税	235,789,053.95	206,594,989.68
预缴企业所得税	97,258,147.74	124,020,029.19
预缴的其他税金	50,163,017.78	52,543,034.61
合计	<u>843,509,710.70</u>	<u>881,954,878.19</u>

7 可供出售金融资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可供出售权益工具(注)	221,186,605.23	181,186,605.23
减: 减值准备	-	-
	<u>221,186,605.23</u>	<u>181,186,605.23</u>
减: 列示于其他流动资产的可供出售金融资产	-	-
	<u>221,186,605.23</u>	<u>181,186,605.23</u>

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—公允价值	221,186,605.23	181,186,605.23
—成本	221,186,605.23	181,186,605.23
—累计计入其他综合收益	-	-
—累计计提减值	-	-
	<u>221,186,605.23</u>	<u>181,186,605.23</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

7 可供出售金融资产(续)

- 注： (i) 本公司之子公司昆山新城创置发展有限公司于2010年9月2日与苏州银行股份有限公司(原江苏东吴农村商业银行股份有限公司)签署投资入股协议，以货币资金方式出资156,000,000.00元认购苏州银行股份有限公司30,000,000股股权，所占股权比例为1%。于2013年度，昆山新城创置发展有限公司收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利6,000,012.00元(2012年度：4,500,000.00元)(附注五(40))。于2013年12月31日，昆山新城创置发展有限公司存续分立为昆山新城创置发展有限公司和昆山新城万龙房地产发展有限公司。该可供出售金融资产由昆山新城万龙房地产发展有限公司持有。于2013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) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2012年3月30日与上海聚超投资有限公司签署有限合伙权益转让协议，以5,186,605.23元购买其持有的上海景盈投资管理合伙企业权益，所占有限合伙权益比例为6.18%。于2013年度，上海新城万嘉房地产有限公司收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利605,789.86元(2012年度：541,813.98元)(附注五(40))。于2013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) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2012年10月15日与上海易德臻投资管理中心(普通合伙人)及其他有限合伙人共同订立上海伍翎投资中心有限合伙协议。上海新城万嘉房地产有限公司认缴出资50,000,000.00元，所占有限合伙权益比例为5.26%，已支付出资款35,000,000.00元。于2013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2.72%，已足额支付出资款25,000,000.00元。于2013年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

8 长期应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
指定信托安排(i)	125,000,000.00	-
住宅物业保修金(ii)	73,537,794.80	-
合计	<u>198,537,794.80</u>	<u>-</u>

(i) 本集团通过指定江苏省国际信托有限公司向子公司提供 125,000,000.00 元信托融资。于 2013 年，子公司已归还上述信托融资，但本集团支付的 125,000,000.00 元信托融资款仍可由其他子公司循环使用至 2015 年。

(ii) 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。截至 2013 年 12 月 31 日，该款项余额为 73,537,794.80 元，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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	10,000,000.00	-
联营企业 - 无公开报价(b)	<u>43,468,056.71</u>	<u>229,890,446.85</u>
	<u>53,468,056.71</u>	<u>229,890,446.85</u>

本集团不存在长期股权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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	投资成本 人民币千元	2012 年 12 月 31 日 人民币千元	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日 人民币千元	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与 权比例不 一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
上海新城旭地房地产 有限公司	权益法	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	50%	50%	不适用	-	-

上海新城旭地房地产有限公司由上海新城万嘉房地产有限公司于 2013 年 10 月 11 日发起设立，注册资本为 10,000,000.00 元。旭辉集团股份有限公司于 2013 年 12 月 20 日向上海新城旭地房地产有限公司增资 10,000,000.00 元。增资后，本集团对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例下降至 50%。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本 人民币千元	2012 年 12 月 31 日 人民币千元	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日 人民币千元	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与 权比例不 一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
上海蓝天创业房地 产有限公司(i)	权益法	10,000	10,000	-	-	-	-	10,000	20%	20%	不适用	-	-
上海万之城房地开 发有限公司(ii)	权益法	225,000	219,890	(175,000)	(11,422)	-	-	33,468	50%	40%	(ii)	-	-

注：

(i) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2010 年 8 月 4 日投资设立上海蓝天创业房地产有限公司。

(ii) 上海万之城房地产开发有限公司由上海万科房地产有限公司于 2011 年 3 月 29 日发起设立，注册资本为 10,000,000.00 元。本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2011 年 6 月 30 日与上海万科房地产有限公司签订股权转让协议，以 5,000,000.00 元收购上海万之城房地产开发有限公司 50% 股权；于 2011 年 11 月 15 日，上海新城万嘉房地产有限公司与上海万科房地产有限公司分别对上海万之城房地产开发有限公司增资 220,000,000.00 元。增资后，本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例保持 50% 不变。于 2013 年 12 月 16 日，上海新城万嘉房地产有限公司与上海万科房地产有限公司分别对上海万之城房地产开发有限公司减资 175,000,000.00 元。减资后，本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例保持 50% 不变。

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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

10 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2013 年 12 月 31 日			2013 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净亏损
合营企业							
- 上海新城旭地 房地产有限公司	50%	50%	745,045,930.02	725,130,300.00	19,915,630.02	-	(84,370)
联营企业							
- 上海蓝天创业 房地产有限公司	20%	20%	50,265,993.34	-	50,265,993.34	-	(19,878.42)
- 上海万之城房 地产开发有限公司	50%	40%	<u>1,739,260,137.70</u>	<u>1,672,324,024.27</u>	<u>66,936,113.43</u>	<u>916,314,077.00</u>	<u>(22,844,780.27)</u>

11 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	469,265.16	-	-	469,265.16
房屋、建筑物	469,265.16	-	-	469,265.16
土地使用权	-	-	-	-
累计折旧、摊销金额合计	(117,315.90)	(15,642.12)	-	(132,958.02)
房屋、建筑物	(117,315.90)	(15,642.12)	-	(132,958.02)
土地使用权	-	-	-	-
账面净值合计	351,949.26	(15,642.12)	-	336,307.14
房屋、建筑物	351,949.26	(15,642.12)	-	336,307.14
土地使用权	-	-	-	-
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	351,949.26	(15,642.12)	-	336,307.14
房屋、建筑物	351,949.26	(15,642.12)	-	336,307.14
土地使用权	-	-	-	-

2013 年度投资性房地产计提折旧金额为 15,642.12 元(2012 年度：15,642.12 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

12 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日	
原价合计	108,783,529.25	21,193,910.70	(7,072,887.41)	122,904,552.54	
房屋、建筑物	59,319,738.13	-	(181,986.47)	59,137,751.66	
运输工具	23,441,572.14	12,221,314.00	(4,494,610.00)	31,168,276.14	
电子设备	15,717,688.92	3,930,133.70	(1,791,269.94)	17,856,552.68	
其他设备	10,304,530.06	5,042,463.00	(605,021.00)	14,741,972.06	
		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	(28,553,961.27)	-	(8,502,349.12)	5,522,179.32	(31,534,131.07)
房屋、建筑物	(6,306,678.77)	-	(1,895,018.92)	69,397.82	(8,132,299.87)
运输工具	(10,377,131.87)	-	(2,013,272.06)	3,373,255.39	(9,017,148.54)
电子设备	(8,200,567.45)	-	(2,537,153.35)	1,689,913.00	(9,047,807.80)
其他设备	(3,669,583.18)	-	(2,056,904.79)	389,613.11	(5,336,874.86)
账面净值合计	80,229,567.98	12,691,561.58	(1,550,708.09)	91,370,421.47	
房屋、建筑物	53,013,059.36	(1,895,018.92)	(112,588.65)	51,005,451.79	
运输工具	13,064,440.27	10,208,041.94	(1,121,354.61)	22,151,127.60	
电子设备	7,517,121.47	1,392,980.35	(101,356.94)	8,808,744.88	
其他设备	6,634,946.88	2,985,558.21	(215,407.89)	9,405,097.20	
减值准备合计	-	-	-	-	
房屋、建筑物	-	-	-	-	
运输工具	-	-	-	-	
电子设备	-	-	-	-	
其他设备	-	-	-	-	
账面价值合计	80,229,567.98	12,691,561.58	(1,550,708.09)	91,370,421.47	
房屋、建筑物	53,013,059.36	(1,895,018.92)	(112,588.65)	51,005,451.79	
运输工具	13,064,440.27	10,208,041.94	(1,121,354.61)	22,151,127.60	
电子设备	7,517,121.47	1,392,980.35	(101,356.94)	8,808,744.88	
其他设备	6,634,946.88	2,985,558.21	(215,407.89)	9,405,097.20	

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团固定资产中用于长期借款抵押的金额为 42,331,880.00 元 (2012 年 12 月 31 日: 无)。

2013 年度固定资产计提的折旧金额为 8,502,349.12 元(2012 年度: 7,869,953.73 元), 其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 1,654,632.59 元及 6,847,716.53 元(2012 年度: 1,239,012.41 元及 6,630,941.32 元)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

12 固定资产(续)

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2012 年 12 月 31 日: 无)。

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2012 年 12 月 31 日: 无)。

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无持有待售的固定资产(2012 年 12 月 31 日: 无)。

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2012 年 12 月 31 日: 无)。

13 无形资产

本集团之无形资产为购入的管理及财务软件。

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价	6,679,229.60	3,492,202.68	(1,860.00)	10,169,572.28
累计摊销	<u>3,038,936.46</u>	<u>1,280,989.42</u>	-	<u>4,319,925.88</u>
账面净值	3,640,293.14	2,211,213.26	(1,860.00)	5,849,646.40
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>3,640,293.14</u>	<u>2,211,213.26</u>	<u>(1,860.00)</u>	<u>5,849,646.40</u>

2013 年度无形资产的摊销金额为 1,280,989.42 元(2012 年度: 432,086.03 元)。

于 2013 年 12 月 31 日, 本集团无形资产无抵押情况(2012 年 12 月 31 日: 无)。

14 长期待摊费用

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2013 年 12 月 31 日	其他减少 的原因
经营租入售楼处装修费	480,837.46	48,398.68	(54,251.43)	-	474,984.71	
经营租入办公楼装修费	1,135,787.06	1,921,413.50	(704,144.76)	-	2,353,055.80	
机场路实验楼	18,446,308.99	732,194.57	(4,766,612.68)	(14,411,890.88)	-	附注五(41)
临时设施	<u>3,453,988.22</u>	<u>2,544,954.15</u>	<u>(1,047,075.91)</u>	-	<u>4,951,866.46</u>	
合计	<u>23,516,921.73</u>	<u>5,246,960.90</u>	<u>(6,572,084.78)</u>	<u>(14,411,890.88)</u>	<u>7,779,906.97</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

15 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损
可抵扣亏损	174,405,607.95	697,622,431.80	135,103,955.87	540,415,823.48
预提土地增值税 (附注五(27))	203,270,987.51	813,083,948.15	119,831,312.50	479,325,251.04
资产减值准备 (附注五(17))	57,550,429.06	230,201,715.30	87,352,906.65	349,411,626.60
预提费用	5,523,517.46	22,094,069.84	3,124,570.29	12,498,281.17
抵销内部未实现利润	<u>511,690.30</u>	<u>2,046,761.20</u>	<u>925,508.05</u>	<u>3,702,032.20</u>
合计	<u>441,262,232.28</u>	<u>1,765,048,926.29</u>	<u>346,338,253.36</u>	<u>1,385,353,014.49</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税 暂时性差异
企业合并	3,046,126.38	12,184,505.52	3,119,960.29	12,479,841.17
内部未实现损益抵消	2,217,835.26	8,871,341.04	6,363,485.29	25,453,941.16
开发产品成本核算中 会计与税法的差异	<u>167,398,695.33</u>	<u>669,594,781.32</u>	<u>143,369,730.62</u>	<u>573,478,922.48</u>
合计	<u>172,662,656.97</u>	<u>690,650,627.88</u>	<u>152,853,176.20</u>	<u>611,412,704.81</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>37,041,866.52</u>	<u>34,763,446.40</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

15 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(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：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013	不适用	-
2014	-	-
2015	19,061,687.51	19,171,674.00
2016	12,725,907.16	12,725,907.16
2017	2,865,865.24	2,865,865.24
2018	2,388,406.61	-
合计	<u>37,041,866.52</u>	<u>34,763,446.40</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	(31,365,167.35)	(33,179,341.64)
递延所得税负债	<u>31,365,167.35</u>	<u>33,179,341.64</u>

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：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产 或负债净额	互抵后的可抵扣或 应纳税暂时性差额	递延所得税资产 或负债净额	互抵后的可抵扣或 应纳税暂时性差额
递延所得税资产	409,897,064.93	1,639,588,259.71	313,158,911.72	1,252,635,646.88
递延所得税负债	<u>(141,297,489.62)</u>	<u>(565,189,958.48)</u>	<u>(119,673,834.56)</u>	<u>(478,695,338.25)</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

16 其他非流动资产

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
工业用地及房产	<u>367,247,647.00</u>	<u>367,247,647.00</u>

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 2013 年 12 月 31 日, 本集团认为该等资产无需计提减值准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。于 2013 年 12 月 31 日, 上述地块已全部用于一年内到期的长期借款和长期借款的抵押(附注五(26)(iii)、附注五(28)(ii))(2012 年 12 月 31 日: 无)。

17 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加 (附注五(39))	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货跌价准备 (附注五(5))	349,411,625.67	41,569,086.98	-	(160,778,997.64)	230,201,715.01

18 短期借款

(a) 短期借款分类

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	300,000,000.00	280,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	150,000,000.00	50,000,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	20,000,000.00	121,100,000.00
信托融资(iv)	人民币	-	311,860,000.00
合计		<u>470,000,000.00</u>	<u>762,960,000.00</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

18 短期借款(续)

- (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。本金应于 2014 年 5 月 30 日偿还。(2012 年 12 月 31 日：中国民生银行股份有限公司常州支行 280,000,000.00 元)。该委托借款由本公司替子公司提供保证。
- (ii) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 150,000,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：50,000,000.00 元)由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注五(5))。
- (iii) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 20,000,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：121,100,000.00 元)由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注五(5))；同时由本公司替相关子公司提供保证。
- (iv) 于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 211,860,000.00 元由子公司常州新城金郡房地产有限公司 100%股权进行质押，并由本公司提供全额担保。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 100,000,000.00 元由子公司常州新城万佳房地产有限公司 100%股权进行质押，并由本公司提供全额担保。

上述信托融资已于 2013 年度全额偿还。

于 2013 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 9.78%(2012 年 12 月 31 日：12.32%)。年末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

- (b) 本集团无已到期未偿还的短期借款。

19 应付票据

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>613,772,331.00</u>	<u>555,906,654.89</u>

于 2013 年 12 月 31 日，预计将于一年内到期的金额为 613,772,331.00 元(2012 年 12 月 31 日：555,906,654.89 元)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

20 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>6,479,985,515.36</u>	<u>5,550,958,701.52</u>

(a) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应付账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应付关联方的应付账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 218,727,931.50 元(2012 年 12 月 31 日：141,034,474.63 元)，主要为尚未支付的工程款。截至本财务报表批准报出日，已支付 24,626,977.39 元。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团应付账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

21 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	9,155,245,145.70	9,946,900,585.38
预收租金款	8,551,560.01	3,969,702.44
预收物业管理费	42,395,373.66	23,664,521.22
合计	<u>9,206,192,079.37</u>	<u>9,974,534,809.04</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2013 年 12 月 31 日预售比例
南京香溢紫郡	1,825,196,489.00	718,309,069.60	2014 年 10 月	56%
苏州香溢澜桥	804,631,041.00	49,709,973.00	2014 年 12 月	59%
常州香悦半岛	628,014,730.60	1,203,941,231.32	2014 年 9 月	79%
常州香溢澜桥	593,353,059.18	741,257,450.00	2014 年 12 月	56%
无锡香溢紫峻	576,395,737.00	-	2014 年 12 月	40%
常州香溢紫郡	530,387,544.00	936,249,110.00	2014 年 11 月	71%
上海香溢澜庭	435,089,348.00	-	2014 年 12 月	37%
苏州新城公馆	434,749,079.00	-	2014 年 11 月	23%
上海忆华里	429,358,039.00	92,007,325.00	2014 年 12 月	95%
昆山香溢紫郡	401,617,189.00	297,488,218.00	2014 年 10 月	83%
常州帝景	391,666,009.13	-	2015 年 6 月	34%
上海昱翠湾	348,731,566.00	-	2014 年 12 月	41%
常州香溢俊园	328,360,713.84	-	2014 年 12 月	21%
苏州红树湾	285,131,813.00	-	2014 年 12 月	14%
上海碧翠园	232,461,999.00	302,300,331.00	2014 年 9 月	74%
南京玖珑湖	161,999,566.00	-	2015 年 12 月	23%
常州金色新城	136,758,383.00	137,049,602.00	2016 年 12 月	98%
上海馥华园	85,161,987.00	-	2014 年 12 月	13%
无锡尚东雅园	68,554,652.00	250,820,319.73	已竣工但未办理销售交付	85%
上海新城金郡	66,472,245.20	1,551,462,073.36	2015 年 6 月	78%
上海新城公馆	65,205,752.00	64,885,162.00	已竣工但未办理销售交付	76%
上海悠活城	58,281,268.00	65,638,040.00	2014 年 3 月	75%
苏州新城金郡	45,042,022.00	811,818,782.00	已竣工但未办理销售交付	84%
上海金郡园	36,361,911.00	64,435,036.00	已竣工但未办理销售交付	58%
上海尚上城	36,092,330.00	547,927,153.00	已竣工但未办理销售交付	75%
常州新城首府	35,935,428.32	495,856,071.58	已竣工但未办理销售交付	76%
常州新城金郡	30,978,058.00	595,743,044.00	2015 年 6 月	91%
常州新城南都	19,573,617.00	7,700,023.00	2014 年 9 月	96%
苏州新城域	13,784,663.00	-	已竣工但未办理销售交付	93%
南京新城金郡	9,593,052.00	29,378,215.00	已竣工但未办理销售交付	98%
无锡盛世新城	9,334,999.23	12,548,935.76	已竣工但未办理销售交付	94%
常州公园壹号	9,065,109.00	236,523,617.00	已竣工但未办理销售交付	95%
常州新城域	3,052,637.00	697,985,402.00	2016 年 12 月	90%
其他	18,853,109.20	35,866,401.03		
合计	<u>9,155,245,145.70</u>	<u>9,946,900,585.38</u>		

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项(续)

- (a) 于 2013 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无预收关联方的预收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,145,109,029.20 元(2012 年 12 月 31 日：1,868,912,968.16 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。截至本财务报表批准报出日，已结转收入 218,030,127.00 元。
- (d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团预收款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

22 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	53,635,410.10	333,627,030.35	(287,837,257.76)	99,425,182.69
职工福利费	-	19,260,843.82	(19,260,843.82)	-
社会保险费	-	41,145,261.00	(41,145,261.00)	-
其中：基本养老保险费	-	28,341,979.38	(28,341,979.38)	-
医疗保险费	-	9,552,736.97	(9,552,736.97)	-
失业保险费	-	1,618,596.86	(1,618,596.86)	-
工伤保险费	-	748,895.10	(748,895.10)	-
生育保险费	-	883,052.69	(883,052.69)	-
住房公积金	-	8,220,330.71	(8,217,107.00)	3,223.71
工会经费与职工教育经费	260,379.74	4,676,144.25	(4,661,863.50)	274,660.49
合计	53,895,789.84	406,929,610.13	(361,122,333.08)	99,703,066.89

于 2013 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额预计将于 2014 年度全部发放和使用完毕。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

23 应交税费

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	580,387,482.44	367,282,830.49
应交营业税	154,656,635.14	136,345,129.32
应交土地增值税	70,133,162.84	53,973,953.99
应交教育费附加	7,752,121.81	6,850,198.67
应交城市维护建设税	5,147,754.82	4,826,651.62
应交印花税	2,403,560.13	4,830,352.53
应交土地使用税	2,728,564.55	2,663,547.96
应交房产税	1,126,724.24	1,050,979.94
其他	9,228,175.88	5,400,818.66
合计	<u>833,564,181.85</u>	<u>583,224,463.18</u>

24 应付利息

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期 借款利息	28,170,776.27	28,662,728.31
短期借款应付利息	322,188.32	594,825.00
信托融资利息	-	41,298,961.83
合计	<u>28,492,964.59</u>	<u>70,556,515.14</u>

25 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付少数股东款(i)	555,580,000.00	-
物业代收款项(ii)	144,779,368.46	106,370,462.53
预提费用	122,931,393.28	75,718,604.66
关联方代垫款(b)	72,695,000.00	18,295,000.00
临时往来款	18,000,000.00	18,000,000.00
应付股权款(iii)	17,312,000.00	17,312,000.00
代收契税(iv)	30,931,781.02	11,826,531.58
其他	66,648,196.16	41,123,290.29
合计	<u>1,028,877,738.92</u>	<u>288,645,889.06</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(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) 应付股权款为尚未支付的收购子公司常州鼎佳房产的应付股权款。

(iv) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(a) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(b) 应付关联方的其他应付款(附注六(6)):

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付上海万之城房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
应付新城控股集团有限公司	22,695,000.00	18,295,000.00
合计	<u>72,695,000.00</u>	<u>18,295,000.00</u>

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 108,243,623.93 元(2012 年 12 月 31 日：66,407,138.66 元)，主要为代收款项。截至本财务报表批准报出日，已支付 665,663.58 元。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团其他应付款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债

		2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		<u>1,321,200,000.00</u>	<u>2,315,560,000.00</u>
	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	124,700,000.00	-
- 抵押加保证借款(ii)	人民币	763,500,000.00	854,100,000.00
- 抵押借款(iii)	人民币	433,000,000.00	614,000,000.00
信托融资(iv)	人民币	-	847,460,000.00
合计		<u>1,321,200,000.00</u>	<u>2,315,560,000.00</u>

(i) 于 2012 年度，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)，已于 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 元到期日期为 2014 年 12 月 3 日。该委托借款由本集团存货中的开发成本作抵押(附注五(5))，同时由本公司替子公司提供保证。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 763,500,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：854,100,000.00 元)系由本集团的土地使用权存货中的拟开发土地及开发成本作抵押(附注五(5))；同时由本公司替相关子公司提供保证。本集团已于 2014 年 2 月 26 日偿还本金 368,000,000.00 元。

(iii) 于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 433,000,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：614,000,000.00 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(附注五(5))。本集团已于 2014 年 2 月 25 日偿还本金 200,000,000.00 元。

(iv) 于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 401,500,000.00 元由子公司上海东郡房地产开发有限公司 100% 股权进行质押，信托融资 250,700,000.00 元由子公司常州新城房产开发有限公司 70% 股权进行质押。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 45,260,000.00 元由子公司常州新城金郡房地产开发有限公司 100% 股权进行质押，本金应于 2013 年 12 月 13 日一次性偿还；同时由本公司替子公司提供保证。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 150,000,000.00 元由子公司无锡新城创置房地产开发有限公司 100% 股权进行质押，由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押，本金应于 2013 年 6 月 7 日一次性偿还；同时由本公司替子公司提供保证。

于 2013 年 12 月 31 日，上述信托已全额偿还。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债(续)

于 2013 年 12 月 31 日, 一年内到期的长期借款的加权平均年利率为 7.65%(2012 年 12 月 31 日: 9.04%)。一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

本集团金额前五名的一年内到期的长期借款:

债权公司	借款起始日	借款到期日	币种	利率 (%)	2013 年	2012 年
					12 月 31 日 人民币金额	12 月 31 日 人民币金额
中国民生银行股份有限公司 常州支行	2011 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 24 日	人民币	注	368,000,000.00	
中国农业银行股份有限公司 苏州市吴中支行	2012 年 12 月 11 日	2014 年 6 月 22 日	人民币	注	200,000,000.00	
中国银行股份有限公司南京 高新技术开发区支行	2013 年 1 月 11 日	2014 年 12 月 20 日	人民币	注	150,000,000.00	
华夏银行股份有限公司常州 分行	2012 年 12 月 3 日	2014 年 12 月 3 日	人民币	注	124,700,000.00	
中国银行股份有限公司南京 浦口支行	2012 年 7 月 23 日	2014 年 6 月 25 日	人民币	注	100,000,000.00	
中泰信托投资有限责任公司	2011 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 25 日	人民币	注		401,500,000.00
中国民生银行股份有限公司 南京分行	2010 年 8 月 13 日	2013 年 8 月 9 日	人民币	注		300,000,000.00
中泰信托投资有限责任公司	2011 年 4 月 2 日	2013 年 3 月 31 日	人民币	注		250,700,000.00
中国建设银行股份有限公司 无锡分行	2012 年 10 月 19 日	2013 年 12 月 30 日	人民币	注		250,000,000.00
中国农业银行股份有限公司 苏州市吴中支行	2012 年 12 月 11 日	2013 年 12 月 16 日	人民币	注		200,000,000.00

注: 本集团按市场利率取得上述前五名一年内到期的长期借款, 2013 年度该等借款的年利率为 6.15%至 7.38%(2012 年度: 6.15%至 14.80%)。

27 其他流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(a)	<u>813,083,948.15</u>	<u>479,325,251.04</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。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

28 长期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)		700,000,000.00	290,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	1,510,000,000.00	1,163,370,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	3,484,500,000.00	1,421,600,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iv)	人民币	273,500,000.00	274,000,000.00
合计		<u>5,968,000,000.00</u>	<u>3,148,970,000.00</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。该等委托借款由本集团的固定资产资产及存货中的开发产品作抵押(附注五(5))。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。该委托借款由本公司替子公司提供保证。

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团通过中国华夏银行股份有限公司和中国银行股份有限公司昆山支行取得二笔委托借款, 金额分别为 190,000,000.00 元和 100,000,000.00 元。自中国华夏银行股份有限公司借入的 190,000,000.00 元, 已于 2013 年度归还本金 65,300,000.00 元, 剩余本金 124,700,000.00 元于 2013 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注五(26))。自中国银行股份有限公司昆山支行借入的 100,000,000.00 元已于 2013 年偿还。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 1,510,000,000.00 元(2012 年 12 月 31 日: 1,163,370,000.00 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(附注五(5)), 利息每月或每季度支付一次。本金应于 2015 年 6 月 24 日至 2017 年 6 月 5 日偿还。

(iii) 于 2013 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 3,484,500,000.00 元(2012 年 12 月 31 日: 1,421,600,000.00 元)系由本集团存货中的开发成本及开发产品作抵押(附注五(5)), 利息每月或每季度支付一次, 本金应于 2015 年 3 月 28 日至 2016 年 12 月 28 日偿还; 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(2012 年 12 月 31 日: 274,000,000.00 元)系由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注五(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 日偿还; 同时由本公司替子公司提供保证。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

28 长期借款(续)

于2013年12月31日，长期借款的加权平均年利率为6.73%(2012年12月31日：6.81%)。

本集团金额前五名的长期借款：

借款银行	借款起始日	借款到期日	币种	利率 (%)	2013年 12月31日 人民币金额	2012年 12月31日 人民币金额
中国民生银行股份有限公司 常州分行	2013年5月31日	2016年2月27日	人民币	注	550,000,000.00	
中国民生银行股份有限公司 苏州分行	2013年8月20日	2016年4月30日	人民币	注	530,000,000.00	
中国银行股份有限公司 上海青浦支行	2013年8月2日	2016年8月2日	人民币	注	520,000,000.00	
中国民生银行股份有限公司 南京分行	2013年11月15日	2016年11月10日	人民币	注	460,000,000.00	
中国农业银行股份有限公司 常州武进支行	2013年6月14日	2016年6月5日	人民币	注	400,000,000.00	
中国银行股份有限公司 上海分行	2012年10月17日	2015年10月9日	人民币	注		320,000,000.00
中国农业银行股份有限公司 常州分行	2012年9月4日	2016年3月3日	人民币	注		300,000,000.00
中国民生银行股份有限公司 常州分行	2010年11月22日	2015年11月21日	人民币	注		274,000,000.00
中国农业银行股份有限公司 上海分行	2011年12月23日	2014年12月4日	人民币	注		240,000,000.00
中国银行股份有限公司 上海青浦支行	2012年3月31日	2015年3月31日	人民币	注		238,000,000.00

注：本集团按市场利率取得上述前五名长期借款，2013年度该等借款的年利率为6.46%至7.07%(2012年度：5.54%至7.68%)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

29 股本

	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
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
合计	1,593,187,200.00	-	-	-	-	-	1,593,187,200.00

	2011 年	2012 年增减变动				2012 年	
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他		小计
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
合计	1,593,187,200.00	-	-	-	-	-	1,593,187,200.00

以上股本投入已经江苏公证会计师事务所苏公 C[2011]B066 号验资报告验证。

30 资本公积

	2012 年	2013 年		
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	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
合计	49,508,570.95	15,013,030.00	-	64,521,600.95

	2011 年	2012 年		
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	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	-	29,257,073.39
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	20,251,497.56	29,257,073.39	-	49,508,570.95

五、 合并财务报表项目附注(续)

30 资本公积(续)

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 2013 年度，本集团确认该股份支付相关费用人民币 15,013,030.00 元(2012 年度：29,257,073.39 元)，并确认相应的资本公积。

31 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年增加 (附注五(32))	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
	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	169,825,224.60	13,347,819.08	-	183,173,043.68

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 2013 年度按照法定要求提取了 18,700,503.89 元的法定盈余公积金(2012 年度：13,347,819.08 元)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

32 未分配利润

	2013 年度		2012 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	3,334,212,020.69		2,111,450,939.34	
加：归属于本公司股东的净利润	1,609,470,064.80		1,315,768,260.43	
减：提取法定盈余公积(附注五(31))	(18,700,503.89)	10%	(13,347,819.08)	10%
减：普通股股利				
- 现金股利	<u>(159,318,720.00)</u>	每股 0.10 元	<u>(79,659,360.00)</u>	每股 0.05 元
年末未分配利润	<u>4,765,662,861.60</u>		<u>3,334,212,020.69</u>	

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

于 2013 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 1,021,316,239.68 元(2012 年 12 月 31 日：804,304,367.10 元)，其中子公司本年度计提的归属于本公司的盈余公积为 217,011,872.58 元(2012 年：155,312,988.59 元)。

根据 2013 年 4 月 26 日的股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.1 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，派发现金股利共计 159,318,720.00 元。

根据 2014 年 3 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 1.03 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，拟派发现金股利共计 164,098,281.60 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

33 少数股东权益

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
常州新城房产开发有限公司	106,778,259.97	82,624,055.47
昆山新城创域房地产有限公司	49,942,622.70	49,939,441.64
上海新城万嘉房地产有限公司	30,485,528.56	22,685,249.51
上海新城创佳置业有限公司	25,321,693.83	13,119,870.40
常州新城万佳房地产有限公司	11,847,644.45	6,362,285.98
常州新城金郡房地产有限公司	9,866,832.62	11,005,673.56
昆山新城创置发展有限公司	5,941,695.31	7,487,989.24
金坛市新城万郡置业有限公司	4,796,079.69	5,124,725.71
上海富铭房地产开发有限公司	4,428,505.20	(985,936.85)
常州万方新城房地产开发有限公司	4,189,751.02	1,655,194.97
苏州新城万嘉房地产有限公司	3,686,316.05	3,712,220.84
上海新城创置房地产有限公司	2,790,048.22	10,105,021.81
常州新龙创置房地产开发有限公司	1,144,999.00	1,527,747.65
南京新城创置房地产有限公司	1,136,601.63	1,187,086.78
常州新城置地房地产开发有限公司	841,183.17	875,645.52
昆山新城万龙房地产发展有限公司	586,530.54	-
上海新城创宏房地产有限公司	402,414.94	836,282.79
常州鼎佳房地产开发有限公司	380,460.22	1,889,547.64
常州新城东昇房地产开发有限公司	361,779.41	674,705.63
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	249,401.28	244,543.00
常州新城东郡房地产开发有限公司	62,695.86	139,320.20
常州嘉驰汽车配件有限公司	867.52	601.70
南京新城创嘉房地产有限公司	(628.66)	(625.91)
常州新城资产经营管理有限公司	(7,994.52)	(5,229.81)
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	(10,867.58)	(75,606.96)
上海新城万嘉物业服务服务有限公司	(63,977.21)	(46,163.83)
常州嘉枫市场调查有限公司	(76,726.34)	(71,786.12)
江苏新城物业服务服务有限公司	(208,665.88)	(246,353.01)
常州市恒福置业有限公司	(287,303.01)	(1,067,207.47)
南京新城创隆房地产有限公司	(391,794.28)	-
上海新城创域房地产有限公司	(553,690.60)	(13,504.95)
上海新城金郡房地产有限公司	(507,139.74)	363,041.64
上海新城宝郡置业有限公司	(623,948.65)	-
南京新城万嘉房地产有限公司	(1,061,345.97)	(763,027.89)
苏州新城创盛置业有限公司	(2,274,401.27)	-
南京新城允升房地产有限公司	(2,720,781.00)	(779,461.13)
常州新城创佳房地产开发有限公司	(3,653,662.56)	(1,150,704.17)
	<u>252,798,983.92</u>	<u>216,354,643.58</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	16,417,346,459.44	14,176,503,959.19
其他业务收入	166,622,919.41	123,943,309.45
合计	<u>16,583,969,378.85</u>	<u>14,300,447,268.64</u>
主营业务成本	11,759,481,167.69	10,301,267,604.05
其他业务成本	154,713,551.34	147,247,084.57
合计	<u>11,914,194,719.03</u>	<u>10,448,514,688.62</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	<u>16,417,346,459.44</u>	<u>11,759,481,167.69</u>	<u>14,176,503,959.19</u>	<u>10,301,267,604.05</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 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

	2013 年度		2012 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
上海碧翠园	2,228,077,932.00	959,566,898.50	1,128,992,051.00	633,141,087.67
上海新城金郡	1,790,451,753.36	1,011,665,987.04	432,822,309.00	252,635,402.64
常州香悦半岛	1,385,850,678.00	1,347,150,642.53	-	-
常州香溢澜桥	1,284,761,636.00	1,057,136,135.35	-	-
常州香溢紫郡	1,095,517,212.00	965,167,045.51	-	-
苏州新城金郡	1,067,482,723.59	640,512,471.54	1,156,809,817.00	818,363,917.21
无锡尚东雅园	951,982,308.00	804,984,838.58	683,251,229.00	637,954,978.35
常州新城金郡	894,464,958.00	711,029,974.57	1,276,170,799.00	768,035,905.64
常州新城域	818,443,639.00	570,716,531.74	1,228,325,026.00	854,765,043.04
常州新城首府	787,232,225.08	546,500,422.71	275,506,133.00	171,337,098.95
上海新城金郡 A3 期	661,341,365.00	402,843,620.08	-	-
上海尚上城	624,098,520.00	590,448,004.48	730,994,573.00	597,788,725.45
昆山香溢紫郡	487,759,582.00	411,507,884.50	-	-
常州公园壹号	448,293,105.00	278,930,657.53	1,082,748,786.00	766,351,987.46
上海新城公馆	390,203,136.00	405,384,953.38	935,722,592.00	975,912,831.20
南京香溢紫郡	380,686,440.00	378,386,544.23	-	-
苏州香溢澜桥	310,782,459.00	280,694,897.38	-	-
常州新城帝景	221,994,563.00	99,608,217.21	4,225,580.00	1,701,343.88
上海悠活城	179,583,894.00	103,260,594.49	1,065,323,113.00	522,236,159.87
上海忆华里	142,328,987.00	138,315,523.04	1,606,134,117.19	1,406,526,228.40
南京新城金郡	105,970,646.00	82,586,851.75	1,058,943,267.00	941,134,045.12
常州新城公馆	39,763,597.36	18,130,256.83	218,052,420.00	168,712,739.26
无锡盛世新城	6,414,898.00	19,668,664.66	77,830,976.00	56,627,682.88
常州清水湾	2,196,684.00	3,328,461.01	1,047,706,727.00	719,181,336.31
常州玉龙湾	1,898,040.00	3,330,671.72	42,962,579.00	34,233,538.91
结转存货跌价准备	-	(160,778,997.64)	-	(132,988,622.46)
其他	109,765,478.05	89,403,414.97	123,981,865.00	107,616,174.27
合计	<u>16,417,346,459.44</u>	<u>11,759,481,167.69</u>	<u>14,176,503,959.19</u>	<u>10,301,267,604.05</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

34 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 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	16,613,499.36	15,642.12	16,281,780.76	15,642.12
物业管理费	132,077,689.59	122,224,145.90	99,128,674.99	139,128,783.62
其他	17,931,730.46	32,473,763.32	8,532,853.70	8,102,658.83
合计	<u>166,622,919.41</u>	<u>154,713,551.34</u>	<u>123,943,309.45</u>	<u>147,247,084.57</u>

(c) 来自本集团前五名客户的营业收入情况

来自本集团前五名客户的营业收入总额为 68,814,418.00 元(2012 年度: 64,903,949.00 元), 占本集团全部营业收入的比例为 0.42%(2012 年度: 0.46%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
自然人 1	19,074,000.00	0.12%
自然人 2	12,740,000.00	0.08%
自然人 3	12,630,000.00	0.08%
自然人 4	12,330,000.00	0.07%
自然人 5	12,040,418.00	0.07%
合计	<u>68,814,418.00</u>	<u>0.42%</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 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	2013 年度	2012 年度
营业税	附注三	840,659,141.86	721,211,194.31
土地增值税	附注三	768,723,558.48	516,205,197.08
教育费附加	附注三	42,026,157.40	34,752,530.83
城市维护建设税	附注三	39,370,617.71	31,503,278.30
其他		11,424,606.64	6,983,496.01
合计		<u>1,702,204,082.09</u>	<u>1,310,655,696.53</u>

36 销售费用

	2013 年度	2012 年度
广告宣传费	180,997,810.17	172,708,595.07
策划代理费	131,487,017.23	149,879,827.44
其他费用	100,503,439.37	50,162,954.51
合计	<u>412,988,266.77</u>	<u>372,751,377.02</u>

37 管理费用

	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	229,776,552.36	219,410,920.90
业务招待费	45,569,274.18	43,821,145.69
办公费用	36,085,073.97	34,499,599.85
其他费用	61,515,509.05	50,107,708.86
合计	<u>372,946,409.56</u>	<u>347,839,375.30</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

38	财务费用 - 净额	2013 年度	2012 年度
	利息支出	655,969,751.97	697,587,854.05
	减: 已资本化的利息支出 (附注五(5))	(588,841,426.27)	(646,832,507.00)
	减: 利息收入	(52,466,333.79)	(39,758,947.35)
	汇兑(损失)/收益	(874,266.75)	443,316.41
	手续费	7,660,197.05	5,737,584.46
	合计	<u>21,447,922.21</u>	<u>17,177,300.57</u>
39	资产减值损失	2013 年度	2012 年度
	存货跌价损失(附注五(17))	<u>41,569,086.98</u>	<u>-</u>
40	投资收益	2013 年度	2012 年度
	持有可供出售金融资产取得 的现金股利 (附注五(7))	6,605,801.86	5,041,813.98
	按权益法核算的长期股权投资 损失(附注五(9))	<u>(11,422,390.14)</u>	<u>(5,109,553.15)</u>
		<u>(4,816,588.28)</u>	<u>(67,739.17)</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

投资收益占本集团利润总额 5%以上的被投资单位或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下:

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增加 变动的的原因
苏州银行股份有限公司	6,000,012.00	4,500,000.00	被投资单位 分配股利增加
上海景盈投资管理合伙企业	605,789.86	541,813.98	被投资单位 分配股利增加
上海万之城房地产开发有限公司	<u>(11,422,390.14)</u>	<u>(5,109,553.15)</u>	被投资单位 亏损增加
合计	<u>(4,816,588.28)</u>	<u>(67,739.17)</u>	

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

41 营业外收入

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	111,143.95	11,392.00	111,143.95
其中: 固定资产处置利得	111,143.95	11,392.00	111,143.95
政府收回土地补偿 (i)	81,375,300.93	-	81,375,300.93
政府补助(ii)	10,868,542.70	1,097,900.00	10,868,542.70
违约金收入	6,483,304.48	10,135,699.75	6,483,304.48
其他	1,166,478.14	3,870,990.14	1,166,478.14
合计	100,004,770.20	15,115,981.89	100,004,770.20

(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(附注五(14)), 实现营业外收入 81,375,300.93 元。

(ii) 政府补助明细

	2013 年度	2012 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	6,471,520.00	-	与收益相关
职业培训补贴	2,089,222.56	-	与收益相关
先进奖励	1,407,900.00	-	与收益相关
税收奖励	899,900.14	1,097,900.00	与收益相关
合计	10,868,542.70	1,097,900.00	

42 营业外支出

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	491,962.25	68,569.49	491,962.25
其中: 固定资产处置损失	491,962.25	68,569.49	491,962.25
对外捐赠	3,660,000.00	4,127,000.00	3,660,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	4,797,898.69	2,112,954.56	4,797,898.69
合计	8,949,860.94	6,308,524.05	8,949,860.94

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

43 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
当期所得税	643,057,306.20	435,173,376.50
递延所得税(附注五(15))	<u>(75,114,498.15)</u>	<u>29,993,608.38</u>
合计	<u>567,942,808.05</u>	<u>465,166,984.88</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：

	2013 年度	2012 年度
利润总额	<u>2,204,857,213.19</u>	<u>1,812,248,549.27</u>
按 25%税率计算的所得税	551,214,303.30	453,062,137.32
不得扣除的成本、费用和损失	17,810,350.19	13,480,834.75
非应纳税收入	(1,651,450.47)	(1,260,453.50)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 (附注五(15)(c))	569,605.03	716,466.31
以前年度所得税汇算清缴差异	-	(832,000.00)
所得税费用	<u>567,942,808.05</u>	<u>465,166,984.88</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

44 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：

	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,609,470,064.80	1,315,768,260.43
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>1.01</u>	<u>0.83</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	1.01	0.83
- 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 2013 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2012 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

45 现金流量表项目注释 - 本集团

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
代垫工程款	234,400,000.00	224,837,400.00
营业外收入	146,504,925.32	14,006,689.89
代收契税及物业代收款	57,514,155.37	-
利息收入	52,466,333.79	39,758,947.35
代垫拆迁款	50,000,000.00	-
收到工程押金	13,179,345.82	-
收回受限制的存款	-	14,052,831.83
其他	<u>10,997,660.05</u>	<u>44,813,743.02</u>
合计	<u>565,062,420.35</u>	<u>337,469,612.09</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

45 现金流量表项目注释 - 本集团(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
销售营业费用及管理费用	484,951,275.80	476,640,989.28
支付的合营企业往来款项	362,565,150.00	-
土地投标保证金	130,230,000.00	146,190,000.00
指定信托安排	125,000,000.00	-
支付住房担保押金	74,632,373.39	23,103,065.00
支付受限制的存款	65,822,954.32	-
财务手续费	7,660,197.05	5,737,584.46
违约金及罚款	4,797,898.69	2,112,954.56
捐赠支出	3,660,000.00	4,127,000.00
代垫拆迁款	-	50,000,000.00
代付契税及维修基金	-	19,490,031.56
其他	25,751,423.30	1,063,615.91
合计	<u>1,285,071,272.55</u>	<u>728,465,240.77</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收到少数股东往来款	555,580,000.00	-
收回借款保证金	739,900.00	82,000,000.00
合计	<u>556,319,900.00</u>	<u>82,000,000.00</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
支付借款保证金	<u>8,231,500.00</u>	<u>739,900.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

46 现金流量表补充资料 - 本集团

(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

	2013 年度	2012 年度
合并净利润	1,636,914,405.14	1,347,081,564.39
加: 资产减值准备(附注五(39))	41,569,086.98	-
存货跌价准备转销(附注五(5))	(160,778,997.35)	(132,988,622.46)
固定资产折旧(附注五(12))	8,502,349.12	7,869,953.73
无形资产摊销(附注五(13))	1,280,989.42	432,086.03
长期待摊费用摊销(附注五(14))	6,572,084.78	7,156,165.07
投资性房地产折旧(附注五(11))	15,642.12	15,642.12
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净损失 (附注五(41)(42))	14,792,709.18	57,177.49
财务费用	67,128,325.70	50,755,347.05
投资收益 (附注五(40))	4,816,588.28	67,739.17
递延所得税资产增加(附注五(15))	(96,738,153.21)	(21,783,735.43)
递延所得税负债增加(附注五(15))	21,623,655.06	51,777,343.81
存货的(增加)/减少	(4,123,899,906.68)	2,083,050,421.69
经营性应收项目的减少/(增加)	1,316,245,062.39	(2,040,757,548.81)
经营性应付项目的增加	1,033,107,302.97	616,624,597.70
股份支付(附注五(30))	15,013,030.00	29,257,073.39
政府非现金补助	-	(475,435.00)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(213,835,826.10)</u>	<u>1,998,139,769.94</u>

	2013 年度	2012 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

	2013 年度	2012 年度
现金及现金等价物的年末余额	4,270,619,750.68	3,150,164,721.93
减: 现金及现金等价物的年初余额	<u>(3,150,164,721.93)</u>	<u>(3,592,636,509.86)</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>1,120,455,028.75</u>	<u>(442,471,787.93)</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

46 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

(b) 现金及现金等价物

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	4,270,619,750.68	3,150,164,721.93
其中：库存现金	3,312,849.41	9,134,897.62
可随时用于支付的银行存款	4,267,306,901.27	3,141,029,824.31
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>4,270,619,750.68</u>	<u>3,150,164,721.93</u>

六、 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	企业类型	注册地址	法人代表	业务性质	组织机构代码
新城控股集团 有限公司	有限责任公司	江苏省常州市	王振华	房产投资、开发、 销售	25083230-1

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	2012 年		2013 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
新城控股集团有限公司	<u>600,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600,000,000.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2013 年 12 月 31 日		2012 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>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 关联方关系及其交易(续)

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

3 联营企业情况(附注五(9))

公司名称	企业类型	注册地址	法人代表	业务性质	注册资本 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	组织机构 代码
合营企业 - 上海新城旭地 房地产有限公司	有限责 任公司	上海市金山区海 丰路 65 号 3252 室	王晓松	房地产开发经营	20,000.00	50%	50%	08002606-1
联营企业 - 上海蓝天创业 房地产有限公司	有限责 任公司	上海嘉定区真南 路 4268 号 2 幢 305 室	裴家文	房地产开发与经营， 实业投资，建筑工程， 绿化工程，建筑 装潢，物业管理	50,000.00	20%	20%	56010464-1
联营企业 - 上海万之城房地产 开发有限公司	有限责 任公司	上海嘉定区环城 路 2222 号 3 幢 210 室	陈东彪	房地产开发、物业管 理、园林绿化工程、 建筑装潢材料、五金 交电、水暖器材的销 售	100,000.00	50%	40%	57082897-7

4 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系	组织机构代码
上海青浦吾悦商业管理有限公司	受同一最终控制方控制	06085671-6

5 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六、 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(a) 租赁收入

	2013 年度	2012 年度
新城控股集团有限公司	<u>1,079,210.00</u>	<u>4,241,574.00</u>

(b) 为关联方提供劳务收入

	2013 年度	2012 年度
上海万之城房地产开发有限公司	<u>3,240,000.00</u>	<u>-</u>

(c) 接受物业管理服务

	2013 年度	2012 年度
上海青浦吾悦商业管理有限公司	<u>239,825.95</u>	<u>-</u>

(d) 本集团为关联方代垫工程款

	2013 年度	2012 年度
上海新城旭地房地产有限公司	<u>362,565,150.00</u>	<u>-</u>

(e) 关联方为本集团代垫款项

	2013 年度	2012 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	<u>4,400,000.00</u>	<u>14,470,000.00</u>
合计	<u>234,400,000.00</u>	<u>14,470,000.00</u>

(f) 关键管理人员薪酬

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	<u>46,313,030.00</u>	<u>43,870,000.00</u>

六、 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(g) 股份支付

	2013 年度	2012 年度
新城发展控股有限公司(附注五(30))	<u>15,013,030.00</u>	<u>29,257,073.39</u>
6 应收、应付关联方款项余额		
应收关联方款项:		
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应收款(附注五(3))		
- 上海新城旭地房地产有限公司	362,565,150.00	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	-	180,000,000.00
	<u>362,565,150.00</u>	<u>180,000,000.00</u>
应付关联方款项:		
	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款(附注五(25))		
- 上海万之城房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
- 新城控股集团有限公司	22,695,000.00	18,295,000.00
合计	<u>72,695,000.00</u>	<u>18,295,000.00</u>
七、 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 2013 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 2,709,326,400.00 元(2012 年 12 月 31 日: 3,554,538,001.00 元)。

八、 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：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>1,898,400,000.00</u>	<u>2,230,900,000.00</u>

2 资本性支出承诺事项

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

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期股权投资		
- 有限合伙权益认缴出资(附注五(7))	<u>15,000,000.00</u>	<u>55,000,000.00</u>

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：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	10,634,692.71	10,199,773.56
一到二年	6,763,766.67	5,252,977.08
二到三年	6,745,600.00	1,583,833.33
三年以上	<u>36,704,533.33</u>	<u>1,997,333.33</u>
	<u>60,848,592.71</u>	<u>19,033,917.31</u>

4 前期承诺履行情况

本集团于 2012 年 12 月 31 日披露之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

九、 资产负债表日后事项

1 重要的资产负债表日后事项说明

无。

2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利

本公司董事会于 2014 年 3 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 1.03 元，未在本财务报表中确认为负债。详见附注五(32)。

十、 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。

(b) 利率风险

本集团主要的计息资产包括银行存款，受市场利率波动影响。本集团的利率风险主要来自于长期借款及其他非流动负债。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2013 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 5,268,000,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：3,048,970,000.00 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 2013 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 33,296,000.00 元(2012 年 12 月 31 日：23,440,850.00 元)。

十、 金融风险管理(续)

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。

十、 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，本集团各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2013 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
金融资产				
- 货币资金	4,999,709,015.55	-	-	4,999,709,015.55
- 应收款项	809,888,921.51	125,000,000.00	73,537,794.80	1,008,426,716.31
- 可供出售金融资产	-	-	221,186,605.23	221,186,605.23
	<u>5,809,597,937.06</u>	<u>125,000,000.00</u>	<u>294,724,400.03</u>	<u>6,229,322,337.09</u>
金融负债				
- 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	396,763,750.14	2,728,438,147.95	3,694,065,526.58	6,819,267,424.67
	<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>

十、 金融风险管理(续)

3 流动性风险(续)

	2012 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
金融资产				
- 货币资金	3,748,073,756.37	-	-	3,748,073,756.37
- 应收款项	520,686,216.17	-	-	520,686,216.17
- 可供出售金融资产	-	-	181,186,605.23	181,186,605.23
	<u>4,268,759,972.54</u>	<u>-</u>	<u>181,186,605.23</u>	<u>4,449,946,577.77</u>
金融负债				
- 短期借款	762,960,000.00	-	-	762,960,000.00
- 应付款项	6,743,179,351.28	-	-	6,743,179,351.28
- 应付利息	401,131,300.00	165,076,304.00	57,389,895.00	623,597,499.00
- 一年内到期的非流动负债	2,315,560,000.00	-	-	2,315,560,000.00
- 长期借款	-	2,199,970,000.00	949,000,000.00	3,148,970,000.00
	<u>10,222,830,651.28</u>	<u>2,365,046,304.00</u>	<u>1,006,389,895.00</u>	<u>13,594,266,850.28</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(附注五(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。

5 公允价值

(a) 不以公允价值作为后续计量的金融工具

不以公允价值作为后续计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项和借款。

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

(b) 以公允价值作为后续计量的金融工具

根据在公允价值后续计量中对计量整体具有重大意义的最低层级的输入值，公允价值层级可分为：

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

十、 金融风险管理(续)

5 公允价值(续)

(b) 以公允价值作为后续计量的金融工具(续)

第二层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除第一层级中的市场报价以外的资产或负债的输入值。

第三层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团以公允价值作为后续计量的金融资产为持有的可供出售金融资产 221,186,605.23 元(2012 年 12 月 31 日：181,186,605.23 元)(附注五(7))，其公允价值层级为第三层级。

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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。相关估值假设包括提前还款率、预计信用损失率、利率或折现率。

上述第三层级金融资产变动如下：

	可供出售金融资产 — 权益工具
2013 年 1 月 1 日	181,186,605.23
购入(附注五(7))	40,000,000.00
2013 年 12 月 31 日	<u>221,186,605.23</u>

十一、 公司财务报表附注

1 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	-	1,010,000.00
减：坏账准备	-	-
	<u>-</u>	<u>1,010,000.00</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一到二年	-	-
二到三年	-	-
三到四年	-	-
四年以上	-	1,010,000.00
合计	<u>-</u>	<u>1,010,000.00</u>

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 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	-	-	-	-	1,010,000.00	100.00	-	-

(c) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额重大需计提坏账准备的应收账款 (2012 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的应收账款 (2012 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2013 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2012 年度: 无)。

(g) 于 2013 年度, 本公司未核销应收账款(2012 年度: 无)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日, 应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

- (i) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (j) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无因应收账款的转移而终止确认的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (k) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (l) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

2 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
关联方往来款	2,601,817,227.79	40,256,901.00
住房担保押金	1,324,943.59	3,314,550.00
代付款项	1,386,875.40	1,698,832.32
其他	682,431.83	3,188,444.71
合计	<u>2,605,211,478.61</u>	<u>48,458,728.03</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	2,601,817,227.79	40,256,901.00
其他单项金额不重大的其他应收款	<u>3,394,250.82</u>	<u>8,201,827.03</u>
合计	<u>2,605,211,478.61</u>	<u>48,458,728.03</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(b) 其他应收款账龄分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	2,603,056,316.96	41,560,354.51
一到二年	524,790.08	2,197,502.02
二到三年	1,544,621.57	1,700,871.50
三到四年	85,750.00	-
四到五年	-	-
五年以上	-	3,000,000.00
合计	<u>2,605,211,478.61</u>	<u>48,458,728.03</u>

(c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2013 年 12 月 31 日				2012 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>2,605,211,478.61</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>48,458,728.03</u>	<u>100.00</u>	-	-

(d) 于 2013 年 12 月 31 日, 单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2013 年 12 月 31 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2012 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 于 2013 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2012 年度: 无)。

(h) 于 2013 年度, 本公司未核销其他应收款(2012 年度: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司余额前五名的其他应收款分析如下：

债务公司	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例(%)
上海新城万嘉房地产有限公司	关联方	1,169,250,000.00	一年以内	44.88
南京新城万嘉房地产有限公司	关联方	808,000,000.00	一年以内	31.01
南京新城创置房地产有限公司	关联方	320,000,000.00	一年以内	12.28
杭州新城创盛房地产开发有限公司	关联方	127,110,000.00	一年以内	4.88
无锡新城万嘉置业有限公司	关联方	100,000,000.00	一年以内	3.84
合计		<u>2,524,360,000.00</u>		<u>96.89</u>

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

债务公司	与本公司关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备	金额	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备
上海新城万嘉房地产有限公司	子公司	1,169,250,000.00	44.88	-	-	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司	808,000,000.00	31.01	-	-	-	-
南京新城创置房地产有限公司	子公司	320,000,000.00	12.28	-	-	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	子公司	127,110,000.00	4.88	-	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	子公司	100,000,000.00	3.84	-	-	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	子公司	62,000,000.00	2.38	-	-	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	子公司	9,950,000.00	0.38	-	-	-	-
江苏新城物业服务有限公司	子公司	5,507,227.79	0.21	-	6,300,062.76	13.00	-
常州新城房产开发有限公司	子公司	-	-	-	31,015,501.24	64.00	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	子公司	-	-	-	-	-	-
		<u>2,601,817,227.79</u>	<u>99.87</u>	<u>-</u>	<u>40,256,901.00</u>	<u>83.07</u>	<u>-</u>

(l) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无因其他应收款的转移而终止确认的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司无其他应收款质押给银行作为取得借款的担保(2012 年 12 月 31 日：无)。

(n) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

十一、公司财务报表附注(续)

3	长期应收款	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
	指定信托安排	<u>125,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

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提供 125,000,000.00 元的信托融资。于 2013 年，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向江苏省国际信托有限公司归还了上述信托融资。本公司将通过指定信托安排向其他子公司提供 125,000,000.00 的信托融资。

4	长期股权投资	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
	子公司 (a)	3,662,027,285.14	3,187,277,285.14
	减：长期股权投资减值准备 (b)	-	-
		<u>3,662,027,285.14</u>	<u>3,187,277,285.14</u>

于 2013 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

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

4 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例 与表决权 比例不一 致的说明	累计 减值 准备	本年计 提减值 准备	本年宣告分派的 现金红利 (附注十一(6))
常州新城房产开发有限公司	成本法	1,140,897,285.14	1,140,897,285.14	-	1,140,897,285.14	95.80	95.80	不适用	-	-	-
南京新城创置房地产有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	成本法	41,000,000.00	41,000,000.00	-	41,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	成本法	293,440,000.00	293,440,000.00	-	293,440,000.00	80.00	80.00	不适用	-	-	100,000,000.00
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00	-	1,200,000.00	*40.00	40.00	不适用	-	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	成本法	6,000,000.00	60,000,000.00	(54,000,000.00)	6,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	18,000,000.00
江苏新城物业服务有限公司	成本法	90,000.00	90,000.00	-	90,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	成本法	16,500,000.00	7,750,000.00	8,750,000.00	16,500,000.00	*2.50	2.50	不适用	-	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	成本法	420,000,000.00	420,000,000.00	-	420,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	成本法	216,000,000.00	216,000,000.00	-	216,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	102,000,000.00
南京新城万嘉房地产有限公司	成本法	31,000,000.00	31,000,000.00	-	31,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新城创佳房地产开发有限公司	成本法	52,000,000.00	52,000,000.00	-	52,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	成本法	320,000,000.00	-	320,000,000.00	320,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
合计		<u>3,662,027,285.14</u>	<u>3,187,277,285.14</u>	<u>474,750,000.00</u>	<u>3,662,027,285.14</u>						<u>220,000,000.00</u>

*本公司通过常州新城房产开发有限公司间接持有该等公司 50%以上的持股比例，并拥有对该等公司的控制权。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

4 长期股权投资(续)

(b) 于 2013 年及 2012 年 12 月 31 日，本公司管理层认为长期股权投资的可收回金额不低于其账面价值，故无需计提减值准备。

5 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	32,501,853.00	20,401,411.00
其他业务收入	55,365,917.00	43,818,351.00
合计	<u>87,867,770.00</u>	<u>64,219,762.00</u>
主营业务成本	6,163,031.15	15,922,304.76
其他业务成本	47,067,049.82	37,034,833.93
合计	<u>53,230,080.97</u>	<u>52,957,138.69</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	<u>32,501,853.00</u>	<u>6,163,031.15</u>	<u>20,401,411.00</u>	<u>15,922,304.76</u>

(i) 物业销售

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>32,501,853.00</u>	<u>6,163,031.15</u>	<u>20,401,411.00</u>	<u>15,922,304.76</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

5 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2013 年度		2012 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	808,076.00	-	883,593.00	-
项目服务费	54,557,841.00	47,067,049.82	42,934,758.00	37,034,833.93
	<u>55,365,917.00</u>	<u>47,067,049.82</u>	<u>43,818,351.00</u>	<u>37,034,833.93</u>

(c) 来自本公司前五名客户的营业收入情况

来自本公司前五名客户的营业收入总额为 35,699,987.00 元(2012 年: 13,300,711.00 元)，占本公司全部营业收入的比例为 40.62%(2012 年: 65.20%)，具体情况如下：

	2013 年度	占本公司全部营业收入的比例(%)
自然人	9,800,000.00	11.15%
常州新城房产开发有限公司*	7,434,258.00	8.46%
南京新城允升房地产有限公司*	7,314,348.00	8.32%
常州市恒福置业有限公司*	5,635,645.00	6.41%
苏州新城创佳置业有限公司*	5,515,736.00	6.28%
合计	<u>35,699,987.00</u>	<u>40.62%</u>

* 该等收入为本公司向子公司收取的项目服务费。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

6 投资收益

	2013 年度	2012 年度
按成本法核算的长期股权现金股利 (附注(十一 4(a)))	<u>220,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>

注：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

投资收益占本公司利润总额 5%以上的被投资单位或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下：

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增加 变动的的原因
常州新城东昇房地产开发有限公司	102,000,000.00	-	子公司分配股利
常州新龙创置房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	子公司分配股利
常州新城东郡房地产开发有限公司	18,000,000.00	-	子公司分配股利
无锡新城万嘉置业有限公司	-	190,000,000.00	子公司未分配股利
合计	<u>220,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

7 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	187,005,038.90	133,478,190.77
加：固定资产折旧	1,794,487.14	1,892,538.78
无形资产摊销	1,044,534.80	905,408.47
长期待摊费用摊销	517,968.48	677,827.99
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净损失	200,913.53	1,548.80
财务费用		-
投资收益	(220,000,000.00)	(190,000,000.00)
递延所得税资产的增加	(9,712,590.50)	(16,228,609.23)
存货的(增加)/减少	(12,321,149.74)	14,619,284.27
经营性应收项目的(增加)/减少	(2,561,557,381.93)	694,168,229.24
经营性应付项目的增加	4,340,927,331.56	121,936,709.82
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,727,899,152.24</u>	<u>761,451,128.91</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2013 年度	2012 年度
应收股利转入其他应收款	<u>-</u>	<u>-</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金及现金等价物的年末余额	2,006,895,128.43	607,574,466.19
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(607,574,466.19)</u>	<u>(125,586,203.97)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,399,320,662.24</u>	<u>481,988,262.22</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

2013 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

	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	(380,818.30)	(57,177.49)
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	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	-	-
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	6,605,801.86	5,041,813.98
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
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	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	-	-
	<u>97,660,711.12</u>	<u>13,849,271.82</u>
所得税影响额	(23,018,667.87)	(2,338,318.37)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(2,665,037.19)</u>	<u>(109,459.30)</u>
	<u>71,977,006.06</u>	<u>11,401,494.15</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

财务报表附注

2013 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	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	27.47%	29.24%	1.01	0.83	1.01	0.83
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	26.24%	28.99%	0.97	0.82	0.97	0.82

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三、 主要合并财务报表项目的异常情况及原因的说明

本合并财务报表项目变动情况分析是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报表项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	变动幅度	主要差异原因
货币资金	4,999,709,015.55	3,748,073,756.37	33.39%	货币资金余额增加
应收账款	1,457,645.65	2,770,358.95	-47.38%	应收账款收回
预付款项	1,611,310,127.38	3,298,561,976.85	-51.15%	土地款结清，转入开发成本
其他应收款	808,431,275.86	517,915,857.22	56.09%	应收往来款及保证金增加
存货	24,262,122,284.00	19,632,148,216.68	23.58%	在建项目成本增加
长期应收款	198,537,794.80	-	100.00%	指定信托安排及住宅物业保修金增加
长期股权投资	53,468,056.71	229,890,446.85	-76.74%	对联营公司投资减少
无形资产	5,849,646.40	3,640,293.14	60.69%	管理及财务软件增加
长期待摊费用	7,779,906.97	23,516,921.73	-66.92%	土地收储，成本转销
递延所得税资产	409,897,064.93	313,158,911.72	30.89%	计提土地增值税增加
短期借款	470,000,000.00	762,960,000.00	-38.40%	融资减少
应付账款	6,479,985,515.36	5,550,958,701.52	16.74%	应付工程款增加
预收款项	9,206,192,079.37	9,974,534,809.04	-7.7%	预售额变动
应付职工薪酬	99,703,066.89	53,895,789.84	84.99%	年终奖金计提
应交税费	833,564,181.85	583,224,463.18	42.92%	年末交付项目所得税增加
应付利息	28,492,964.59	70,556,515.14	-59.62%	应付利息减少
其他应付款	1,028,877,738.92	288,645,889.06	256.45%	少数股东借款增加
一年内到期的非流动负债	1,321,200,000.00	2,315,560,000.00	-42.94%	长期借款一年内到期部分减少
其他流动负债	813,083,948.15	479,325,251.04	69.63%	计提土地增值税增加
长期借款	5,968,000,000.00	3,148,970,000.00	89.52%	银行借款增加
资本公积	64,521,600.95	49,508,570.95	30.32%	本集团员工参与最终控股公司的股份支付计划
营业收入	16,583,969,378.85	14,300,447,268.64	15.97%	本年度结算面积增加
营业成本	(11,914,194,719.03)	(10,448,514,688.62)	14.03%	随结算收入的增加相应增加
营业税金及附加	(1,702,204,082.09)	(1,310,655,696.53)	29.87%	随结算收入增加相应增加及计提土地增值税
销售费用	(412,988,266.77)	(372,751,377.02)	10.79%	营销费用随收入增加
管理费用	(372,946,409.56)	(347,839,375.30)	7.22%	人工费用增加
财务费用-净额	(21,447,922.21)	(17,177,300.57)	24.86%	利息费用增加
资产减值损失	(41,569,086.98)	-	100%	新增需要计提减值的存货
投资损失	(4,816,588.28)	(67,739.17)	7,010.49%	联营企业亏损
营业外收入	100,004,770.20	15,115,981.89	561.58%	取得政府收回土地补偿款
营业外支出	(8,949,860.94)	(6,308,524.05)	41.87%	赔偿、罚款增加

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 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。
- (三) 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:

江苏新城地产股份有限公司

2014年3月15日