

# 江苏新城地产股份有限公司

900950

## 2014 年半年度报告

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

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

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

六、 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

七、 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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	26

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日
控股股东	指	新城控股集团有限公司，本公司第一大股东，持有本公司 58.86% 股权
新城地产	指	即指本公司、公司，全称江苏新城地产股份有限公司

## 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	xcgf@900950.com

### 三、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	3,335,803,933.01	3,503,886,242.61	-4.80
归属于上市公司股东的净利润	279,743,384.48	402,454,196.30	-30.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	268,410,338.89	395,345,199.90	-32.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,124,051,350.74	-2,587,998,718.37	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	6,746,205,984.00	6,625,245,210.12	1.83
总资产	36,743,018,259.96	33,882,213,509.79	8.44

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.1756	0.2526	-30.49
稀释每股收益(元/股)	0.1756	0.2526	-30.49
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1685	0.2481	-32.11
加权平均净资产收益率(%)	4.17	7.58	减少 3.41 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.00	7.45	减少 3.45 个百分点

### 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	金额
非流动资产处置损益	-556,480.31
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,050,000.00
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	9,902,853.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	830,268.68
少数股东权益影响额	5,799.25
所得税影响额	-899,395.13
合计	11,333,045.59

## 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

#### (一) 报告期内市场形势及公司内部运营情况分析

2014 年伴随信贷紧缩和存销比恶化,量价正式进入下行通道,1-6 月份,商品房销售面积 48,365 万平方米,同比下降 6.0%,销售额 31,133 亿元,下降 6.7%。结构性信贷支持以及“微刺激”并未拉动上半年房地产投资和消费,1-6 月份,房地产开发企业土地购置面积 14,807 万平方米,同比下降 5.8%,全国房地产开发投资 42,019 亿元,同比名义增长 14.1% (扣除价格因素实际增长 13.1%)。

房地产行业和市场面临进一步的分化。区域方面,相对于中西部,东部区域遭受到了量价齐跌,1-6 月份,东部地区商品房销售面积 22,630 万平方米,同比下降 13.3%;销售额 18,051 亿元,下降 14.0%;从行业竞争格局和集中度方面, TOP50 企业金额门槛从去年上半年的 56 亿元提升至今年的 63 亿元,提升了 12.5%;金额集中度方面, TOP50 企业同比增加 4.7 个百分点,标杆房企依靠丰厚的土地储备,多元的融资平台和集团化的营销策略越走越远。上半年,互联网思想给房地产企业传统商业模式带来了新的思想,从营销、采购业务端的互联网化,到合伙人制、众筹理念的风行,呈现了跨界合作与多元化投资等特征。

2014 年,是公司的战略执行年,董事会领导公司全体员工辛勤付出,在“强战略、拓布局;重执行、求创新;调结构、控风险;明绩效、优组织”的经营方针指导下,公司采取各项措施,积极应对市场变化,有力保证了公司销售业绩的稳步增长,成立战略投资中心,强化公司投资拓展职责,增强战略投资运营的效率及专业性。

为进一步改善公司债务结构,拓宽融资渠道。公司于 2013 年启动了公司债发行工作。2014 年 5 月,中国证监会核准公司向社会公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券。此次公司债券发行工作已于 2014 年 7 月 25 日结束,最终发行规模为人民币 20 亿元。公司再融资的成功,补充了公司运营资金,为公司实现战略目标奠定了坚实的基础,对公司长期战略目标的实现具有重要意义。

报告期内,根据中国房地产业协会、中国房地产研究会及中国房地产测评中心联合发布的《2014 国房地产开发企业 500 强测评报告》,公司再次位居中国房地产开发企业前 20 强;在中国证券报主办的“2013 年度上市公司金牛奖”评选中,公司蝉联基业长青榜冠军,并荣登上市公司百强排行榜;在江苏省房地产业协会评选的“2013 年度江苏省房地产开发综合实力 50 强企业”榜单上,公司位列首位,在“2013 年度江苏省物业服务综合实力 50 强企业”榜单上,公司也位列前三。

报告期末,公司共 33 个子项目在建,总建筑面积达 444.37 万平方米。

报告期内,公司实现销售面积 80.33 万平方米,销售金额 80.62 亿元,分别比去年同期增长 20.18%和 27.43%。报告期内,公司共 3 个子项目实现竣工交付,竣工面积为 15.52 万平方米,同比减少 49.63%。

截止报告期末,公司总资产 367.43 亿元,净资产 70.89 亿元。报告期内,公司实现结算面积 35.74 万平方米,实现结算金额 31.61 亿元。

公司总体实现营业收入 33.36 亿元,较上年同期减少 4.80%;实现净利润 2.90 亿元,较上年同期减少 29.04%。

#### 1、报告期内各主要项目结算和销售情况

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)
常州香悦半岛	21,976.70	16,398.96	92,422.55	69,350.51
常州香溢紫郡	53,557.40	28,613.72	39,525.92	25,860.14

常州香溢澜桥	68,656.48	42,908.32	25,668.18	18,953.34
常州新城首府	12,053.87	12,163.16	12,706.64	13,517.28
常州金郡	648.76	713.07	2,154.53	2,829.83
常州帝景	26,739.07	25,156.73	1,028.53	2,047.26
常州悠活城	12,312.64	6,218.83		
常州香溢俊园	39,660.52	28,650.64		
常州公园壹号	604.31	407.27	2,709.37	1,785.21
杭州山语院	12235.23	7,623.36		
南京香溢紫郡	90,094.69	85,590.80	32,009.49	28,937.44
南京珑湾花园	49,954.94	83,199.83		
南京金郡花园	454.89	244.75	2,578.99	2,627.71
上海碧翠园	13,666.75	22,970.89	23,371.38	49,181.07
上海悠活城	3,794.10	4,945.55	10,762.46	14,481.54
上海公馆	2,141.73	3,709.36	7,526.30	13,714.07
上海新城金郡	15,401.55	3,236.23	18,306.72	11,028.63
上海馥华里	22,142.02	39,468.15		
上海香溢澜庭	15,156.93	29,042.33		
上海香溢璟庭	32,664.74	54,616.90		
上海昱翠湾	35,627.17	55,446.26		
上海尚上城	4,435.54	5,746.46	4,370.24	4,587.30
上海新城金郡 A 三期	2,990.24	4,613.72	2,253.65	4,254.39
苏州香溢澜桥	29,783.97	26,192.70	9,960.31	10,195.42
苏州新城金郡	4,822.05	1,857.98	9,364.43	4,875.53
苏州红树湾	57,443.99	48,834.61		
苏州公馆	42,603.34	43,933.60		
昆山香溢紫郡	42,316.10	30,343.01	6,402.56	4,552.14
昆山新城域	73.07	8.01	1,057.27	1,361.19
无锡尚东雅园	19,790.18	12,685.46	30,511.57	21,198.73
无锡香溢紫郡	41,965.54	32,343.08		
其他项目	27,511.83	48,302.69	22,673.51	10,763.08
合计	803,280.34	806,186.43	357,364.60	316,101.80

## 2、报告期末主要在建项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	计划竣工交付时间
常州香溢澜桥二期	前黄中学东侧	74,851	244,932	2013 年 5 月	2014 年 12 月
常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,754	62,741	2012 年 9 月	2014 年 7 月
常州帝景酒店公寓办公	常州武进湖塘南田公园	17,456	52,001	2013 年 6 月	2015 年 6 月
常州新城帝景二期	常州武进湖塘南田公园	38,860	170,423	2013 年 1 月	2014 年 12 月
常州新城帝景三期	常州武进湖塘南田公园	44,974	209,125	2014 年 5 月	2016 年 12 月
常州新城金郡三期	常州劳动东路	4,713	49,017	2013 年 1 月	2015 年 6 月
常州香溢俊园一期	丽华北路与关河东路交叉口	29,222	145,991	2013 年 5 月	2014 年 12 月
常州香溢俊园二期	丽华北路与关河东路交叉口	16,198	76,880	2013 年 8 月	2015 年 3 月



常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995	132,295	2013 年 3 月	2014 年 11 月
常州香溢紫郡四期	常州青洋路龙城大道	37,581	147,805	2013 年 12 月	2015 年 6 月
常州悠活城	龙江路西侧、龙城大道北侧	51,966	194,297	2014 年 4 月	2015 年 12 月
南京香溢紫郡二期	南京浦口星火北路	48,931	172,582	2012 年 5 月	2014 年 10 月
南京香溢紫郡四期	南京浦口星火北路	26,758	120,465	2012 年 9 月	2014 年 12 月
南京香溢紫郡五期	南京浦口星火北路	22,957	140,856	2013 年 5 月	2014 年 12 月
南京香溢紫郡六期 A 区	南京浦口星火北路	33,784	54,788	2013 年 12 月	2014 年 12 月
南京香溢紫郡六期 B 区	南京浦口星火北路	49,013	81,046	2014 年 3 月	2015 年 6 月
南京玖珑湖一期	南京江宁双龙大道	31,603	160,081	2013 年 11 月	2015 年 12 月
南京玖珑湖二期	南京江宁双龙大道	64,217	228,539	2014 年 6 月	2016 年 12 月
上海馥华里 (1-6# 洋房)	马陆镇茹水南路以西叶城路以南	15,579	32,468	2013 年 8 月	2014 年 12 月
上海馥华里 (10-13# 洋房、7、8、14# 高层)	马陆镇茹水南路以西叶城路以南	22,787	81,258	2013 年 8 月	2015 年 6 月
上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46,310	162,048	2013 年 7 月	2014 年 12 月
上海香溢澜庭	洪德路	41,895	94,807	2013 年 3 月	2014 年 12 月
上海昱翠园	宝山月浦沈巷蕙川路	64,911	104,185	2013 年 8 月	2014 年 12 月
新洪德路 (多层不含 6# 楼)	东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	17,933	34,959	2014 年 4 月	2014 年 12 月
新洪德路 (小高层 +6# 多层)	东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	30,636	89,846	2014 年 4 月	2015 年 6 月
苏州香溢澜桥二期	吴中开发区枫津路西侧，东吴南路北侧	42,610	199,231	2012 年 10 月	2014 年 12 月
苏州香溢紫郡二期 A 区	昆山长江路东，青淞路南侧 (S4)	49,382	118,912	2013 年 3 月	2014 年 10 月
苏州香溢紫郡二期 B 区	昆山长江路东，青淞路南侧 (S4)	24,449	63,003	2013 年 8 月	2015 年 6 月
苏州新城公馆一期 (洋房)	吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	23,466	65,814	2013 年 7 月	2014 年 11 月
苏州新城公馆一期 (高层)	吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	21,964	82,114	2013 年 7 月	2015 年 6 月
苏州新城公馆二期	吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	37,166	117,833	2014 年 1 月	2015 年 12 月
苏州红树湾一期 (小高层)	吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	18,496	57,074	2013 年 9 月	2014 年 12 月
苏州红树湾一期 (高层)	吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	49,938	206,547	2013 年 9 月	2015 年 6 月
无锡香溢紫峻	新区锡兴路与金城东路交叉口	71,566	232,004	2013 年 4 月	2014 年 12 月

杭州山语院	杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路南侧地块	54,034	165,187	2014 年 1 月	2015 年 12 月
杭州西溪逸境	杭州未来科技城	32,226	73,311	2014 年 6 月	2015 年 12 月
其他		7,159	19,183	2014 年 2 月	2014 年 12 月
合计		1,324,334	4,443,650		

## 3、报告期内公司竣工项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
常州香悦半岛三期	常州龙江路勤业路	32,475.70	121,167.86	2012 年 5 月	2014 年 6 月
上海碧翠园二期 (2#3#7#)	上海浦东高行	5,834.31	17,295.21	2012 年 7 月	2014 年 6 月
其他		8,124.88	16,752.04	2013 年 8 月	2014 年 6 月
合计		46,434.89	155,215.11		

## (二) 主营业务分析

## 1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,335,803,933.01	3,503,886,242.61	-4.80
营业成本	2,299,196,969.06	2,351,696,795.20	-2.23
销售费用	167,239,563.58	109,665,835.85	52.50
管理费用	178,710,676.57	170,745,491.19	4.66
财务费用	-10,600,623.02	4,580,794.10	-331.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,124,051,350.74	-2,587,998,718.37	-56.57
投资活动产生的现金流量净额	-60,766,225.81	-14,691,755.24	313.61
筹资活动产生的现金流量净额	103,579,109.03	1,797,716,007.38	-94.24

营业收入变动原因说明：交付项目略有减少

营业成本变动原因说明：交付项目减少，相应成本减少

销售费用变动原因说明：随销售额增加而增加

管理费用变动原因说明：人工费用略有增加

财务费用变动原因说明：不能资本化的财务支出减少，同时利息收入有所增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售回笼增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期对合营企业投资增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期新取得借款减少

## 2、 其它

## (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司利润构成和利润来源主要来自于房地产开发业务，未发生重大变动。

## (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

发行公司债券事项：公司分别于 2013 年 8 月 19 日和 2013 年 9 月 5 日召开第六届第三次董事会及 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》，拟发行总规模不超过 20 亿元的公司债券。2014 年 5 月 19 日，公司发行公司债券的申请获中国证监会无条件审

核通过。2014 年 6 月 16 日，公司收到中国证监会《关于核准江苏新城地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]589 号），核准公司向社会公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券。本期债券为 5 年期品种（附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权），发行价格为每张人民币 100 元，采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式发行，票面利率为 8.9%，本期债券发行工作已于 2014 年 7 月 25 日结束，发行情况如下：本期债券的最终发行规模为人民币 20 亿元。本期债券最终网上实际发行规模为人民币 2.60283 亿元，占本期债券发行总额的 13.01%；本期债券最终网下实际发行规模为人民币 17.39717 亿元，占本期债券发行总额的 86.99%。本期债券于 2014 年 8 月 8 日在上海证券交易所上市，债券简称“13 苏新城”，证券代码为“122310”。

### (3) 经营计划进展说明

2014 年在国家实施微刺激的背景下，宏观经济已有企稳回升的势头。与经济面的企稳相比，上半年的房地产市场政策面相比预期则更为积极，“两会”上中央正式提出“分类施策”原则后，地方政府纷纷自主出台调整政策，集中在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等方面；货币政策上则以“央五条”、定向降准等手段“微刺激”以保障自住购房信贷需求。

下半年基于对市场 and 竞争格局的判断，对照年初经营目标，公司确立“抢回笼、斩存货，强投资，练内功”的管理目标，内靠精益化运营，外借资本之力，实现跨越式发展。

根据公司 2014 年总体经营方针，公司 2014 年下半年计划新开工项目 10 个，新开工建筑面积 94.83 万平方米；计划竣工交付 20 个项目，实现竣工面积 236.58 万平方米。

2014 年下半年公司计划新开工项目一览表

公司名称	项目名称	地理位置	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
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	49,013	81,046	2014 年 3 月	2015 年 6 月
南京新城万隆房地产有限公司	南京仙林湖一期	南京栖霞区仙林湖西侧	47,158	143,146	2014 年 9 月	待定
上海新城创域房地产开发有限公司	嘉定新城 A06-2 地块（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	101,546	2014 年 8 月	2015 年 12 月
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	93,004	2014 年 10 月	2015 年 12 月
上海嘉定华锐置业有限公司	嘉定回城南路	嘉定回城南路	25,209	88,810	2014 年 10 月	待定
上海新城松郡房地产有限公司	松江项目	松江中山西路	39,993	60,071	2014 年 12 月	待定
南通新城创置房地产有限公司	南通香溢紫郡一期 A 区	南通通宁大道西、永兴大道北	24,280	91,122	2014 年 8 月	2016 年 6 月
昆山新城创域房地产有限公司	玉山柏庐路	昆山柏庐路	65,582	196,966	2014 年 8 月	2016 年 6 月
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	53,043	58,453	2014 年 8 月	2015 年 12 月
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	34,184	2014 年 12 月	2016 年 6 月
合计			366,106	948,347		

2014 年下半年计划竣工交付项目一览表

项目公司	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州新城房产开发有限公司	常州香溢澜桥二期	前黄中学东侧	74,851	244,932	2013 年 5 月	2014 年 12 月
常州万方新城房地产有限公司	常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,754	62,741	2012 年 9 月	2014 年 7 月
常州万方新城房地产有限公司	常州新城帝景二期	常州武进湖塘南田公园	38,860	170,423	2013 年 1 月	2014 年 12 月
常州新城金郡房地产有限公司	常州香溢俊园一期	丽华北路与关河东路交叉口	29,222	145,991	2013 年 5 月	2014 年 12 月
常州市恒福置业有限公司	常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995	132,295	2013 年 3 月	2014 年 11 月
南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡二期	南京浦口星火北路	48,931	172,582	2012 年 5 月	2014 年 10 月
南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡四期	南京浦口星火北路	26,758	120,465	2012 年 9 月	2014 年 12 月
南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡五期	南京浦口星火北路	22,957	140,856	2013 年 5 月	2014 年 12 月
南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡六期 A 区	南京浦口星火北路	33,784	54,788	2013 年 12 月	2014 年 12 月
上海富铭房地产开发有限公司	上海馥华里 (1-6#洋房)	马陆镇茹水南路以西叶城路以南	15,579	32,468	2013 年 8 月	2014 年 12 月
上海新城金郡房地产开发有限公司	上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46,310	162,048	2013 年 7 月	2014 年 12 月
上海新城创域房地产开发有限公司	上海香溢澜庭	洪德路	41,895	94,807	2013 年 3 月	2014 年 12 月
上海宝郡置业有限公司	上海昱翠园	宝山月浦沈巷蕴川路	64,911	104,185	2013 年 8 月	2014 年 12 月
上海新城创域房地产开发有限公司	新洪德路 (多层不含 6#楼)	东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	17,933	34,959	2014 年 4 月	2014 年 12 月
苏州新城创佳置业有限公司	苏州香溢澜桥二期	吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	42,610	199,231	2012 年 10 月	2014 年 12 月
昆山新城创宏房地产有限公司	苏州香溢紫郡二期 A 区	昆山长江路东, 青淞路南侧 (S4)	49,382	118,912	2013 年 3 月	2014 年 10 月
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州新城公馆一期 (洋房)	吴中开发区越溪街东侧, 苏街南侧	23,466	65,814	2013 年 7 月	2014 年 11 月
苏州新城创盛置业有限公司	苏州红树湾一期 (小高层)	吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	18,496	57,074	2013 年 9 月	2014 年 12 月
无锡新城创置房地产有限公司	无锡香溢紫峻	新区锡兴路与金城东路交叉口	71,566	232,004	2013 年 4 月	2014 年 12 月
江苏新城地产股份有限公司	其他		7,159	19,183	2014 年 2 月	2014 年 12 月
合计			733,415	2,365,761		

## (4) 其他

## 报告期内公司资产构成同比情况及分析

项目	本期末	上期末	增减额	增减幅度	原因分析
货币资金	3,685,956,264.22	4,999,709,015.55	-1,313,752,751.33	-26.28%	上半年进行结算支付及土地款支付
预付账款	3,500,048,427.01	1,611,310,127.38	1,888,738,299.63	117.22%	预付土地款增加,本期末尚未取得土地证
其他应收款	551,457,591.23	808,431,275.86	-256,973,684.63	-31.79%	本期收回上年末应收的土地投标保证金
其他流动资产	1,222,898,361.72	843,509,710.70	379,388,651.02	44.98%	预缴税金随销售额增长而增长
长期应收款	87,293,941.61	198,537,794.80	-111,243,853.19	-56.03%	收回指定信托安排款项
长期股权投资	95,703,088.23	53,468,056.71	42,235,031.52	78.99%	对合营企业进行增资
短期借款	875,000,000.00	470,000,000.00	405,000,000.00	86.17%	本期新增短期借款
应付票据	424,490,613.71	613,772,331.00	-189,281,717.29	-30.84%	上年末应付票据本期到期兑付
预收款项	13,504,003,581.89	9,206,192,079.37	4,297,811,502.52	46.68%	本期交付项目较少,预收房款尚未结转
应付职工薪酬	17,386,033.89	99,703,066.89	-82,317,033.00	-82.56%	上年末计提的奖金在本期完成发放
应交税费	335,442,748.84	833,564,181.85	-498,121,433.01	-59.76%	上年末计提的所得税本期进行支付
应付利息	52,088,874.51	28,492,964.59	23,595,909.92	82.81%	本期新增信托融资利息

## 报告期内经营成果同比情况及分析

项目	本期发生额	上期发生额	增减额	增减幅度	原因分析
销售费用	167,239,563.58	109,665,835.85	57,573,727.73	52.50%	随销售额增长而增长
财务费用	-10,600,623.02	4,580,794.10	-15,181,417.12	-331.41%	资金合理利用,利息收入增加
资产减值损失	49,036,532.22	0.00	49,036,532.22	不适用	本期按规定计提减值
投资收益	2,137,884.62	3,976,643.08	-1,838,758.46	-46.24%	本期确认合营、联营企业投资损失

## (三) 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	3,161,018,002.92	2,230,704,249.26	29.43	-6.84	-1.96	减少 3.51 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	1,426,989,711.92	212.67
南京市	317,554,475.00	343.97
上海市	980,324,492.00	-59.49
苏州市	210,218,465.00	-27.98
无锡市	225,930,859.00	47.20

合计	3,161,018,002.92	-6.84
----	------------------	-------

## (四) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生明显变化，具体参见公司 2013 年度报告。

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

## (1) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	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	6,000,000	0	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

本报告期公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

本报告期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。

## 3、 主要子公司、参股公司分析

子公司名称	所处行业	主要产品或服务	2014年1-6月					
			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	8,592,058,986.17	2,599,527,251.80	334,012,625.92	6,341,567.81	4,517,843.01
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	791,973,516.05	482,492,761.02	96,000.00	-5,129,600.49	-3,816,643.15
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	46,597,430.73	24,284,948.15	1,919,611.00	4,009,665.46	3,896,672.18
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	34,155,148.56	30,603,082.12	9,995,720.00	2,610,249.96	1,943,599.37
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	32,560,635.37	29,932,455.10	125,000.00	-127,684.66	-95,715.50
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	2,736,940,993.56	738,987,574.87	22,692,599.00	-17,890,761.46	-13,326,247.46
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	531,725,290.39	473,245,111.22	7,856,366.00	7,388,200.21	5,572,668.53
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	2,276,829,820.74	949,372,638.35	28,298,271.00	19,202,664.71	14,448,052.11
常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城域	700,000,000.00	1,058,835,640.15	981,740,808.55	2,269,563.00	-525,713.72	-345,964.18
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	1,008,076,856.60	447,231,506.16	693,505,132.00	31,836,939.68	23,889,245.77
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	910,755,387.26	12,630,770.57	258,620,649.00	-148,310.34	-528,681.64
金坛市新城万郡置业有限公司	房地产开发	谢桥村万建塘项目	10,000,000.00	61,663,526.73	9,501,838.82	-	-138,485.91	-106,759.43
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	300,000.00	300,000.00	1,910,665.07	229,568.35	-441,248.08
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	91,947,987.08	82,750,784.79	1,156,000.00	-1,409,753.04	-1,060,014.78
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	6,709,561,616.78	1,237,845,580.68	145,674,790.43	15,373,124.55	9,927,726.12
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	900,000,000.00	3,151,547,424.51	872,812,658.13	-	-16,259,546.48	-12,539,442.29
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	2,027,361,742.10	1,387,450,560.46	491,810,677.00	255,203,891.67	191,279,259.99
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	760,000,000.00	1,775,952,475.66	1,431,380,682.76	247,427,018.00	1,950,333.62	1,494,602.71
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	279,064,717.77	25,233,944.06	45,873,046.00	6,087,602.66	4,588,046.29
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	1,377,855,984.24	337,183,685.89	-	-8,332,981.40	-6,309,736.05
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	2,099,682,795.20	794,010,653.62	6,041,506.00	-16,844,455.78	-12,572,951.06
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	2,155,736,807.20	773,151,203.85	42,543,885.00	23,844,005.60	17,994,981.69
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	松江项目	20,000,000.00	734,878,964.31	19,718,964.31	-	-374,714.25	-281,035.69
南通新城创置房地产有限公司	房地产开发	南通香溢紫郡	400,000,000.00	400,622,732.83	399,010,729.73	-	-1,309,027.03	-989,270.27
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	嘉定回城南路地块	5,000,000.00	362,123,920.83	5,003,920.83	-	3,920.83	3,920.83
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	490,337,165.39	149,731,692.79	2,291,000.00	101,313.80	-337,133.39
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	17,983,231.78	17,983,231.78	-	-136.94	-136.94
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	2,990,479,288.27	283,534,415.58	26,277,052.00	2,153,962.39	1,612,351.25

江苏新城地产股份有限公司 2014 年半年度报告

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	4,193,428,457.55	769,697,977.91	289,374,423.00	-24,628,753.65	-18,323,688.81
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	2,615,004,633.90	530,817,775.60	-	-12,034,395.20	-8,817,296.39
南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发	南京仙林湖	20,000,000.00	1,502,107,872.30	18,714,186.25	-	-1,714,418.34	-1,285,813.75
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	657,563,055.08	197,233,916.89	375,676.00	-383,562.30	-287,671.72
昆山新城创置发展有限公司	房地产开发	昆山新城域	290,000,000.00	497,558,123.33	441,706,757.35	13,611,884.00	9,793,772.79	7,350,700.29
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	3,730,382,022.72	911,958,312.88	151,116,838.00	-20,412,631.30	-14,484,979.93
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	1,618,433,991.64	458,054,842.58	45,521,414.00	2,562,146.50	2,029,898.62
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发	苏州柏庐路项目	100,000,000.00	290,572,013.35	99,985,013.35	-	133,057.28	99,767.96
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	1,662,010,626.56	283,059,361.67	-	-8,208,692.71	-5,732,074.44
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	1,385,264,338.18	16,034,853.94	-	-8,535,103.19	-6,383,808.49
昆山新城万龙房地产发展有限公司	房地产开发		10,000,000.00	162,000,000.00	30,250,013.20	-	6,000,000.00	6,000,000.00
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	578,790,606.63	444,976,175.75	13,978,223.00	-169,788.63	-4,628.10
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	1,940,769,595.69	458,822,813.30	212,219,346.00	-14,997,547.11	-11,124,676.70
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	400,000,000.00	702,148,741.87	391,478,372.35	-	-7,334,063.58	-5,499,897.89
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	226,054,029.91	98,707,353.52	-	-1,368,706.82	-1,026,530.11
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	674,686,099.94	98,285,945.74	-	-1,885,313.11	-1,413,984.84
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发		10,000,000.00	9,999,945.00	9,981,647.00	-	-18,353.00	-18,353.00
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	81,679,563.75	33,172,854.67	28,849,057.00	27,034,638.18	20,275,978.62
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)	汽车零部件设计、制造与销售	汽车零部件设计、制造与销售	15,000,000.00	15,089,699.22	15,089,181.33	-	-272.42	68,526.08
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	8,301,026.95	1,799,658.10	9,329,323.00	-1,031,729.12	-773,796.84
江苏新城物业服务服务有限公司	物业服务	物业管理	5,000,000.00	177,800,643.61	-8,588,528.33	144,370,394.94	49,426,288.21	37,093,823.70
上海新城万嘉物业服务服务有限公司	物业服务	物业管理	500,000.00	2,639,247.29	-6,832,290.51	7,407,111.94	1,130,303.67	1,130,303.67
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	177,480,119.03	4,190,059.94	3,588,652.46	1,447,477.42	1,016,877.66
常州新城资产经营管理有限公司	资产管理	资产经营管理、租赁	1,000,000.00	1,098,201.64	-1,201,656.21	289,924.00	-394,088.52	-298,198.38
常州市万睿智能系统工程技术有限公司	计算机网络工程的设计	计算机网络工程的设计	1,000,000.00	961,199.43	940,642.36	297,117.94	-59,357.64	-59,357.64



## 4、非募集资金项目情况

公司投资情况 (单位: 万元)	金额
报告期内公司投资额	84,700
投资额增减变动数	43,200
上年同期投资额	41,500
投资额增减幅度 (%)	104.10

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
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发	96.22%	58,900	90,000	31,100
上海嘉定华锐置业有限公司	房地产开发	96.22%	-	500	500
上海新城松郡房地产有限公司	房地产开发	96.22%	-	2000	2000
南通新城创置房地产有限公司	房地产开发	76.98%	-	40,000	40,000
南京新城万隆房地产有限公司	房地产开发	96.22%	-	2,000	2,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	32,000	40,000	8,000
青岛新城创置房地产有限公司	房地产开发	100.00%	-	1,000	1,000
常州市万睿智能系统工程有限公司	计算机网络工程的设计	99.58%	-	100	100
合计			90,900	175,600	84,700

报告期内, 公司获得土地储备 3 块。

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
南京	南京栖霞区仙林湖西侧地块	96.22%	147,521	368,802	前期
上海	嘉定工业区沪宜公路以西、回城南路以北地块	96.22%	25,209	63,023	前期
杭州	杭州余杭组团 33 号地块 (余政储出 (2014) 5 号)	100.00%	33,598	50,397	前期

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

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。

经 2014 年 4 月 10 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过, 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)。此利润分配方案已于 2014 年 6 月 6 日实施完毕。

## 三、其他披露事项

## (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

## 第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项  
本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项  
本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项  
√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响  
√ 不适用

五、 重大关联交易  
√ 不适用

六、 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
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,861,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	5,540,830,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	5,540,830,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	82.13
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	-
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）	3,494,650,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	2,167,727,008
上述三项担保金额合计（C+D+E）	5,662,377,008

(三) 其他重大合同或交易  
本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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有关条款的规定，并承诺双方的经济往来	2001.10.12	否	是		

			均订立书面协议，按照公平、公正的市场规则进行，重大经济往来将向公司的股东大会作出说明。				
	其他	江苏新城实业集团有限公司	本次所有承诺在公司增资扩股或名称变更后仍然有效。	2001.10.12	否	是	
其他承诺	解决关联交易	江苏新城实业集团有限公司	本次收购完成后，若公司与承诺方或附属公司发生任何关联交易，则承诺方将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是公平合理且如同与独立第三方的正常商业交易的基础上决定。承诺方将不会	2005.08.18	否	是	

			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	

八、聘任、解聘会计师事务所情况

2013 年度股东大会批准公司续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度公司财务及内控审计机构。

九、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

报告期内，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、 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《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》的规定，完善法人治理结构，规范公司运作，加强投资者关系管理。报告期内，公司控股股东严格规范自身行为，控股股东及其附属企业等关联方不存在占用公司资金的情况，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。

报告期内，公司按照公司《章程》的要求及时召开了股东大会、董事会、监事会及各专门委员会会议，公司董事、监事、各专门委员会委员、董事会秘书及高级管理人员均能以维护公司和股东利益为原则，忠实、诚信、勤勉的履行职责；董事会秘书认真做好信息披露工作，严格遵守“三公”原则，确保公司信息披露及时、准确、真实、完整。公司治理的实际状况符合有关法律法规和证监会有关要求。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 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、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5% 以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				34,063		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数				0		
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	1.29	20,611,506	-12,388,772	0	未知
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	0.84	13,458,559	-7,229,789	0	未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.69	10,979,733	0	0	未知
JIASHAN SHEN	境外自然人	0.34	5,439,366	1,007,900	0	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	0	0	未知
简秀枝	境外自然人	0.24	3,809,140	0	0	未知
VANGUARD INTERNATIONAL TOTAL STOCK	境外法人	0.23	3,691,800	339,600	0	未知

INDEX FUND						
陈素幸	境外 自然 人	0.23	3,611,800	-367,300	0	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		20,611,506		境内上市外资 股		20,611,506
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT		13,458,559		境内上市外资 股		13,458,559
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
JIASHAN SHEN		5,439,366		境内上市外资 股		5,439,366
唐起麟		4,585,287		境内上市外资 股		4,585,287
简秀枝		3,809,140		境内上市外资 股		3,809,140
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND		3,691,800		境内上市外资 股		3,691,800
陈素幸		3,611,800		境内上市外资 股		3,611,800
张尧		3,504,419		境内上市外资 股		3,504,419
招商证券香港有限公司		2,819,702		境内上市外资 股		2,819,702
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。				

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。



## 第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

## 第九节 财务报告

除特别注明外，金额为人民币元

### 合并资产负债表

项目	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	五(1)	3,685,956,264.22	4,999,709,015.55
应收账款	五(2)	491,244.20	1,457,645.65
预付款项	五(4)	3,500,048,427.01	1,611,310,127.38
其他应收款	五(3)	551,457,591.23	808,431,275.86
存货	五(5)	26,540,424,619.54	24,262,122,284.00
其他流动资产	五(6)	1,222,898,361.72	843,509,710.70
<b>流动资产合计</b>		<b>35,501,276,507.92</b>	<b>32,526,540,059.14</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	五(7)	236,186,605.23	221,186,605.23
长期应收款	五(8)	87,293,941.61	198,537,794.80
长期股权投资	五(9)	95,703,088.23	53,468,056.71
投资性房地产	五(10)	328,486.08	336,307.14
固定资产	五(11)	89,675,431.72	91,370,421.47
无形资产	五(12)	6,289,444.99	5,849,646.40
长期待摊费用	五(13)	7,324,323.55	7,779,906.97
递延所得税资产	五(14)	351,692,783.63	409,897,064.93
其他非流动资产	五(15)	367,247,647.00	367,247,647.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,241,741,752.04</b>	<b>1,355,673,450.65</b>
<b>资产总计</b>		<b>36,743,018,259.96</b>	<b>33,882,213,509.79</b>

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 合并资产负债表（续）

项目	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动负债</b>			
短期借款	五(17)	875,000,000.00	470,000,000.00
应付票据	五(18)	424,490,613.71	613,772,331.00
应付账款	五(19)	5,097,826,320.26	6,479,985,515.36
预收款项	五(20)	13,504,003,581.89	9,206,192,079.37
应付职工薪酬	五(21)	17,386,033.89	99,703,066.89
应交税费	五(22)	335,442,748.84	833,564,181.85
应付利息	五(23)	52,088,874.51	28,492,964.59
其他应付款	五(24)	1,181,332,917.92	1,028,877,738.92
一年内到期的非流动负债	五(25)	1,343,950,000.00	1,321,200,000.00
其他流动负债	五(26)	609,411,642.05	813,083,948.15
<b>流动负债合计</b>		<b>23,440,932,733.07</b>	<b>20,894,871,826.13</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	五(27)	6,024,880,000.00	5,968,000,000.00
递延所得税负债	五(14)	188,043,994.52	141,297,489.62
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,212,923,994.52</b>	<b>6,109,297,489.62</b>
<b>负债合计</b>		<b>29,653,856,727.59</b>	<b>27,004,169,315.75</b>
<b>股东权益</b>			
股本	五(28)	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	五(29)	69,837,271.95	64,521,600.95
盈余公积	五(30)	201,873,547.57	201,873,547.57
未分配利润	五(31)	4,881,307,964.48	4,765,662,861.60
<b>归属于本公司股东权益合计</b>		<b>6,746,205,984.00</b>	<b>6,625,245,210.12</b>
少数股东权益	五(32)	342,955,548.37	252,798,983.92
<b>股东权益合计</b>		<b>7,089,161,532.37</b>	<b>6,878,044,194.04</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>36,743,018,259.96</b>	<b>33,882,213,509.79</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 公司资产负债表

项目	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金		354,883,513.21	2,006,895,128.43
预付款项		8,562,745.11	5,764,830.54
应收股利		-	100,000,000.00
其他应收款	十一(1)	3,137,291,635.21	2,605,211,478.61
存货		114,446,636.11	115,578,368.51
其他流动资产		13,479,006.24	7,464,501.32
<b>流动资产合计</b>		<b>3,628,663,535.88</b>	<b>4,840,914,307.41</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	十一(2)	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	十一(3)	3,752,027,285.14	3,662,027,285.14
固定资产		4,890,349.05	4,582,597.35
无形资产		5,759,301.73	5,097,528.09
长期待摊费用		292,758.05	551,742.29
递延所得税资产		54,348,997.33	50,814,571.43
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,942,318,691.30</b>	<b>3,848,073,724.30</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,570,982,227.18</b>	<b>8,688,988,031.71</b>

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 公司资产负债表（续）

项目	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动负债</b>			
应付账款		43,304,784.41	28,793,545.85
预收款项		70,505,402.00	23,733,617.00
应付职工薪酬		361,975.31	35,034,067.47
应交税费		8,682,184.15	4,454,707.92
其他应付款		5,555,218,551.71	6,523,382,863.92
<b>流动负债合计</b>		<b>5,678,072,897.58</b>	<b>6,615,398,802.16</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,678,072,897.58</b>	<b>6,615,398,802.16</b>
<b>股东权益</b>			
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	230,621,463.05
未分配利润		48,849,168.99	229,529,068.94
<b>股东权益合计</b>		<b>1,892,909,329.60</b>	<b>2,073,589,229.55</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>7,570,982,227.18</b>	<b>8,688,988,031.71</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
<b>一、营业收入</b>	五(33)	3,335,803,933.01	3,503,886,242.61
减：营业成本	五(33)	2,299,196,969.06	2,351,696,795.20
营业税金及附加	五(34)	264,855,741.47	335,273,186.70
销售费用	五(35)	167,239,563.58	109,665,835.85
管理费用	五(36)	178,710,676.57	170,745,491.19
财务费用-净额	五(37)	(10,600,623.02)	4,580,794.10
资产减值损失	五(16)、五(38)	49,036,532.22	-
加：投资收益	五(39)	2,137,884.62	3,976,643.08
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		(7,764,968.48)	(2,390,396.72)
<b>二、营业利润</b>		389,502,957.75	535,900,782.65
加：营业外收入	五(40)	6,668,092.07	5,640,549.22
减：营业外支出	五(41)	4,344,303.70	4,113,654.69
其中：非流动资产处置损失		576,667.91	237,766.34
<b>三、利润总额</b>		391,826,746.12	537,427,677.18
减：所得税费用	五(42)	101,926,797.19	128,880,273.90
<b>四、净利润</b>		289,899,948.93	408,547,403.28
其中：归属于本公司股东的净利润	五(31)	279,743,384.48	402,454,196.30
少数股东损益		10,156,564.45	6,093,206.98
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益(人民币元)	五(43a)	0.1756	0.2526
稀释每股收益(人民币元)	五(43b)	0.1756	0.2526
<b>六、其他综合收益</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		289,899,948.93	408,547,403.28
归属于本公司股东的综合收益总额		279,743,384.48	402,454,196.30
归属于少数股东的综合收益总额		10,156,564.45	6,093,206.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 公司利润表

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、营业收入	十一(4)	72,736,135.00	12,754,104.00
减：营业成本	十一(4)	38,272,209.10	(15,032,781.12)
营业税金及附加		6,203,769.29	1,058,900.97
销售费用		1,115,457.27	420,600.69
管理费用		56,751,139.56	46,535,271.57
财务费用-净额		(7,446,985.74)	(2,898,312.41)
加：投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		-	-
二、营业利润		(22,159,454.48)	(17,329,575.70)
加：营业外收入		85,083.60	-
减：营业外支出		29,064.78	109,371.88
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		(22,103,435.66)	(17,438,947.58)
减：所得税费用		(5,521,817.31)	(4,292,736.89)
四、净利润		(16,581,618.35)	(13,146,210.69)
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		(16,581,618.35)	(13,146,210.69)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬



## 合并现金流量表

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,634,581,836.98	6,010,144,178.30
收到的税费返还		-	1,347,900.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(44a)	883,211,656.64	358,932,285.41
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>8,517,793,493.62</b>	<b>6,370,424,363.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,710,327,153.67	7,384,023,178.26
支付给职工以及为职工支付的现金		265,741,018.32	197,329,961.87
支付的各项税费		1,343,014,142.59	954,792,652.95
支付其他与经营活动有关的现金	五(44b)	322,762,529.78	422,277,289.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,641,844,844.36</b>	<b>8,958,423,082.08</b>
<b>经营活动产生/(使用)的现金流量净额</b>	五(45a)	<b>(1,124,051,350.74)</b>	<b>(2,587,998,718.37)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		9,902,853.10	6,367,039.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,235.00	657,526.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>9,959,088.10</b>	<b>7,024,566.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,725,313.91	6,716,321.51
投资支付的现金		65,000,000.00	15,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>70,725,313.91</b>	<b>21,716,321.51</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(60,766,225.81)</b>	<b>(14,691,755.24)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		80,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		80,000,000.00	-
取得借款收到的现金		3,135,328,400.00	4,793,855,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,231,500.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,223,559,900.00</b>	<b>4,793,855,900.00</b>
偿还债务支付的现金		2,650,698,400.00	2,528,670,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		469,282,390.97	467,469,892.62
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		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,119,980,790.97</b>	<b>2,996,139,892.62</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>103,579,109.03</b>	<b>1,797,716,007.38</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额	五(45a)	4,270,619,750.68	3,150,164,721.93
<b>六、期末未现金及现金等价物余额</b>			
	五(45c)	3,189,381,283.16	2,345,190,255.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 公司现金流量表

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		119,507,920.00	19,628,723.00
收到其他与经营活动有关的现金		12,561,116.59	39,595,345.94
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>132,069,036.59</b>	<b>59,224,068.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		25,427,152.71	4,701,073.03
支付给职工以及为职工支付的现金		76,464,235.44	55,158,723.41
支付的各项税费		9,790,787.68	1,202,825.68
支付其他与经营活动有关的现金		1,515,653,281.56	509,471,837.52
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,627,335,457.39</b>	<b>570,534,459.64</b>
经营活动产生的现金流量净额	十一(5)	(1,495,266,420.80)	(511,310,390.70)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		100,000,000.00	190,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,015.18	11,600.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>100,033,015.18</b>	<b>190,011,600.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,679,928.00	634,900.00
投资支付的现金		90,000,000.00	8,750,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>92,679,928.00</b>	<b>9,384,900.00</b>
投资活动使用的现金流量净额		7,353,087.18	180,626,700.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		164,098,281.60	159,318,720.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>164,098,281.60</b>	<b>159,318,720.00</b>
筹资活动使用的现金流量净额		(164,098,281.60)	(159,318,720.00)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>	十一(5)	<b>(1,652,011,615.22)</b>	<b>(490,002,410.70)</b>
加：年初现金及现金等价物余额	十一(5)	2,006,895,128.43	607,574,466.19
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>354,883,513.21</b>	<b>117,572,055.49</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 合并股东权益变动表

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		
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
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		15,013,030.00				15,013,030.00
利润分配						
提取盈余公积	五(31)	-	18,700,503.89	(18,700,503.89)	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	(159,318,720.00)	-	(159,318,720.00)
2013 年 12 月 31 日年末余额	1,593,187,200.00	64,521,600.95	201,873,547.57	4,765,662,861.60	252,798,983.92	6,878,044,194.04
2014 年 1 月 1 日年初余额	1,593,187,200.00	64,521,600.95	201,873,547.57	4,765,662,861.60	252,798,983.92	6,878,044,194.04
2014 年 1 至 6 月增减变动额						
净利润	-	-	-	279,743,384.48	10,156,564.45	289,899,948.93
股东投入和减少资本						
股东投入资本					80,000,000.00	80,000,000.00
股份支付计入股东权益的金额	-	5,315,671.00	-	-	-	5,315,671.00
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	(164,098,281.60)	-	(164,098,281.60)
2014 年 6 月 30 日年末余额	1,593,187,200.00	69,837,271.95	201,873,547.57	4,881,307,964.48	342,955,548.37	7,089,161,532.37

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

## 公司股东权益变动表

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2013 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	211,920,959.16	220,543,253.93	2,045,902,910.65
2013 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	187,005,038.90	187,005,038.90
利润分配						
提取盈余公积	五(31)	-	-	18,700,503.89	(18,700,503.89)	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(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>
2014 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	230,621,463.05	229,529,068.94	2,073,589,229.55
2014 年 1 至 6 月增减变动额						
净利润		-	-	-	(16,581,618.35)	(16,581,618.35)
利润分配						
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(164,098,281.60)	(164,098,281.60)
2014 年 6 月 30 日期末余额		<u>1,593,187,200.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>230,621,463.05</u>	<u>48,849,168.99</u>	<u>1,892,909,329.60</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：管有冬

## 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 股于 1997 年 10 月 16 日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%
	<b>195,360,000</b>	<b>58.86%</b>

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 2014 年 6 月 30 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%
	<u>950,400,000</u>	<u>59.66%</u>
境内上市外资股	642,787,200	40.34%
	<u>1,593,187,200</u>	<u>100.00%</u>

本财务报表由本公司董事会于 2014 年 8 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 2014 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2014 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截止 2014 年 6 月 30 日半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

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。

##### (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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

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

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

### (iii) 金融资产减值

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

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

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检察，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，判断该权益工具是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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

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

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

**(b) 金融负债**

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

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

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

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

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

**(c) 金融工具的公允价值确定**

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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)

### (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)

### (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)

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在预计使用寿命内计提。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%

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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

(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购建活动才能达到预定可使用状态之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。

对于为购建符合资本化条件的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。

对于为购建符合资本化条件的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

无形资产包括软件等，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)

### (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在租赁期内确认。

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

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

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 26 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。

### 27 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。

### 28 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

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

### (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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

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) 信托融资安排下的合并范围的确定

本集团之部分项目公司通过信托增资的方式进行融资(附注四(c))。该等融资约定本集团应于协议到期日以固定金额回购相关股权。在部分上述融资协议安排下，本集团对部分项目公司的持股比例低于 50%，本集团需对上述项目公司是否纳入合并范围做出重大判断。

根据上述项目公司的经营环境和治理结构，所有重大财务和运营政策通常在信托协议签署前就已确定，不可随意变更。同时，根据各项法律文件，包括公司章程、信托协议、框架协议以及其他与信托融资相关的协议，本集团保留了对上述项目公司的财务和经营政策的决策权。而相关信托金融机构持有的项目公司的股权其实质是为其到期按固定金额收回本息提供的保障。

由于根据信托融资协议，本集团应于协议到期日以固定金额回购相关股权。因此，该等融资已作为本集团的负债进行核算。在该等安排下，信托金融机构仅收取固定回报，而本集团则对上述项目公司经营活动享有大部分的利益并承担主要风险。

鉴于上述信托融资协议的本质为质押借款，且本集团保留了对该等公司的财务和经营的决策权，并从其经营活动中获取主要收益并承担主要风险。因此，管理层认为该等项目公司应被纳入合并范围。

### 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	3%-4%
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

本集团按全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“所得税法”)计算及缴纳企业所得税。依据所得税法的相关规定,本集团适用的企业所得税率为 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 2%-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。



## 四、 企业合并及合并财务报表

## 1 子公司情况

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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	有限责任公司	王振华	74235 777-0	115,464.00	-	96.22%	96.22%	是	1,123.86	-
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	2,749.98	-
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	31,292.56	-
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、市内装修 装潢服务	有限责任公司	王振华	76513 907-1	96,220.00	-	96.22%	96.22%	是	3,675.44	-
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	69.23	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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、工程设计咨询	有限责任公司	王振华	77378 553-2	2,924.40	-	97.48%	97.48%	是	760.36	-
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	资产管理	1,000.00	托管范围内的资产经营管理、租赁, 限分公司经营的项目: 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	(9.25)	-
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	有限责任公司	王振华	78765 249-0	278,063.60	-	95.88%	95.88%	是	6,244.25	-
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	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	837.16	-

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2014 年 6 月 30 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		企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际	实质上构成对子	持股比例 (%)	表决权比例	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权益中
				人民币千元	经营范围				人民币千元	公司净投资的其 他项目余额		(%)		人民币千元	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 装潢服务	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 城万博置业有限公司)	直接投资全 资子公司	苏州吴中经济开 发区东吴南路 165 号 3 幢第五 层	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	3.75	-
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	25,378.19	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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	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、房产销售	有限责任公司	王振华	6902823 4-x	358,790.40	-	99.66%	99.66%	是	380.50	-
南京新城创嘉房地产	间接投资控股子公司	江苏省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	6904129 6-8	17,319.60	-	96.22%	96.22%	是	(0.63)	-
常州新城万佳房地产	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	6979229 8-7	670,600.00	-	95.80%	95.80%	是	11,833.11	-
常州新城金郡房地产	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	6945159 1-3	670,600.00	-	95.80%	95.80%	是	10,473.65	-
常州新城创佳房地产	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	5502367 5-5	500,344.00	-	96.22%	96.22%	是	(2750.65)	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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	(1,000.40)	-
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 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	56287 757-6	827,492.00	-	96.22%	96.22%	是	(3,413.42)	-
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	575.84	-
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 咨询服务、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	(982.40)	-
无锡新城创置房地产 有限公司	间接投资全 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	-	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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
金坛市新城万郡置业有限公司(2a)	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	571379 20-2	4,790.00	-	*47.90%	47.90%	是	4,740.46	-
上海新城创域房地产有限公司(2a)	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	900,000.00	房地产开发、经营、物业管理	有限责任公司	王振华	574150 34-X	865,980.00	-	96.22%	96.22%	是	(1,027.68)	-
昆山新城创宏房地产有限公司(2a)	间接投资全资子公司	玉山镇新城花园 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(2a)	间接投资控股子公司	玉山镇新城花园 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	49,992.51	-
常州新城瑞壹国际酒店有限公司(2a)	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; 公寓房屋租赁服务; 物业管理服务	有限责任公司	王振华	582272 06-4	958.00	-	95.80%	95.80%	是	(29.40)	-
常州嘉枫市场调查有限公司(2a)	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	有限责任公司	王振华	582308 74-1	4,790.00	-	95.80%	95.80%	是	(34.02)	-
上海富铭房地产开发公司	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	5,108.72	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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(2a)	间接投资全 资子公司	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	051841 56-3	300,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海新城宝郡置业有 限公司(2a)	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	060897 44-6	346,392.00	-	96.22%	96.22%	是	(862.46)	-
南京新城创隆房地产 有限公司(2a)	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	有限责任公司	王振华	062621 67-0	529,210.00	-	96.22%	96.22%	是	(725.09)	-
苏州新城创盛置业有 限公司(2a)	间接投资全 资子公司	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, 自有房屋租 赁	有限责任公司	王振华	072728 27-9	21,000.00	-	70.00%	70.00%	是	(4,189.54)	-
杭州新城创宏房地产 开发有限公司	直接投资全 资子公司	杭州市余杭区 运河街道湖潭 路 530-546 号	房地产开发	400,000.00	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	077310 95-5	400,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
杭州新城鼎宏房地产 开发有限公司	直接投资全 资子公司	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	079315 10-0	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

## (a) 于 2014 年 6 月 30 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
杭州新城创盛房地产开发 有限公司	直接投资全 资子公司	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、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	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	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、自有房屋 租赁	有限责任公司	王振华	089373 72-6	9,588.40	-	95.88%	95.88%	是	833.49	-
南京新城万隆房地产 有限公司	间接投资控 股子公司	南京市栖霞区 西岗办事处摄 山星城天佐路 1 号 132 室	房地产开发	20,000.00	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	302317 56-4	19,244.00	-	96.22%	96.22%	是	(48.60)	-
上海嘉定华锐置业有 限公司	间接投资全 资子公司	上海市嘉定区 西冈身路 399 号 2 幢 201 室	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营、资 产管理,物业管理, 企业管理咨询,商 务咨询,建筑专业 建设工程设计,建 筑工程,土方工程, 绿化工程,室内外 装潢工程	有限责任公司	王振华	090035 56-4	4,811.00	-	96.22%	96.22%	是	0.15	-



四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2014 年 6 月 30 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
上海新城松郡房地产有限公司	间接投资全资子公司	上海市松江区 玉树路 2583 号 402 室	房地产开发	20,000.00	房地产开发与经营, 物业管理	有限责任公司	王晓松	088621 02-X	19,244.00	-	96.22%	96.22%	是	(10.62)	-
南通新城创置房地产有限公司	间接投资全资子公司	南通市港闸区 永兴大道 900 号 115 室	房地产开发	400,000.00	房地产开发、经营、 物业管理；房屋租 赁；室内装修装潢	有限责任公司	王晓松	091487 64-2	307,904.00	-	76.98%	76.98%	是	(227.77)	-
青岛新城创置房地产有限公司	直接投资全资子公司	青岛市李沧区 九水东路 320-1 号 2218 室	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营、 物业管理；房屋租 赁；室内外装修装 潢；商务信息咨询 (不含商业秘密和 中介)；建筑装饰材 料销售	有限责任公司	王振华	099466 94-2	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
常州市万睿智能系统工程系统有限公司	间接投资全资子公司	武进高新技术 产业开发区新 城熙园(常武北 路 1-51 号)	计算机网络的设 计	1,000.00	计算机网络工程的 设计、施工及技术 服务；弱电工程、 消防工程、交通工 程的设计、施工； 电子产品、办公用 品、监控器材、消 防器材、交通器材 的销售	有限责任公司	徐国平	094160 79-2	995.80	-	99.58%	99.58%	是	(0.45)	-

## 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	197,332.18	-
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	有限责任公司	徐国平	71491 154-3	4,979.00	-	99.58%	99.58%	是	(52.67)	-
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	(55.43)	-

## 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	795895 26-4	347,060.00	-	99.16%	99.16%	是	1,112.94	-
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 22 幢	房地产开发	10,000.00	房产开发与经营, 金属材料、建筑材 料、装饰材料的销 售	有限责任公司	王振华	775413 09-7	9,633.76	-	96.34%	96.34%	是	523.17	-
常州万方新城房地产 开发有限公司	间接投资控 股子公司	武进高新技术 产业开发区人 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	798312 94-2	623,382.50	-	95.91%	95.91%	是	3,644.04	-
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	房地产开发与经 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	697919 21-9	19,160.00	-	95.80%	95.80%	是	(309.51)	-

\* 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。

## 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## (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)
上海嘉定华锐置业有限公司(i)	5,003,920.83	3,920.83
南京新城万隆房地产有限公司(ii)	18,714,186.25	(1,285,813.75)
上海新城松郡房地产有限公司(ii)	19,718,964.31	(281,035.69)
南通新城创置房地产有限公司(ii)	399,010,729.73	(989,270.27)
青岛新城创置房地产有限公司(ii)	9,981,647.00	(18,353.00)
常州市万睿智能系统工程有限公司(ii)	940,642.36	(59,357.64)

(i) 该公司为 2014 年度以资产购买的方式新纳入合并范围之子公司。

(ii) 该公司为 2014 年度新设立之子公司。

## (b) 本期无不再纳入合并范围的主体

## 五、 合并财务报表附注

## 1 货币资金

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	6,088,537.55	3,312,849.41
银行存款 - 人民币	3,183,292,745.61	4,267,306,901.27
其他货币资金 - 人民币(注)	496,574,981.06	729,089,264.87
合计	<u>3,685,956,264.22</u>	<u>4,999,709,015.55</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(18))	424,490,613.71	613,772,331.00
住房公积金及按揭贷款保证金	36,047,403.53	39,509,370.57
工程保函保证金	36,036,963.82	67,576,063.30
为取得借款质押银行的保证金存款	-	8,231,500.00
合计	<u>496,574,981.06</u>	<u>729,089,264.87</u>

## 2 应收账款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	491,244.20	1,457,645.65
减：坏账准备	-	-
合计	<u>491,244.20</u>	<u>1,457,645.65</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	491,244.20	1,457,645.65
一到二年	-	-
三年以上	-	-
合计	<u>491,244.20</u>	<u>1,457,645.65</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 2 应收账款(续)

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2014年6月30日				2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
按组合计提坏账准备	491,244.20	100.00	-	-	1,457,645.65	100.00	-	-

(c) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团单项金额不重大的应收账款无需计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 本报告期, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(上年同期: 无)。

(g) 本报告期, 本集团未核销应收账款(上年同期: 无)。

(h) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2014 年 6 月 30 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(%)
常州市房管局	非关联方	410,000.00	1 年以内	83.46
其他	非关联方	81,244.20	1 年以内	16.54
合计		491,244.20		100.00

(j) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无应收关联方的应收账款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 2 应收账款(续)

(l) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团应收账款中无外币余额(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 3 其他应收款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注六(5))	342,565,150.00	362,565,150.00
土地投标保证金	-	276,420,000.00
住房担保押金	111,647,679.20	105,058,243.59
项目建设保证金	7,508,161.00	
代垫款项	22,805,291.43	24,232,414.54
其他	66,931,309.60	40,155,467.73
合计	<u>551,457,591.23</u>	<u>808,431,275.86</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下:

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	453,927,874.42	478,014,267.77
其他单项金额不重大的其他应收款	97,529,716.81	330,417,008.09
合计	<u>551,457,591.23</u>	<u>808,431,275.86</u>

(b) 其他应收款账龄分析如下:

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	457,389,873.14	733,053,282.79
一到二年	54,537,171.81	45,874,738.87
二到三年	28,345,466.38	25,861,869.05
三到四年	7,615,275.93	3,484,262.15
四到五年	3,470,808.36	100,000.00
五年以上	98,995.61	57,123.00
合计	<u>551,457,591.23</u>	<u>808,431,275.86</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 3 其他应收款(续)

(c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2014 年 6 月 30 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额	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	551,457,591.23	100.00	-	-	808,431,275.86	100	-	-

(d) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 本报告期, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(上年同期: 无)。

(h) 本报告期, 本集团未核销其他应收款(上年同期: 无)。

(i) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(j) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团余额前五名的其他应收款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比(%)
上海新城旭地房地产有限公司	合营企业	342,565,150.00	一年以内	62.12
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	44,786,950.00	一至三年	8.12
常州房屋担保置换有限公司	非关联方	40,270,000.00	一至五年	7.30
无锡市住房置业担保中心	非关联方	15,971,950.00	一至三年	2.90
南京建设工程交易中心	非关联方	10,333,824.42	一年以内	1.87
合计		453,927,874.42		82.31



## 五、 合并财务报表附注(续)

## 3 其他应收款(续)

(k) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团应收上海新城旭地房地产有限公司 342,565,150.00 元, 应收上海市北高新南通有限公司 5,888,038.76 元。(2013 年 12 月 31 日: 应收上海新城旭地房地产有限公司 362,565,150.00 元)。

(l) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(n) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 4 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	3,253,455,247.87	92.95	1,074,883,057.22	66.71
一到二年	3,781,218.83	0.11	319,661,878.73	19.84
二到三年	159,963,027.18	4.57	117,357,617.33	7.28
三年以上	82,848,933.13	2.37	99,407,574.10	6.17
合计	<u>3,500,048,427.01</u>	<u>100.00</u>	<u>1,611,310,127.38</u>	<u>100.00</u>

于 2014 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 246,593,179.14 元(2013 年 12 月 31 日: 536,427,070.16 元), 主要为尚未结清的预付土地出让金。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 4 预付款项(续)

(b) 于 2014 年 6 月 30 日，本集团余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付款项 比例(%)	预付时间	未结算原因
南京市国土资源局	非关联方	1,583,445,487.29	45.24	一年以内	尚未获得土地 使用权证
上海松江区规划和 土地管理局	非关联方	734,325,011.20	20.98	一年以内	尚未获得土 地使用权证
南通市国土资源局	非关联方	359,070,991.77	10.26	一年以内	尚未获得土 地使用权证
昆山市国土资源局	非关联方	289,047,198.14	8.26	三年以内	尚未获得土 地使用权证
杭州市国土资源局	非关联方	426,643,648.00	12.19	一年以内	尚未获得土 地使用权证
合计		<u>3,392,532,336.40</u>	<u>96.93</u>		

(c) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日，本集团无预付关联方的预付款项(2013 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2014 年 6 月 30 日，本集团预付款项中无外币余额(2013 年 12 月 31 日：无)。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 5 存货

## (a) 存货分类如下:

	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注五(16))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注五(16))	账面价值
拟开发土地 (i)	879,598,190.60	-	879,598,190.60	1,547,976,222.84	-	1,547,976,222.84
开发成本 (ii)	21,808,790,959.96	(49,036,532.22)	21,759,754,427.74	17,259,657,487.64	-	17,259,657,487.64
开发产品 (iii)	4,057,096,784.21	(156,024,783.01)	3,901,072,001.20	5,684,690,288.53	(230,201,715.01)	5,454,488,573.52
合计	26,745,485,934.77	(205,061,315.23)	26,540,424,619.54	24,492,323,999.01	(230,201,715.01)	24,262,122,284.00

## (i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
上海嘉定回城南路地块	2014 年 10 月	2016 年 10 月	77,000	465,672,159.99	-
南京湖北路地块	待定	待定	68,350	364,040,952.48	361,176,629.00
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078.13	49,885,078.13
上海嘉定洪德路 A6-01 地块	2014 年 4 月	2014 年 12 月	136,900	-	797,675,515.95
杭州余杭顺达路东侧地块	2014 年 1 月	2015 年 12 月	90,800	-	327,470,264.40
昆山柏庐路地块	2014 年 9 月	2016 年 6 月	103,850	-	11,768,735.36
合计				879,598,190.60	1,547,976,222.84

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 5 存货(续)

## (a) 存货分类如下(续):

## (ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 6月30日	2013 12月31日
常州香悦半岛	2011年5月	2014年6月	238,600	-	497,635,903.92
常州香溢紫郡	2011年6月	2014年11月	240,500	589,403,459.38	499,201,979.37
常州香溢澜桥	2012年4月	2014年12月	263,100	1,127,347,538.52	819,611,409.55
常州新城金郡	2010年4月	2015年6月	191,400	97,128,479.94	98,804,499.51
常州新城域	2010年4月	待定	215,650	72,306,701.76	72,233,402.59
常州新城帝景	2008年10月	2014年7月	346,900	1,804,699,174.78	1,291,137,118.00
常州悠活城	2014年4月	2015年12月	80,900	261,127,245.36	-
常州香溢俊园	2013年5月	2014年12月	129,550	1,216,502,406.96	1,137,219,997.82
常州新城公馆	2006年9月	待定	346,600	115,555,014.88	145,575,493.72
常州新城长岛	2006年12月	待定	228,000	68,169,693.94	65,664,112.00
常州金色新城	2001年12月	待定	173,000	36,242,375.16	37,500,000.87
上海新城金郡	2009年8月	2015年12月	356,200	203,895,693.60	-
上海碧翠园	2011年3月	2014年6月	210,700	-	320,844,568.00
上海忆华里	2010年11月	2014年12月	292,300	1,011,489,290.06	819,790,838.38
上海香溢澜庭	2013年3月	2014年12月	107,900	949,171,530.28	859,841,978.09
上海香溢璟庭	2014年4月	2014年12月	229,800	1,499,039,799.23	-
上海馥华里	2013年8月	2014年12月	106,000	842,145,285.84	741,671,145.00
上海昱翠湾	2013年8月	2014年12月	82,350	620,158,413.46	591,564,428.57
南京香溢紫郡	2011年10月	2014年10月	380,100	2,217,227,761.40	1,907,875,525.32
南京珑湾花园	2013年11月	2015年12月	398,350	2,384,952,640.05	2,121,170,405.58
苏州香溢澜桥	2012年10月	2014年12月	153,000	840,103,698.65	755,491,563.70
昆山香溢紫郡	2012年3月	2014年10月	195,100	959,889,954.20	868,838,017.00
苏州红树湾	2013年9月	2014年12月	218,000	1,311,912,857.40	1,151,259,164.00
苏州新城公馆	2013年7月	2014年11月	174,000	1,159,690,792.27	1,011,289,029.59
无锡尚东雅园	2010年12月	2015年12月	241,100	405,477,355.29	-
无锡香溢紫峻	2013年4月	2014年12月	134,700	1,112,924,173.03	1,412,861,852.17
杭州山语苑	2014年1月	2015年12月	90,800	363,550,944.86	-
杭州西溪逸境	2014年6月	2015年12月	83,350	474,774,853.47	-
其他项目				63,903,826.19	32,575,054.89
合计				21,808,790,959.96	17,259,657,487.64

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 5 存货(续)

## (a) 存货分类如下(续):

## (iii) 开发产品

项目	最新一期 竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 6 月 30 日
常州新城首府	2013 年 12 月	492,788,526.41	(15,005,841.33)	89,815,590.31	387,967,094.77
常州香悦半岛	2014 年 6 月	421,578,873.60	615,655,720.15	600,392,649.04	436,841,944.71
常州香溢澜桥	2013 年 12 月	404,001,592.18	(43,425,205.72)	121,690,449.03	238,885,937.43
常州香溢紫郡	2013 年 12 月	377,900,802.24	(31,234,790.09)	226,666,709.39	119,999,302.76
上海悠活城	2013 年 11 月	373,793,496.54	22,391,621.20	96,646,277.65	299,538,840.09
无锡尚东雅苑	2013 年 12 月	346,581,873.17	(20,113,157.91)	195,961,113.04	130,507,602.22
南京香溢紫郡	2013 年 12 月	321,593,772.49	(10,820,737.37)	272,283,384.31	38,489,650.81
上海碧翠园	2014 年 6 月	311,018,220.34	188,306,535.53	189,241,358.21	310,083,397.66
常州新城帝景	2013 年 12 月	261,326,845.90	(1,293,695.98)	9,146,255.98	250,886,893.94
上海尚上城	2013 年 6 月	280,754,003.03	63,482.21	36,544,122.62	244,273,362.62
上海新城金郡	2013 年 8 月	239,297,731.90	33,122,053.26	93,357,445.18	179,062,339.98
上海新城公馆	2012 年 11 月	237,141,766.28	(27,110,821.15)	123,810,115.10	86,220,830.03
苏州新城金郡	2013 年 12 月	236,371,433.94	2,230,904.20	42,413,111.30	196,189,226.84
苏州香溢澜桥	2013 年 12 月	215,562,944.57	25,260,354.84	106,667,277.71	134,156,021.70
上海金郡 A3 期	2013 年 12 月	183,062,556.40	(23,244,628.00)	4,425,474.71	155,392,453.69
常州新城域	2013 年 8 月	96,532,343.37	889,873.54	2,742,484.51	94,679,732.40
常州新城金郡	2013 年 11 月	86,011,046.81	(27,170,078.28)	(2,875,605.97)	61,716,574.50
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	82,965,990.39	21,564.60	571,941.91	82,415,613.08
昆山香溢紫郡	2013 年 11 月	77,653,664.75	(6,310,064.73)	30,242,738.45	41,100,861.57
常州公园壹号	2013 年 10 月	76,019,888.51	(5,574,922.59)	6,566,728.80	63,878,237.12
昆山新城域	2011 年 12 月	65,459,716.15	(399,433.61)	2,363,105.33	62,697,177.21
常州清水湾	2012 年 5 月	64,025,641.65	(242,797.89)	(242,232.40)	64,025,076.16
常州新城公馆	2012 年 9 月	71,109,363.00	(15,093,186.38)	3,050,390.59	52,965,786.03
南京新城金郡	2012 年 10 月	32,721,149.67	(484,390.72)	22,749,913.09	9,486,845.86
无锡盛世新城	2011 年 11 月	28,805,226.71	226,242.89	12,844,717.80	16,186,751.80
南京尚东区	2008 年 2 月	24,436,848.40	-	1,422,843.37	23,014,005.03
常州蓝钻景庭	2009 年 5 月	22,675,228.32	-	220,793.79	22,454,434.53
常州玉龙湾	2012 年 5 月	20,054,865.13	(219,400.24)	1,238,401.55	18,597,063.34
常州金色新城	2007 年 12 月	16,439,267.60	-	712,136.42	15,727,131.18
上海忆华里	2012 年 12 月	14,963,211.98	(1,144,711.23)	4,941,094.16	8,877,406.59
上海清水颐园	2008 年 12 月	912,655.72	-	311,323.59	601,332.13
上海新城盛景	2011 年 5 月	9,939,336.57	308,242.28	2,009,417.02	8,238,161.83
常州新城逸境	2009 年 11 月	9,502,906.69	6,937.76	1,142,916.89	8,366,927.56
常州新城熙园	2011 年 11 月	28,641,181.94	(34,967,704.70)	(33,969,025.70)	27,642,502.94
常州新城长岛	2010 年 11 月	49,496,818.10	(20,875,684.60)	(55,818.36)	28,676,951.86
常州尚东区	2010 年 10 月	261,011.70	3,349,317.60	(2,186,858.18)	5,797,187.48
其他		103,288,486.38	70,186,079.40	42,018,441.02	131,456,124.76
合计		5,684,690,288.53	677,287,676.94	2,304,881,181.26	4,057,096,784.21

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 5 存货(续)

## (a) 存货分类如下(续):

本报告期计入存货成本的资本化借款费用为 316,694,857.55 元(2013 年 1 至 6 月: 274,089,708.04 元)。

## (b) 存货跌价准备分析如下:

	2013 年 12 月 31 日	本期计提	本期减少		2014 年 6 月 30 日
			转回	转销	
开发成本	-	49,036,532.22	-	-	49,036,532.22
开发产品	230,201,715.01		-	(74,176,932.00)	156,024,783.01
	<u>230,201,715.01</u>	<u>49,036,532.22</u>	<u>-</u>	<u>(74,176,932.01)</u>	<u>205,061,315.23</u>

## (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	完工后的预计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

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 6 其他流动资产

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
预缴营业税	675,236,797.79	460,299,491.23
预缴土地增值税	332,824,901.02	235,789,053.95
预缴企业所得税	141,379,951.77	97,258,147.74
预缴的其他税金	73,456,711.14	50,163,017.78
合计	<u>1,222,898,361.72</u>	<u>843,509,710.70</u>

## 7 可供出售金融资产

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
可供出售权益工具(注)	236,186,605.23	221,186,605.23
减：减值准备	-	-
	<u>236,186,605.23</u>	<u>221,186,605.23</u>
减：列示于其他流动资产的可供出售金融资产	-	-
	<u>236,186,605.23</u>	<u>221,186,605.23</u>

注：(a) 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 2014 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 6,000,000.00 元(2013 年度：6,000,012.00 元) (附注五(39))。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 2014 年 6 月 30 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

(b) 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 2014 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 345,160.79 元(2013 年度：605,789.86 元) (附注五(39))。于 2014 年 6 月 30 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

(c) 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%，于 2014 年追加投资额 15,000,000.00 元，至 2014 年 6 月 30 日已支付出资款 50,000,000.00 元。于 2014 年 6 月 30 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 7 可供出售金融资产 (续)

(d) 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2014年度, 常州鼎佳房地产开发有限公司收到歌斐资产管理有限公司分配的现金股利3,557,692.31元(2013年度: 无) (附注五(39))。于2014年6月30日, 该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

## 8 长期应收款

	2014年6月30日	2013年12月31日
指定信托	-	125,000,000.00
住宅物业保修金	87,293,941.61	73,537,794.80
	<u>87,293,941.61</u>	<u>198,537,794.80</u>

## 9 长期股权投资

	2014年6月30日	2013年12月31日
合营企业(a)	59,315,931.90	10,000,000.00
联营企业 - 无公开报价(b)	36,387,156.33	43,468,056.71
	<u>95,703,088.23</u>	<u>53,468,056.71</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。



## 五、 合并财务报表附注(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	2013年 12月31日 人民币千元	本年增减变动				2014年 6月30日 人民币千元	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	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	-	50,000	(684)	-	-	59,316	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%。于2014年4月23日上海新城万嘉房地产有限公司和旭辉集团股份有限公司分别对上海新城旭地房地产有限公司增资50,000,000.00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保持50%不变。

## (b) 联营企业

核算方法	投资成本 人民币千元	2013年 12月31日 人民币千元	本期增减变动				2014年 6月30日 人民币千元	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	减值准备	本期计提 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	-	-
上海万之城房地产开 发有限公司(ii)	权益法	50,000	33,468	-	(7,081)	-	-	26,387	50%	40%	附注(ii)	-	-

五、 合并财务报表附注(续)

9 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

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。

## 五、合并财务报表附注(续)

## 9 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2014 年 06 月 30 日			2014 年度 1-6 月	
			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%	1,139,896,947.30	1,021,265,083.50	118,631,863.80	-	(1,355,413.99)
联营企业							
- 上海蓝天创业 房地产有限公司	20%	20%	50,235,573.34	250,000.00	49,985,573.34	-	(280,420.00)
- 上海万之城房 地产开发有限公司	50%	40%	<u>1,832,774,220.74</u>	<u>1,779,999,908.07</u>	<u>52,774,312.67</u>	<u>17,305,047.00</u>	<u>(14,161,800.76)</u>

## 10 投资性房地产

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 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	132,958.02	7,821.06	-	140,779.08
房屋、建筑物	132,958.02	7,821.06	-	140,779.08
土地使用权	-	-	-	-
账面净值合计	336,307.14	-	7,821.06	328,486.08
房屋、建筑物	336,307.14	-	7,821.06	328,486.08
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	336,307.14	-	7,821.06	328,486.08
房屋、建筑物	336,307.14	-	7,821.06	328,486.08
土地使用权	-	-	-	-

本报告期投资性房地产的摊销金额为 7,821.06 元(2013 年 1-6 月: 7,821.06 元)。

## 五、合并财务报表附注(续)

## 11 固定资产

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
原价合计	122,904,552.54	3,746,278.00	(1,620,900.75)	125,029,929.79
房屋、建筑物	59,137,751.66	-	-	59,137,751.66
运输工具	31,168,276.14	1,007,517.00	(615,756.00)	31,560,037.14
电子设备	17,856,552.68	2,492,941.00	(685,426.29)	19,664,067.39
其他设备	14,741,972.06	245,820.00	(319,718.46)	14,668,073.60
		本年计提	本年减少	
累计折旧合计	31,534,131.07	5,044,639.98	(1,224,272.98)	35,354,498.07
房屋、建筑物	8,132,299.87	946,296.06	-	9,078,595.93
运输工具	9,017,148.54	1,418,110.13	(484,799.22)	9,950,459.45
电子设备	9,047,807.80	1,425,315.73	(432,544.02)	10,040,579.51
其他设备	5,336,874.86	1,254,918.06	(306,929.74)	6,284,863.18
账面净值合计	91,370,421.47	(1,298,361.98)	(396,627.77)	89,675,431.72
房屋、建筑物	51,005,451.79	(946,296.06)	-	50,059,155.73
运输工具	22,151,127.60	(410,593.13)	(130,956.78)	21,609,577.69
电子设备	8,808,744.88	1,067,625.27	(252,882.27)	9,623,487.88
其他设备	9,405,097.20	(1,009,098.06)	(12,788.72)	8,383,210.42
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	91,370,421.47	(1,298,361.98)	(396,627.77)	89,675,431.72
房屋、建筑物	51,005,451.79	(946,296.06)	-	50,059,155.73
运输工具	22,151,127.60	(410,593.13)	(130,956.78)	21,609,577.69
电子设备	8,808,744.88	1,067,625.27	(252,882.27)	9,623,487.88
其他设备	9,405,097.20	(1,009,098.06)	(12,788.72)	8,383,210.42

于 2014 年 6 月 30 日,本集团固定资产用于长期借款抵押的金额为 42,331,880.00 元(2013 年 12 月 31 日: 42,331,880.00 元)。

本报告期固定资产计提的折旧金额为 5,044,639.98 元(2013 年 1-6 月: 4,212,164.13 元)。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 11 固定资产(续)

于 2014 年 6 月 30 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 6 月 30 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 6 月 30 日，本集团无持有待售的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

于 2014 年 6 月 30 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2013 年 12 月 31 日：无)。

## 12 无形资产

本集团之无形资产为购入的管理及财务软件。

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
原价	10,169,572.28	1,420,060.00	(96,315.03)	11,493,317.25
累计摊销	<u>4,319,925.88</u>	<u>883,946.38</u>	<u>-</u>	<u>5,203,872.26</u>
账面净值	5,849,646.40	536,113.62	(96,315.03)	6,289,444.99
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>5,849,646.40</u>	<u>536,113.62</u>	<u>(96,315.03)</u>	<u>6,289,444.99</u>

本报告期无形资产的摊销金额为 883,946.38 元(2013 年 1-6 月：557,319.76 元)。

于 2014 年 6 月 30 日，本集团无形资产无抵押情况(2013 年 12 月 31 日：无)。

## 13 长期待摊费用

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	本年摊销	2014 年 6 月 30 日
经营租入售楼处					
装修费	474,984.71	-	-	(474,984.71)	-
经营租入办公楼					
装修费	2,353,055.80	320,829.04	-	(250,563.07)	2,423,321.77
其他	<u>4,951,866.46</u>	<u>238,146.87</u>	<u>(119,772.51)</u>	<u>(169,239.04)</u>	<u>4,901,001.78</u>
合计	<u>7,779,906.97</u>	<u>558,975.91</u>	<u>(119,772.51)</u>	<u>(894,786.82)</u>	<u>7,324,323.55</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 14 递延所得税资产和递延所得税负债

## (a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014 年 6 月 30 日		2013 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	199,721,047.35	798,884,189.40	174,405,607.95	697,622,431.80
预提土地增值税	152,352,910.51	609,411,642.04	203,270,987.51	813,083,948.15
资产减值准备	51,265,329.07	205,061,316.28	57,550,429.06	230,201,715.30
预提费用	12,457,900.83	49,831,603.32	5,523,517.46	22,094,069.84
抵销内部未实现利润	511,690.29	2,046,761.16	511,690.30	2,046,761.20
合计	<u>416,308,878.05</u>	<u>1,665,235,512.20</u>	<u>441,262,232.28</u>	<u>1,765,048,926.29</u>

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014 年 6 月 30 日		2013 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
收购子公司	3,038,051.84	12,152,207.36	3,046,126.38	12,184,505.52
内部未实现损益抵销	2,233,802.86	8,935,211.44	2,217,835.26	8,871,341.04
开发产品成本核算中 会计与税法的差异	<u>247,388,234.24</u>	<u>989,552,936.96</u>	<u>167,398,695.33</u>	<u>669,594,781.32</u>
合计	<u>252,660,088.94</u>	<u>1,010,640,355.76</u>	<u>172,662,656.97</u>	<u>690,650,627.88</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:

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>37,041,866.52</u>	<u>37,041,866.52</u>

五、 合并财务报表附注(续)

14 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:

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
2014	-	-
2015	19,061,687.51	19,061,687.51
2016	12,725,907.16	12,725,907.16
2017	2,865,865.24	2,865,865.24
2018	2,388,406.61	2,388,406.61
合计	<u>37,041,866.52</u>	<u>37,041,866.52</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额:

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
递延所得税资产	(64,616,094.42)	(31,365,167.35)
递延所得税负债	<u>64,616,094.42</u>	<u>31,365,167.35</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:

	2014 年 6 月 30 日		2013 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	351,692,783.63	1,406,771,134.52	409,897,064.93	1,639,588,259.71
递延所得税负债	<u>(188,043,994.52)</u>	<u>(752,175,978.08)</u>	<u>(141,297,489.62)</u>	<u>(565,189,958.48)</u>

## 五、合并财务报表附注(续)

## 15 其他非流动资产

	2014年6月30日	2013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 2014 年 6 月 30 日,本集团认为该等资产无需计提减值准备(2013 年 12 月 31 日:无)。于 2014 年 6 月 30 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。

## 16 资产减值准备

	2013 年		本期减少		2014 年 6 月 30 日
	12 月 31 日	本期增加	转回	转销	
存货跌价准备 (附注五(5))	230,201,715.01	49,036,532.22	-	(74,176,932.00)	205,061,315.23

## 17 短期借款

	币种	2014年6月30日	2013年12月31日
银行借款			
委托借款	人民币		300,000,000.00
抵押借款			150,000,000.00
信用借款	人民币	500,000,000.00	
抵押加保证借款	人民币		20,000,000.00
信托融资	人民币	375,000,000.00	-
合计		<u>875,000,000.00</u>	<u>470,000,000.00</u>

以上短期借款主要由本集团的土地作为抵押、本公司提供担保等方式予以保证。



## 五、 合并财务报表附注(续)

## 18 应付票据

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>424,490,613.71</u>	<u>613,772,331.00</u>

于 2014 年 6 月 30 日, 预计将于一年内到期的金额为 424,490,613.71 元(2013 年 12 月 31 日: 613,772,331.00 元)。

## 19 应付账款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>5,097,826,320.26</u>	<u>6,479,985,515.36</u>

(a) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无应付关联方的应付账款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2014 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的应付账款为 482,960,804.67 元(2013 年 12 月 31 日: 218,727,931.50 元), 主要为尚未支付的工程款。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团应付账款中无外币余额(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 20 预收款项

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	13,495,656,974.65	9,155,245,145.70
预收租金款	5,488,015.15	8,551,560.01
预收物业管理费	<u>2,858,592.09</u>	<u>42,395,373.66</u>
合计	<u>13,504,003,581.89</u>	<u>9,206,192,079.37</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 20 预收款项(续)

## (i) 物业销售预收款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间
南京香溢紫郡	2,401,769,775.00	1,825,196,489.00	2014 年 10 月
苏州香溢澜桥	1,076,052,033.00	804,631,041.00	2014 年 12 月
无锡香溢紫郡	868,740,951.00	576,395,737.00	2014 年 12 月
常州香溢澜桥	864,259,990.00	593,353,059.18	2014 年 12 月
上海香溢澜庭	851,771,555.00	435,089,348.00	2014 年 12 月
苏州新城公馆	807,770,236.00	434,749,079.00	2014 年 11 月
上海昱翠湾	762,244,694.00	348,731,566.00	2014 年 12 月
苏州红树湾	753,340,379.00	285,131,813.00	2014 年 12 月
上海忆华里	748,154,477.05	429,358,039.00	2014 年 12 月
昆山香溢紫郡	726,194,693.00	401,617,189.00	2014 年 10 月
常州新城帝景	619,216,673.00	391,666,009.13	2014 年 7 月
南京珑湾花园	571,066,013.00	161,999,566.00	2015 年 12 月
常州香溢紫郡	544,173,431.00	530,387,544.00	2014 年 11 月
常州香溢俊园	532,640,626.00	328,360,713.84	2014 年 12 月
上海馥华园	390,241,746.00	85,161,987.00	2014 年 12 月
上海香溢璟庭	233,580,465.00	-	2014 年 12 月
常州金色新城	136,758,383.00	136,758,383.00	2016 年 12 月
上海碧翠园	127,915,675.00	232,461,999.00	已竣工
常州香悦半岛	107,814,224.00	628,014,730.60	已竣工
上海新城金郡	67,008,804.97	66,472,245.20	2015 年 12 月
杭州山语苑	42,541,988.00	-	2015 年 12 月
常州悠活城	33,581,314.00	-	2015 年 12 月
上海尚上城	26,938,108.00	36,092,330.00	已竣工
无锡尚东雅园	24,292,790.00	68,554,652.00	2015 年 12 月
上海新城公馆	22,112,334.00	65,205,752.00	已竣工
常州新城首府	21,961,217.00	35,935,428.32	已竣工
苏州新城金郡	16,895,051.88	45,042,022.00	已竣工
常州新城金郡	10,637,625.00	30,978,058.00	2015 年 6 月
上海悠活城	10,551,416.00	58,281,268.00	已竣工
常州新城域	2,236,048.00	3,052,637.00	已竣工
上海金郡园	-	36,361,911.00	已竣工
昆山新城域	-	13,784,663.00	已竣工
其他	93,194,258.75	66,419,886.43	
合计	13,495,656,974.65	9,155,245,145.70	

## 五、合并财务报表附注(续)

## 20 预收款项(续)

(a) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团无预收关联方的预收账款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

于 2014 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 1,319,357,664.20 元(2013 年 12 月 31 日: 1,145,109,029.20 元), 主要为尚未达到完工状态或尚未办理完工交付手续的销售开发项目的预收房款。

(c) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团预收款项中无外币余额(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 21 应付职工薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	99,425,182.69	141,222,461.79	223,552,962.76	17,094,681.72
职工福利费		11,300,628.70	11,300,628.70	-
社会保险费		23,652,534.77	23,652,534.77	-
其中: 基本养老保险费		16,042,123.34	16,042,123.34	-
医疗保险费		5,698,149.80	5,698,149.80	-
失业保险费		836,474.01	836,474.01	-
工伤、生育保险费		1,075,787.62	1,075,787.62	-
住房公积金	3,223.71	5,138,139.00	5,141,362.71	-
工会经费与职工教育经费	274,660.49	2,500,863.05	2,484,171.37	291,352.17
合计	99,703,066.89	183,814,627.31	266,131,660.31	17,386,033.89

于 2014 年 6 月 30 日, 应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 22 应交税费(附注三)

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应交企业所得税	170,987,792.45	580,387,482.44
应交土地增值税	45,385,680.98	70,133,162.84
应交营业税	94,554,437.70	154,656,635.14
应交教育费附加	4,736,560.50	7,752,121.81
应交城市维护建设税	4,764,758.02	5,147,754.82
应交印花税	1,919,359.81	2,403,560.13
应交土地使用税	2,128,196.72	2,728,564.55
应交房产税	1,062,863.76	1,126,724.24
其他	9,903,098.90	9,228,175.88
合计	<u>335,442,748.84</u>	<u>833,564,181.85</u>

## 23 应付利息

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
信托融资利息	24,321,107.78	-
分期付息到期还本的长期 借款利息	27,767,766.73	28,170,776.27
短期借款应付利息	-	322,188.32
合计	<u>52,088,874.51</u>	<u>28,492,964.59</u>

## 24 其他应付款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应付少数股东款(i)	555,580,000.00	555,580,000.00
物业代收款项(ii)	106,950,242.08	144,779,368.46
预提佣金	109,771,558.40	122,931,393.28
关联方代垫款(b)	219,695,000.00	72,695,000.00
临时往来款	18,000,000.00	18,000,000.00
应付股权款(iii)	10,864,000.00	17,312,000.00
代收契税(iv)	10,020,476.63	30,931,781.02
投标押金	54,785,645.61	33,827,691.00
其他	95,665,995.20	32,820,505.16
合计	<u>1,181,332,917.92</u>	<u>1,028,877,738.92</u>

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

## 五、合并财务报表附注(续)

## 24 其他应付款(续)

(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 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 应付关联方的其他应付款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
应付上海万之城房地产开发有限公司	100,000,000.00	50,000,000.00
应付新城控股集团有限公司	119,695,000.00	22,695,000.00
合计	<u>219,695,000.00</u>	<u>72,695,000.00</u>

(c) 于 2014 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为 190,550,532.29 元(2013 年 12 月 31 日: 108,243,623.93 元), 主要为代收款项。

(d) 于 2014 年 6 月 30 日, 本集团其他应付款中无外币余额(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 25 一年内到期的非流动负债

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>1,343,950,000.00</u>	<u>1,321,200,000.00</u>
	币种	
银行借款		
- 委托借款	人民币 624,700,000.00	124,700,000.00
- 抵押加保证借款	人民币 301,250,000.00	763,500,000.00
- 抵押借款	人民币 418,000,000.00	433,000,000.00
合计	<u>1,343,950,000.00</u>	<u>1,321,200,000.00</u>

以上一年内到期的长期借款主要由本集团的土地作为抵押、本公司提供担保、本集团最终控制人王振华先生提供担保等方式予以保证。

一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 25 一年内到期的非流动负债(续)

本集团金额前五名的一年内到期的长期借款：

债权人公司	借款起始日	借款终止日	币种	利率	2014 年 6 月 30 日
徽商银行股份有限公司合肥城隍庙支行	2013 年 6 月 14 日	2015 年 6 月 13 日	人民币	注	300,000,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行	2013 年 10 月 23 日	2015 年 3 月 23 日	人民币	注	200,000,000.00
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
中国农业银行股份有限公司无锡新区支行	2013 年 5 月 30 日	2015 年 5 月 29 日	人民币	注	100,000,000.00
中国银行股份有限公司昆山分行	2013 年 5 月 9 日	2014 年 10 月 25 日	人民币	注	90,000,000.00

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。

## 26 其他流动负债

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
土地增值税(a)	<u>609,411,642.05</u>	<u>813,083,948.15</u>

(a)

土

地增值税是本集团根据《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%累进税率计算的应交土地增值税。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。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 27 长期借款

	币种	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款	人民币	1,200,000,000.00	700,000,000.00
- 抵押借款	人民币	1,785,000,000.00	1,510,000,000.00
- 抵押加保证借款	人民币	3,039,880,000.00	3,484,500,000.00
- 抵押加质押加保证借款	人民币	-	273,500,000.00
合计		<u>6,024,880,000.00</u>	<u>5,968,000,000.00</u>

本集团金额前五名的长期借款：

债权公司	借款起始日	借款终止日	币种	利率	2014 年 6 月 30 日
厦门国际银行上海分行	2014 年 2 月 27 日	2016 年 2 月 26 日	人民币	注	1,000,000,000.00
中国民生银行股份有限公司常州支行	2013 年 5 月 31 日	2016 年 2 月 27 日	人民币	注	406,000,000.00
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	299,900,000.00
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	211,480,000.00
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	200,000,000.00
中国银行股份有限公司上海青浦支行	2013 年 9 月 13 日	2016 年 8 月 2 日	人民币	注	200,000,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行	2013 年 10 月 12 日	2015 年 10 月 9 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长期借款。

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 28 股本

	2013 年 12 月 31 日	2014 年 1-6 月增减变动					2014 年 6 月 30 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	<u>1,593,187,200.00</u>	-	-	-	-	-	<u>1,593,187,200.00</u>

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。

## 29 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
股份支付	44,270,103.39	5,315,671.00		49,585,774.39
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	<u>64,521,600.95</u>	<u>5,315,671.00</u>	-	<u>69,837,271.95</u>

## 30 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 日
法定盈余公积	<u>201,873,547.57</u>	-	-	<u>201,873,547.57</u>

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。



## 五、合并财务报表附注(续)

## 31 未分配利润

	2014 年 1-6 月		2013 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	4,765,662,861.60		3,334,212,020.69	
加：归属于本公司股东的净利润	279,743,384.48		1,609,470,064.80	
减：提取法定盈余公积	-		(18,700,503.89)	10%
		每股		每股
减：普通股股利	(164,098,281.60)	0.103 元	(159,318,720.00)	0.10 元
年末未分配利润	<u>4,881,307,964.48</u>	-	<u>4,765,662,861.60</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。

根据 2014 年 4 月 10 日股东大会决议，本公司向全体股东按每股 0.103 元派发现金股利。按照已发行的股份 1,593,187,200 股计算，派发现金股利共计 164,098,281.60 元。

## 32 少数股东权益

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	54,743,426.09	54,746,921.82
上海歌斐景曦投资中心	4,810,456.18	6,725,598.73
上海市北高新南通有限公司	79,802,145.95	-
王晓松	203,599,520.15	191,326,463.37
	<u>342,955,548.37</u>	<u>252,798,983.92</u>

## 33 营业收入和营业成本

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
主营业务收入	3,161,018,002.92	3,393,258,179.36
其他业务收入	174,785,930.09	110,628,063.25
合计	<u>3,335,803,933.01</u>	<u>3,503,886,242.61</u>
主营业务成本	2,230,704,249.26	2,275,391,379.08
其他业务成本	68,492,719.80	76,305,416.12
合计	<u>2,299,196,969.06</u>	<u>2,351,696,795.20</u>

## 五、合并财务报表附注(续)

## 33 营业收入和营业成本(续)

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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	<u>3,161,018,002.92</u>	<u>2,230,704,249.26</u>	<u>3,393,258,179.36</u>	<u>2,275,391,379.08</u>

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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	10,871,099.89	7,821.06	9,663,916.64	7,821.06
物业管理费	130,082,058.69	66,136,612.05	92,365,875.01	72,248,529.33
其他	<u>33,832,771.51</u>	<u>2,348,286.69</u>	<u>8,598,271.60</u>	<u>4,049,065.73</u>
合计	<u>174,785,930.09</u>	<u>68,492,719.80</u>	<u>110,628,063.25</u>	<u>76,305,416.12</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 90,625,931.00 元(2013 年 1-6 月: 62,396,720.00 元), 占本集团全部营业收入的比例为 2.72%(2013 年 1-6 月: 1.78%), 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	34,852,160.00	1.04
自然人 2	18,700,000.00	0.56
自然人 3	13,279,035.00	0.40
公司 1	12,844,293.00	0.39
自然人 4	<u>10,950,443.00</u>	<u>0.33</u>
合计	<u>90,625,931.00</u>	<u>2.72</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 34 营业税金及附加

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	计缴标准
营业税	166,546,329.75	176,292,677.39	附注三
土地增值税	79,247,368.40	143,484,462.66	附注三
城市维护建设税	8,482,775.29	4,727,364.31	附注三
教育费附加	8,332,578.99	8,794,657.91	附注三
其他	2,246,689.04	1,974,024.43	
合计	<u>264,855,741.47</u>	<u>335,273,186.70</u>	

## 35 销售费用

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
广告宣传费	73,461,879.74	51,850,568.23
策划代理费	34,564,647.89	35,471,413.01
人工费用	17,264,643.73	8,984,555.02
办公费用等	41,948,392.22	13,359,299.59
合计	<u>167,239,563.58</u>	<u>109,665,835.85</u>

## 36 管理费用

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
人工费用	106,466,303.97	92,572,154.94
差旅费用	9,532,746.48	5,962,829.05
税费	12,656,114.65	12,150,465.87
办公费用等	50,055,511.47	60,060,041.33
合计	<u>178,710,676.57</u>	<u>170,745,491.19</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 37 财务费用 - 净额

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
利息支出	328,780,019.61	295,500,907.87
减：已资本化的利息支出 (附注五(5))	(316,694,857.55)	(274,089,708.04)
减：利息收入	(28,405,789.36)	(18,677,539.53)
汇兑收益	1,027,188.90	(874,266.75)
手续费	4,692,815.38	2,721,400.55
合计	<u>(10,600,623.02)</u>	<u>4,580,794.10</u>

## 38 资产减值损失

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
存货跌价损失(附注五(16))	<u>49,036,532.22</u>	<u>-</u>

## 39 投资收益

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
可供出售金融资产取得的投资收益	9,902,853.10	6,367,039.80
按权益法核算的长期股权投资损失	(7,764,968.48)	(2,390,396.72)
合计	<u>2,137,884.62</u>	<u>3,976,643.08</u>

## 40 营业外收入

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	20,187.60	35,071.35	20,187.60
其中：固定资产处置利得	20,187.60	35,071.35	20,187.60
投资性房地产处置利得	-	-	-
政府税收奖励	1,950,000.00	1,347,900.00	1,950,000.00
违约金收入	4,346,749.06	2,471,864.97	4,346,749.06
其他	351,155.41	1,785,712.90	351,155.41
合计	<u>6,668,092.07</u>	<u>5,640,549.22</u>	<u>6,668,092.07</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 41 营业外支出

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	576,667.91	237,766.34	576,667.91
其中：固定资产处置损失	576,667.91	237,766.34	576,667.91
对外捐赠	1,835,000.00	2,780,000.00	1,835,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	1,932,635.79	1,095,888.35	1,932,635.79
合计	4,344,303.70	4,113,654.69	4,344,303.70

## 42 所得税费用

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
当期所得税	(3,023,989.01)	109,539,493.77
递延所得税(附注五(14))	104,950,786.20	19,340,780.13
合计	101,926,797.19	128,880,273.90

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
利润总额	391,826,746.12	537,427,677.18
按 25% 税率计算的所得税	97,956,686.53	134,356,919.30
不得扣除的成本、费用和损失	5,952,951.58	3,484,900.00
非应纳税收入	(2,475,713.28)	(1,500,003.00)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(282,575.92)	(7,461,542.40)
以前年度所得税汇算清缴差异	775,448.28	-
所得税费用	101,926,797.19	128,880,273.90

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 43 每股收益

## (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
归属于本公司普通股股东的合并净利润	279,743,384.48	402,454,196.30
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
基本每股收益	<u>0.1756</u>	<u>0.2526</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	0.1756	0.2526
- 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。本报告期，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2013 年 1-6 月：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

## 44 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

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
单位往来	167,000,000.00	196,900,000.00
土地投标保证金	276,420,000.00	-
指定信托安排	125,000,000.00	-
营业外收入	6,647,904.47	4,257,577.87
受限制的存款	224,282,783.81	85,676,974.99
代收契税及物业代收款	20,911,304.39	19,210,613.60
利息收入	28,405,789.36	18,677,539.53
其他	34,543,874.61	34,209,579.42
合计	<u>883,211,656.64</u>	<u>358,932,285.41</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 44 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

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
土地投标保证金	-	143,140,000.00
单位往来	19,985,635.37	93,449,227.34
营业费用及管理费用	233,248,569.53	170,261,076.28
代付费用	32,296,182.00	7,505,736.08
其他	37,232,142.88	7,921,249.30
合计	<u>322,762,529.78</u>	<u>422,277,289.00</u>

## 五、 合并财务报表附注(续)

## 45 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

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
合并净利润	289,899,948.93	408,547,403.28
加：资产减值准备(附注五(16))	49,036,532.22	-
固定资产、投资性物业折旧(附注五(11)、五(10))	5,052,461.04	4,201,148.49
无形资产摊销(附注五(12))	883,946.38	571,319.76
长期待摊费用摊销(附注五(13))	894,786.82	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失	556,480.31	4,455,436.34
财务费用	12,085,162.06	21,411,199.83
投资收益	(2,137,884.62)	(3,976,643.08)
递延所得税资产减少/(增加)	58,204,281.30	(18,815,776.28)
递延所得税负债增加/(减少)	46,746,504.90	(525,003.85)
存货的增加	(2,278,302,335.54)	(3,638,850,555.77)
经营性应收项目的增加	(1,518,245,755.43)	(416,714,035.22)
经营性应付项目的增加	2,205,958,849.89	1,043,757,200.13
股份支付	5,315,671.00	7,939,588.00
经营活动使用的现金流量净额	<u>(1,124,051,350.74)</u>	<u>(2,587,998,718.37)</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-

现金及现金等价物净变动情况

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
现金及现金等价物的期末余额	3,189,381,283.16	2,345,190,255.70
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(4,270,619,750.68)</u>	<u>(3,150,164,721.93)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(1,081,238,467.52)</u>	<u>(804,974,466.23)</u>



## 五、合并财务报表附注(续)

## 45 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

## (c) 现金及现金等价物

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
现金	3,189,381,283.16	4,270,619,750.68
其中：库存现金	6,088,538.55	3,312,849.41
可随时用于支付的银行存款	3,183,292,744.61	4,267,306,901.27
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>3,189,381,283.16</u>	<u>4,270,619,750.68</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

	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

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 6 月 30 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

	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新城控股集团有限公司	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>

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

	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
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
合营企业 - 上海新城旭地房地 产有限公司	有限 责任 公司	上海金山区海丰路 65 号 3252 室	王晓松	房地产开发与经营	20,000.00	50%	50%	08002606-1

4 关联交易

(a) 租赁收入

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
新城控股集团有限公司	394,912.00	1,043,010.00

(b) 关联方为本集团代垫款项

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
上海万之城房地产开发有限公司	50,000,000.00	195,000,000.00
新城控股集团有限公司	97,000,000.00	1,900,000.00
	<u>147,000,000.00</u>	<u>196,900,000.00</u>

(c) 收回本集团为关联方代垫款项

上海新城旭地房地产有限公司	20,000,000.00	-
---------------	---------------	---

## 六、 关联方关系及其交易(续)

## 5 关联方往来款项余额

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款		
- 上海新城旭地房地产有限公司	<u>342,565,150.00</u>	<u>362,565,150.00</u>
	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
其他应付款		
- 上海万之城房地产开发有限公司	100,000,000.00	50,000,000.00
- 新城控股集团有限公司	<u>119,695,000.00</u>	<u>22,695,000.00</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 2014 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 3,886,447,567.00 元(2013 年 12 月 31 日：2,709,326,400.00 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：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>2,354,933,967.00</u>	<u>1,898,400,000.00</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：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
长期股权投资	-	15,000,000.00
-有限合伙权益认缴出资（附注五）	<u>-</u>	<u>15,000,000.00</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：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	12,474,761.11	10,634,692.71
一到二年	9,938,596.41	6,763,766.67
二到三年	9,368,132.41	6,745,600.00
三年以上	<u>49,329,529.13</u>	<u>36,704,533.33</u>
	<u>81,111,019.06</u>	<u>60,848,592.71</u>

## 4 前期承诺履行情况

本集团于 2013 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

### 重要的资产负债表日后事项说明

发行公司债券事项：公司于 2013 年 9 月 5 日召开 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券的议案》，拟发行总规模不超过 20 亿元的公司债券。2014 年 5 月 19 日，公司发行公司债券的申请获中国证监会无条件审核通过。2014 年 6 月 16 日，公司收到中国证监会《关于核准江苏新城地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]589 号），核准公司向社会公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券。本期债券发行工作已于 2014 年 7 月 25 日结束，本期债券的最终发行规模为人民币 20 亿元。

## 十、 终止经营

无。

## 十一、公司财务报表附注

## 1 其他应收款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
关联方往来款	3,132,595,886.59	2,601,817,227.79
住房担保押金	-	1,324,943.59
代付款项	1,648,204.39	1,386,875.40
其他	3,047,544.23	682,431.83
合计	<u>3,137,291,635.21</u>	<u>2,605,211,478.61</u>

## (a) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	3,132,595,886.59	2,601,817,227.79
其他单项金额不重大的其他应收款	4,695,748.62	3,394,250.82
合计	<u>3,137,291,635.21</u>	<u>2,605,211,478.61</u>

## (b) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	3,134,743,877.13	2,603,056,316.96
一到二年	721,682.05	524,790.08
二到三年	201,337.46	1,544,621.57
三到四年	1,603,978.57	85,750.00
四到五年	20,760.00	-
五年以上	-	-
合计	<u>3,137,291,635.21</u>	<u>2,605,211,478.61</u>

## (c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2014 年 6 月 30 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
按组合计提坏账准备	<u>3,137,291,635.21</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>2,605,211,478.61</u>	<u>100.00</u>	-	-

(d) 于 2014 年 6 月 30 日，单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

## 十一、公司财务报表附注(续)

## 1 其他应收款(续)

(f) 于 2014 年 6 月 30 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 本报告期内, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2013 年 1-6 月: 无)。

(h) 本报告期内, 本公司未核销其他应收款(2013 年 1-6 月: 无)。

(i) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(j) 于 2014 年 6 月 30 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	子公司	1,155,250,000.00	一年以内	36.82
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司	942,000,000.00	一年以内	30.03
杭州新城创盛房地产开发有限 公司	子公司	574,750,000.00	一年以内	18.32
南京新城创置房地产有限公司	子公司	321,000,000.00	一年以内	10.23
杭州新城鼎宏房地产开发有限 公司	子公司	127,300,000.00	一年以内	4.06
合计		<u>3,120,300,000.00</u>		<u>99.46</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	2014 年 06 月 30 日			2013 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	1,155,250,000.00	36.82	-	1,169,250,000.00	44.88	-
南京新城万嘉房地产有限公司	子公司	942,000,000.00	30.03	-	808,000,000.00	31.01	-
杭州新城创盛房地产开发有限公司	子公司	574,750,000.00	18.32	-	127,110,000.00	4.88	-
南京新城创置房地产有限公司	子公司	321,000,000.00	10.23	-	320,000,000.00	12.28	-
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	子公司	127,300,000.00	4.06	-	62,000,000.00	2.38	-
江苏新城物业服务服务有限公司	子公司	6,267,261.79	0.20	-	5,507,227.79	0.21	-
常州万嘉置业咨询有限公司	子公司	6,000,000.00	0.19	-	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	子公司	-	-	-	100,000,000.00	3.84	-
杭州新城创宏房地产开发有限公司	子公司	-	-	-	9,950,000.00	0.38	-
		<u>3,132,567,261.79</u>	<u>99.85</u>	<u>-</u>	<u>2,601,817,227.79</u>	<u>99.87</u>	<u>-</u>

(l) 于 2014 年 6 月 30 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2013 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2014 年 6 月 30 日, 本公司无其他应收款质押给银行作为取得借款的担保(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 十一、公司财务报表附注(续)

## 1 其他应收款(续)

(n) 于 2014 年 6 月 30 日，本公司其他应收款中无外币余额(2013 年 12 月 31 日：无)。

## 2 长期应收款

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
指定信托安排	<u>125,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

## 3 长期股权投资

	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
子公司 (a)	3,752,027,285.14	3,662,027,285.14
减：长期股权投资减值准备 (b)	-	-
	<u>3,752,027,285.14</u>	<u>3,662,027,285.14</u>

于 2014 年 6 月 30 日，本公司不存在长期投资变现的重大限制。



## 十一、公司财务报表附注(续)

## 3 长期股权投资(续)

## (a) 子公司

子公司名称	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动	2014 年 6 月 30 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
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	-	-	-
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	-	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	60.00	60.00	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	16,500,000.00	-	16,500,000.00	*2.50	2.50	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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	80,000,000.00	400,000,000.00	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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
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	-	-	-
青岛新城创置房地产有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	不适用	-	-	-
合计		3,752,027,285.14	3,662,027,285.14	90,000,000.00	3,752,027,285.14						-

\*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。

## 十一、公司财务报表附注(续)

## 3 长期股权投资(续)

- (b) 于 2014 年 6 月 30 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(2013 年 12 月 31 日: 无)。

## 4 营业收入和营业成本

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
主营业务收入	72,661,254.00	11,695,853.00
其他业务收入	74,881.00	1,058,251.00
合计	<u>72,736,135.00</u>	<u>12,754,104.00</u>
主营业务成本	38,272,209.10	(15,032,781.12)
其他业务成本	-	-
合计	<u>38,272,209.10</u>	<u>(15,032,781.12)</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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	<u>72,661,254.00</u>	<u>38,272,209.10</u>	<u>11,695,853.00</u>	<u>(15,032,781.12)</u>

## (i) 物业销售

	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州尾盘	<u>72,661,254.00</u>	<u>38,272,209.10</u>	<u>11,695,853.00</u>	<u>(15,032,781.12)</u>

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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	<u>74,881.00</u>	<u>-</u>	<u>1,058,251.00</u>	<u>-</u>

## 十一、公司财务报表附注(续)

## 4 营业收入和营业成本(续)

## (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 69,467,754.00 元(2013 年 1-6 月: 11,695,853.00 元), 占本公司全部营业收入的比例为 95.51%(2013 年 1-6 月: 91.70%), 具体情况如下:

	2014 年 1-6 月	占本公司全部营业收入的比例(%)
自然人 1	36,040,000.00	49.55
自然人 2	18,700,000.00	25.71
自然人 3	7,540,847.00	10.37
自然人 4	6,312,807.00	8.68
自然人 5	874,100.00	1.20
合计	<u>69,467,754.00</u>	<u>95.51</u>

## 十一、公司财务报表附注(续)

## 5 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
净利润	(16,581,618.35)	(13,146,210.69)
加：固定资产折旧	919,101.12	919,857.26
无形资产摊销	758,286.36	448,014.90
长期待摊费用摊销	258,984.24	258,984.24
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净损失		56,005.38
财务费用	-	-
递延所得税资产增加	(3,534,425.90)	(2,108,432.03)
存货的减少/(增加)	1,131,732.40	(17,728,426.08)
经营性应收项目的减少/(增加)	(540,892,576.09)	29,420,821.18
经营性应付项目的减少	(937,325,904.58)	(509,431,004.86)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,495,266,420.80)</u>	<u>(511,310,390.70)</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

2014 年 1-6 月

2013 年 1-6 月

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

-

-

现金及现金等价物净变动情况

2014 年 1-6 月

2013 年 1-6 月

现金及现金等价物的期末余额

354,883,513.21

117,572,055.49

减：现金及现金等价物的年初余额

(2,006,895,128.43)

(607,574,466.19)

现金及现金等价物净减少额

(1,652,011,615.22)(490,002,410.70)

## 管理层补充资料

## 一、 非经常性损益明细表

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
非流动资产处置损益	(556,480.31)	(202,694.99)
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	2,050,000.00	1,407,900.00
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	9,902,853.10	6,000,012.00
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	830,268.68	321,689.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
	<u>12,226,641.47</u>	<u>7,526,906.53</u>
所得税影响额	(899,395.13)	(407,949.66)
少数股东权益影响额(税后)	<u>5,799.25</u>	<u>(9,960.47)</u>
	<u>11,333,045.59</u>	<u>7,108,996.40</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。

管理层补充资料(续)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
归属于本公司普通股股东的净利润	4.17	7.58	0.1756	0.2526	0.1756	0.2526
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	4.00	7.45	0.1756	0.2481	0.1756	0.2481

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。

项目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	增减额	增减幅度	原因分析
货币资金	3,685,956,264.22	4,999,709,015.55	-1,313,752,751.33	-26.28%	上半年进行结算支付及土地款支付
预付账款	3,500,048,427.01	1,611,310,127.38	1,888,738,299.63	117.22%	预付土地款增加, 本期尚未取得土地证
其他应收款	551,457,591.23	808,431,275.86	-256,973,684.63	-31.79%	本期收回上年末应收的土地投标保证金
其他流动资产	1,222,898,361.72	843,509,710.70	379,388,651.02	44.98%	预缴税金随销售额增长而增长
长期应收款	87,293,941.61	198,537,794.80	-111,243,853.19	-56.03%	收回指定信托安排款项
长期股权投资	95,703,088.23	53,468,056.71	42,235,031.52	78.99%	对合营企业进行增资
短期借款	875,000,000.00	470,000,000.00	405,000,000.00	86.17%	本期新增短期借款
应付票据	424,490,613.71	613,772,331.00	-189,281,717.29	-30.84%	上年末应付票据本期到期兑付
预收款项	13,504,003,581.89	9,206,192,079.37	4,297,811,502.52	46.68%	本期交付项目较少, 预收房款尚未结转
应付职工薪酬	17,386,033.89	99,703,066.89	-82,317,033.00	-82.56%	上年末计提的奖金在本期完成发放
应交税费	335,442,748.84	833,564,181.85	-498,121,433.01	-59.76%	上年末计提的所得税本期进行支付
应付利息	52,088,874.51	28,492,964.59	23,595,909.92	82.81%	本期新增信托融资利息
项目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	增减额	增减幅度	
销售费用	167,239,563.58	109,665,835.85	57,573,727.73	52.50%	随销售额增长而增长
财务费用-净额	-10,600,623.02	4,580,794.10	-15,181,417.12	-331.41%	资金集中管理, 利息收入增加
资产减值损失	49,036,532.22	-	49,036,532.22	不适用	本期按规定计提减值
投资收益	2,137,884.62	3,976,643.08	-1,838,758.46	-46.24%	本期确认合营、联营企业投资损失

## 第十节备查文件目录

- 一、 载有法定代表人签名的半年度报告文本。
- 二、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长:   
江苏新城地产股份有限公司  
2014年8月18日

