

股票简称：新城 B 股

股票代码：900950



**新城地产**

让幸福变得简单

**江苏新城地产股份有限公司**

(江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号

高新技术开发区经创中心)

## 公开发行 2013 年公司债券 募集说明书摘要

保荐人/主承销商



中信证券股份有限公司  
CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2014 年 7 月 21 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 目 录

声 明.....	1
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>3</b>
一、本次发行的基本情况.....	3
二、本期债券发行的有关机构.....	8
三、认购人承诺.....	12
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	12
<b>第二节 发行人的资信情况 .....</b>	<b>13</b>
一、本次债券的信用评级情况.....	13
二、信用评级报告的主要事项.....	13
三、发行人的资信情况.....	16
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>19</b>
一、发行人基本情况介绍.....	19
二、发行人股本结构及前十名股东持股情况.....	21
三、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况.....	22
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	37
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
六、公司主营业务情况.....	46
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>63</b>
一、最近三年财务会计资料.....	63
二、合并报表范围的变化.....	69
三、最近三年主要财务指标.....	71
四、发行人最近三年非经常性损益明细表.....	73
五、管理层讨论与分析.....	74
六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	98
<b>第五节 本次募集资金运用 .....</b>	<b>100</b>
一、本次债券募集资金规模.....	100
二、本次债券募集资金运用初步计划.....	100
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	101
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>103</b>
一、备查文件内容.....	103
二、备查文件查阅地点.....	103
三、备查文件查阅时间.....	104

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

中文名称：江苏新城地产股份有限公司

英文名称：JIANGSU FUTURE LAND CO., LTD

法定代表人：王振华

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：新城 B 股

股票代码：900950

成立日期：1997 年 10 月 10 日

注册资本：159,318.72 万元

注册地址：江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号高新技术开发区经创中心

办公地址：上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼

联系地址：上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼

邮政编码：200063

联系电话：86-21-32522907

传真：86-21-32522909

企业法人营业执照注册号：320400000004045

税务登记证号：320400134796593

组织机构代码证号：13479659-3

**公司网址：** <http://www.900950.com>

**经营范围：** 许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：物业管理，房屋租赁，室内外装饰工程，建筑材料、装潢材料销售，经济信息咨询服务。

## （二）核准情况及核准规模

2013年8月19日，本公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于发行公司债券的议案》。

2013年9月5日，本公司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》。

上述董事会决议公告和股东大会决议公告分别于2013年8月20日、2013年9月6日披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、公司网站（<http://www.900950.com>）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币20亿元，一次全部发行；自中国证监会核准发行之日起六个月内发行完毕。

经中国证监会于2014年6月12日签发的“证监许可[2014]589号”文核准，公司获准向社会公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

## （三）本期债券的主要条款

**发行主体：** 江苏新城地产股份有限公司。

**债券名称：** 江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券。

**债券期限：** 本期债券的期限为5年期，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。

**发行规模：** 本期债券发行规模为人民币20亿元。

**债券利率及其确定方式：** 本期债券票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定，在本期债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续

期内前 3 年票面利率加上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

**发行人赎回选择权：**发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。所赎回债券的本金加第 3 年利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第 4 年、第 5 年存续。

**发行人上调票面利率选择权：**若发行人在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回的公告，将同时发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，上调幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**发行方式与发行对象：**发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**向公司股东配售安排：**本期债券向社会公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2014 年 7 月 23 日。

**付息日：**本期债券的付息日为 2015 年至 2019 年每年的 7 月 23 日；若发行人行使赎回权，则本期债券前 2 年的付息日为 2015 至 2016 年每年的 7 月 23 日，第 3 年的利息连同所赎回债券的本金在 2017 年 7 月 23 日一起支付；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 7 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2019 年 7 月 23 日；若发行人行使赎回权，则本期债券的兑付日为 2017 年 7 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2017 年 7 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2014 年 7 月 23 日至 2019 年 7 月 23 日；若发行人行使赎回权，则本期债券的计息期限为 2014 年 7 月 23 日至 2017 年 7 月 23 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2014 年 7 月 23 日至 2017 年 7 月 23 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定

办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

**保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的保荐人、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**新质押式回购：**本公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。本公司拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

**发行费用概算：**本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 2%，主要包括保荐及承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

**募集资金用途：**本公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后用于改善债务结构、偿还银行借款、补充流动资金。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

#### （四）本期债券发行及上市安排

##### 1、本期债券发行时间安排

**发行公告刊登日期：**2014 年 7 月 21 日。

**发行首日：**2014 年 7 月 23 日。



**预计发行期限：**2014年7月23日至2014年7月25日，共3个工作日。

**网上申购日：**2014年7月23日。

**网下发行期限：**2014年7月23日至2014年7月25日。

## **2、本期债券上市安排**

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## **二、本期债券发行的有关机构**

### **（一）发行人：江苏新城地产股份有限公司**

**住所：**江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路158号高新技术开发区经创中心

**联系地址：**上海市中山北路3000号长城大厦22楼

**法定代表人：**王振华

**联系人：**唐云龙、杭磊

**联系电话：**86-21-32522907

**传真：**86-21-32522909

### **（二）保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

**住所：**广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

**办公地址：**北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

**法定代表人：**王东明

**联系人：**杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、凌陶、石衡、马丰明、叶瀚清、朱汇

**联系电话：**86-10-60833607、6979

传真：86-10-60833504

### (三) 分销商

#### 1、中国国际金融有限公司

住所：北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市建国门外大街1号国贸写字楼2座28层

法定代表人：金立群

联系人：梁婷、王楚、刘畅

联系电话：86-10-65051166

传真：86-10-65058137

#### 2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层

法定代表人：王常青

联系人：郭严、崔璐迪

联系电话：86-10-85130466、0636

传真：86-10-85130542

#### 3、国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路618号

办公地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

法定代表人：万建华

联系人：聂聪

联系电话：86-10-59312831

传真：86-10-59312892

4、申银万国证券股份有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层

办公地址：上海市常熟路 239 号 2 楼

法定代表人：储晓明

联系人：权金英

联系电话：86-21-33388184

传真：86-21-33389955

5、安信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新生大厦 B 座 18 层

法定代表人：牛冠兴

联系人：郭方域

联系电话：86-10-66581760

传真：86-10-66581721

**(四) 发行人律师：广东信达律师事务所**

住所：深圳市福田区深南大道 4019 号航天大厦 24 层、16 层

负责人：麻云燕

经办律师：韦少辉、石之恒

联系电话：86-755-88265175

传真：86-755-88265537

**(五) 会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

法定代表人：杨绍信

经办注册会计师：王笑、陈玲、汤敏智、沈家桢

联系电话：86-21-23238888

传真：86-10-21-23238800

**(六) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

联系人：刘冰、田红霞、樊春裕

电话：86-21-51019090

传真：86-21-51019030

**(七) 保荐人/主承销商收款银行**

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116 8101 8700 0002 019

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：徐晨涵、张玺

联系电话：86-10-60833607、6979

传真：86-10-60833504

**(八) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：86-21-68808888

传真：86-21-68807813

邮政编码：200120

**(九) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：86-21-38874800

传真：86-21-58754185

邮政编码：200120

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2013 年 12 月 31 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

## 第二节 发行人的资信情况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA。中诚信证评出具了《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上证所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，本公司主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA，评级展望为稳定，该级别反映了本公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （二）评级报告的主要内容

中诚信证评肯定了公司丰富的项目资源储备和明显的区位优势、快速增长的业务规模、以及领跑行业的资产周转效率等因素对公司信用水平的支持。另外，中诚信证评关注到房地产行业调控政策的持续、高周转的经营模式使公司面临一定的资金压力、区域分布集中度偏高以及自有资本规模有待进一步充实等因素可能对公司信用质量产生的影响。

新城地产前身为江苏五菱柴油机股份有限公司，是由武进柴油机厂作为主要发起人设立的股份有限公司。1997 年 10 月，公司在上海证券交易所挂牌上市，股份代码 900950，控股股东为武进柴油机厂，占公司股份总数的 58.86%。2001 年公司实施重大资产重组，武进柴油机厂与江苏新城实业集团有限公司、常州环球房地产发展有限公司及常州泛华科技投资有限公司分别签署《股权转让协议》，将其持有的 58.86% 股权分别转让予新城集团 29.36%、环球房产 22.00% 以及泛华投资 7.50%。同年，公司更名为江苏新城房产股份有限公司，主营业务从柴油机

业务转型为房地产开发。2005年8月，新城控股收购了环球房产和泛华投资所持有的全部公司股权，股权转让完成后，公司控股股东为新城控股，持股比例为58.86%。2009年1月，公司再次更名为江苏新城地产股份有限公司。2012年11月，公司间接控股股东新城发展控股有限公司在香港联合交易所主板上市。截至2013年12月31日，公司总股本159,318.72万股，控股股东为新城控股，持股比例为58.86%。公司实际控制人为自然人王振华先生。

目前，公司主营业务为房地产开发运营和自有物业管理、出租等。公司产品主要为住宅地产，项目资源储备以长三角的主要城市为主，目前已进入常州、上海、南京、苏州、无锡、杭州、南通等7大城市。

截至2013年12月31日，公司资产总额338.82亿元，所有者权益68.78亿元（含少数股东权益），负债总额270.04亿元，资产负债率为79.70%。2013年，公司实现营业收入165.84亿元，取得净利润16.37亿元，经营活动现金净流量为-2.14亿元。

作为长三角地区房地产开发龙头企业，公司连续8年获江苏省房地产业综合实力“五十强”第一位；自2007年起在“中国华东房地产公司品牌价值TOP10”中排名第一位，在长三角地区亦处于行业领先地位。目前，公司对房地产开发项目采取“快速周转”的业务模式，以缩短土地获取、预售和物业竣工等环节之间的周期，持续提高资产运营效率，形成了快速开发项目的出色执行能力。与此相应地，公司制定了标准化开发程序，使用标准化程序、组件和单位开发物业。公司产品标准化模式已自成体系，目前住宅产品线分为“幸福启航”、“幸福乐居”、“幸福圆梦”、“幸福尊享”四个系列共计25类产品，匹配市场中的各类客户需求。产品组合多样化方面，公司开发和销售各式住宅物业，包括高层住宅，多层住宅，联排住宅等，为目标客户提供多样住宅物业，在区域市场中建立了良好的品牌影响力。

公司高周转的经营模式对财务杠杆依赖程度较高，财务结构稳健性有待加强，且随着土地储备及项目开发规模的进一步加大，公司未来将面临一定融资压力。但考虑到公司领跑行业的周转效率，持续向好的获现能力，以及合理的土地储备资源，公司未来经营业绩仍有较大的提升空间，亦可对其债务的偿还形成保

障。

## 1、正面

(1) 项目资源储备充裕且区位优势明显。近年来公司持续在长三角沪宁经济走廊沿线的主要城市进行土地储备,充裕的项目资源储备为其长远发展奠定了良好基础;且项目所在地较强的经济实力和经济发展水平亦为项目的开发及销售的顺利实施提供了有力保障。

(2) 快速增长的业务规模。公司近年以契合政策导向和市场需求的精准定位、高周转的经营策略和较高的产品质量赢得了营收规模的快速增长,近三年其营业收入的复合增长率达到 34.10%,竞争实力不断增强。

(3) 领跑行业的资产周转效率。公司致力于研究标准化开发程序,不断提高项目的开发和销售效率。近年来公司产品从开发到销售均保持了较快的速度,2013 年其存货周转率和总资产周转效率分别为 0.54 次和 0.53 次,周转效率处于行业领先水平。

## 2、关注

(1) 房地产调控政策的持续。从严从紧的房地产调控政策使得房地产市场一改过去十多年高成长的趋势性增长格局,目前调控政策延续,对公司房地产开发运营、产品销售等方面提出了更高的要求。

(2) 资金压力有所加大。公司高周转的经营模式对财务杠杆依赖程度较高,财务结构稳健性有待加强,且随着项目建设的持续推进,公司融资压力或将增加,使其面临一定的资金压力。

(3) 区域分布集中度较高。公司目前储备项目和开发项目均位于长三角区域,业务对单一市场区域的依赖程度过高,存在一定的区域集中风险。

(4) 自有资本规模有待充实。公司自上市以来未进行过股权融资,多年经营对外部融资的依赖程度较高,根据未来公司的发展规划,其业务规模仍将维持高速增长,自有资本规模相对较低可能对其业务发展形成一定制约。

### (三) 跟踪评级的有关安排



根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上证所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系。截至2013年末，本公司合并口径在中国银行、农业银行、工商银行和民生银行等多家银行获得的授信额度合计为176.13亿元，其中已使用授信额度为99.16亿元，尚余授信额度为76.97亿元。

#### （二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年本公司与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

#### （三）最近三年发行的债券以及偿还情况

本公司最近三年未发行过债券，截至2013年12月31日，本公司不存在已

发行未偿付的债务融资工具。

#### （四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完成后，本公司累计公司债券余额为 20 亿元，占本公司截至 2013 年末的合并资产负债表中所有者权益合计数的比例为 29.08%，未超过本公司 2013 年末净资产的 40%。

#### （五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

根据本公司 2011 年、2012 年及 2013 年经审计的财务报表，公司最近三年的主要财务指标如下：

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	1.56	1.36	1.39
速动比率	0.40	0.41	0.35
资产负债率（%）	79.70	81.64	85.94
债务资本比率（%）	54.90	55.79	66.18
项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业毛利率（%）	28.16	26.94	37.09
应收账款周转率（次）	7,844.82	2,898.48	1,383.61
存货周转率（次）	0.54	0.52	0.32
EBITDA（亿元）	22.88	18.78	16.47
EBITDA 全部债务比（%）	27.33	27.69	20.64
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.49	2.69	2.67

#### 上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；其中全部债务=长期债务+短期债务；长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况介绍

##### （一）发行人历史沿革

本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年度经国务院证券委员会证委发[1997]60号文批准和上海证券管理办公室沪证市[1997]024号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。经上海证券交易所上证上（97）字第87号文审批核准，本公司B股于1997年10月16日在上海证券交易所上市。上市后的股权结构如下：

	股数（股）	股权比例（%）
<b>一、国家股</b>	<b>148,000,000</b>	<b>58.86</b>
武进柴油机厂	148,000,000	58.86
<b>二、法人股</b>	<b>2,000,000</b>	<b>0.80</b>
武进市油泵油嘴厂	400,000	0.16
武进市湖塘邱墅铸造厂	500,000	0.20
武进市戴溪东尖有色金属铸造厂	500,000	0.20
武进市万盛机械厂	200,000	0.08
武进市夏溪农机具修造厂	400,000	0.16
<b>三、境内上市外资股</b>	<b>101,450,000</b>	<b>40.34</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>251,450,000</b>	<b>100.00</b>

2001年8月6日，本公司原控股股东武进柴油机厂以每股人民币1.112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：

公司名称	股数（股）	股权比例（%）
江苏新城实业集团有限公司（以下简称“新城控股”）	97,445,370	29.36
常州环球房地产发展有限公司（以下简称“环球房地产”）	73,021,080	22.00

公司名称	股数(股)	股权比例(%)
常州泛华科技投资有限公司(以下简称“常州泛华”)	24,893,550	7.50
合计	<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苏政复[2001]153号文批准,并于2002年9月5日获得财政部财企[2002]350号文批复,于2002年10月完成股权变更手续。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以28,185.88万元的价格转让予武进柴油机厂,并以21,051.50万元和15,123.33万元的价格分别受让新城控股持有的常州新城房产开发有限公司95.80%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”。

2005年8月31日,新城控股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元的价格分别收购其持有的全部本公司22.00%和7.50%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,新城控股对本公司的持股比例增至58.86%。

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”。

## (二) 历次股本变化情况

1997年10月16日,本公司上市后股本为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日经公司1997年度股东大会决议,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,经公司1999年度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,转增后股本总额为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，公司的股本总额为 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，公司的股本总额为 1,062,124,800 元。

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，公司的股本总额为 1,593,187,200 元。

## 二、发行人股本结构及前十名股东持股情况

### （一）发行人股本结构

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司总股本为 1,593,187,200 股，股本结构如下表所示：

	股数（股）	股权比例（%）
<b>一、境内法人股</b>		
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
<b>境内法人股小计</b>	<b>950,400,000</b>	<b>59.66</b>
<b>二、境内上市外资股</b>	<b>642,787,200</b>	<b>40.34</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>1,593,187,200</b>	<b>100.00</b>

### （二）发行人前十名股东持股情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司前十名股东持股情况如下：

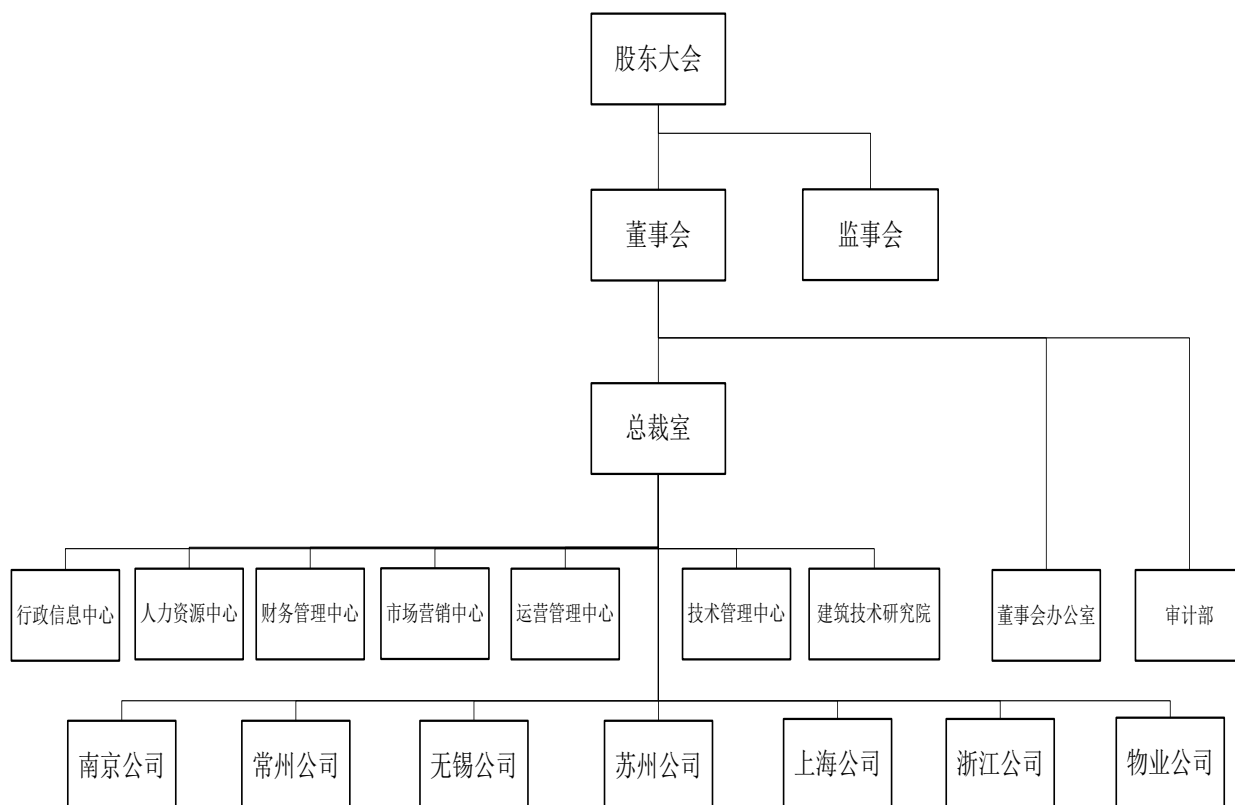
股东名称	股份性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量
新城控股集团有限公司	境内法	58.86	937,728,000	937,728,000

股东名称	股份性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量
	人股			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	B 股	2.07	33,000,278	-
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	B 股	1.30	20,688,348	-
金濠(合肥)建设发展有限公司	B 股	0.69	10,979,733	-
顾寅	B 股	0.33	5,258,790	-
SAUDI ARABIAN MONETARY AGENCY	B 股	0.33	5,183,264	-
常州市华顺建筑工程有限公司	境内法人股	0.32	5,068,800	5,068,800
唐起麟	B 股	0.29	4,585,287	-
JIASHAN SHEN	B 股	0.28	4,431,466	-
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	B 股	0.26	4,088,753	-

### 三、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

#### (一) 公司组织结构

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如图所示：



## (二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司拥有直接控股子公司 13 家，间接控股子公司 34 家，合营、联营及参股公司 7 家，基本情况如下：



## 1、直接控股子公司

序号	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	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
1	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	78272918-8	9,966.40	99.66%	99.66%	是
2	常州新城资产管理营有限公司	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	79334359-8	995.8	99.58%	99.58%	是
3	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	66243485-2	400,000.00	100.00%	100.00%	是
4	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	66579484-5	420,000.00	100.00%	100.00%	是
5	苏州新城创佳置业有限公司	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	66763627-7	500,000.00	100.00%	100.00%	是

序号	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	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
6	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	67099282-x	1,000.00	100.00%	100.00%	是
7	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	71689907-4	1,053,800.00	95.80%	95.80%	是
8	江苏新城物业服务集团有限公司	直接投资控股子公司	常州市武进区湖塘镇广电中路15号-1-15	物业服务	5,000.00	托管范围房屋及其附属配套设施、设备、场地及园林绿化、装潢的管理、维修、服务、房产中介代理、房屋设施租赁	有限责任公司	徐国平	71491154-3	4,979.00	99.58%	99.58%	是
9	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、自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	79589526-4	347,060.00	99.16%	99.16%	是
10	常州新城东昇房地产开发有限公司	直接投资控股子公司	江苏省常州市常州公园壹号1号	房地产开发	360,000.00	房地产开发经营、房产销售、自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	69028234-x	358,790.40	99.66%	99.66%	是
11	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	320,000.00	房地产开发。经营；物业管理；房屋租赁；室内外装饰工程施工；建筑材料、装饰材料的销售	有限责任公司	王振华	07731095-5	320,000.00	100%	100%	是

序号	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	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
12	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。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	07931510-0	100,000.00	100%	100%	是
13	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。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	08211385-x	100,000.00	100%	100%	是

## 2、间接控股子公司

序号	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	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
1	南京新城创置房地产有限公司	间接投资控股子公司	南京市栖霞区仙林街道办事处 207 室	房地产开发	120,000.00	房产开发与经营、物业管理、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务、房屋租赁、室内外装饰工程	有限责任公司	王振华	74235777-0	115,464.00	96.22%	96.22%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
2	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	74725842-1	9,622.00	96.22%	96.22%	是
3	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	74807335-x	394,502.00	96.22%	96.22%	是
4	苏州新城万嘉房地产有限公司	间接投资控股子公司	江苏省苏州市玉山镇前进西路168号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营；物业管理、自有房屋租赁、室内装修装潢服务	有限责任公司	王振华	76513907-1	96,220.00	96.22%	96.22%	是
5	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	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	77378553-2	2,924.40	97.48%	97.48%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
			路 158 号 创业中心 585 号										
6	昆山新城创 置发展有限 公司	间接投 资控股 子公司	江苏省昆 山市玉山 镇前进西 路 168 号 6 楼	房地 产开 发	290,000.00	房产开发与经营、资产管理、 咨询服务、产业投资、物业 管理、自有房屋租赁、室内 装修装潢服务	有限责 任公司	王振 华	78765249-0	278,063.60	95.88%	95.88%	是
7	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	79650857-0	9,580.00	95.80%	95.80%	是
8	常州嘉驰汽 车配件有限 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	15,000.00	汽车零部件设计、制造与销 售	有限责 任公司	王振 华	79651040-0	14,370.00	95.80%	95.80%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
				与销售									
9	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	67268656-x	731,272.00	96.22%	96.22%	是
10	南京新城创嘉房地产有限公司	间接投资控股子公司	江苏省南京市南京市鼓楼区渊声巷17号	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、经济信息咨询服务	有限责任公司	王振华	69041296-8	17,319.60	96.22%	96.22%	是
11	常州新城万佳房地产有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进高新技术产业开发区人民东路158号创业服务中心686号	房地产开发	700,000.00	房地产投资、开发、销售, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	69792298-7	670,600.00	95.80%	95.80%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
12	常州新城金郡房地产有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市龙游路新城逸境园33号	房地产开发	700,000.00	房地产开发经营、房产投资	有限责任公司	王振华	69451591-3	670,600.00	95.80%	95.80%	是
13	常州新城创佳房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	常州市钟楼经济开发区玉龙路6号	房地产开发	520,000.00	房地产开发与销售	有限责任公司	王振华	55023675-5	500,344.00	96.22%	96.22%	是
14	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	69837167-0	298,282.00	96.22%	96.22%	是
15	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	56287757-6	827,492.00	96.22%	96.22%	是
16	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	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55005430-2	9,622.00	96.22%	96.22%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
			12号2幢										
17	上海新城金郡房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市青浦区夏阳街道盈港东路8300弄6-7号1幢三层A区301室	房地产开发	820,000.00	房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询、销售建筑材料、装潢材料	有限责任公司	王振华	55291765-0	789,004.00	96.22%	96.22%	是
18	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	55467909-4	500,000.00	100.00%	100.00%	是
19	金坛市新城万郡置业有限公司	间接投资控股子公司	金坛市尧塘镇尧汤公路8号	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经营，花卉、苗木种植与销售；物业管理服务	有限责任公司	王振华	57137920-2	4,790.00	47.90%	47.90%	是
20	上海新城创域房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区澄浏中路2572	房地产开发	589,000.00	房地产开发、经营、物业管理	有限责任公司	王振华	57415034-x	566,735.80	96.22%	96.22%	是



序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
			号106室										
21	昆山新城创宏房地产有限公司	间接投资全资子公司	玉山镇新城域花园1号楼1-2室	房地产开发	460,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	57672573-3	460,000.00	100.00%	100.00%	是
22	昆山新城创域房地产有限公司	间接投资控股子公司	玉山镇新城域花园1号楼3-4室	房地产开发	100,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	57674379-8	50,000.00	50.00%	50.00%	是
23	常州新城瑞壹国际酒店有限公司	间接投资控股子公司	常州市通江南路98号	酒店管理	1,000.00	酒店管理服务; 会议服务; 公寓房租赁服务; 物业管理服务; 健身服务; 制售中餐、熟食卤菜、点心、小吃、自助餐、住宿服务、游泳场服务	有限责任公司	王振华	58227206-4	958.00	95.80%	95.80%	是
24	常州嘉枫市场调查有限公司	间接投资控股子公司	常州市常新路138号	建筑设计	5,000.00	市场调查策划、市场营销策划; 企业形象策划; 建筑设计咨询; 货运代理(代办)、综合货运站(场)(仓储)	有限责任公司	王振华	58230874-1	4,790.00	95.80%	95.80%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
25	苏州新城创恒房地产有限公司	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	05184156-3	300,000.00	100.00%	100.00%	是
26	上海新城宝郡置业有限公司	间接投资控股子公司	上海市宝山区德都路266号401-402室	房地产开发	360,000.00	房地产开发、经营、物业管理	有限责任公司	王振华	06089744-6	346,392.00	96.22%	96.22%	是
27	南京新城创隆房地产有限公司	间接投资控股子公司	南京市江宁区胜太路68号	房地产开发	550,000.00	房地产开发与经营, 物业管理, 自有房屋租赁, 经济信息咨询	有限责任公司	王振华	06262167-0	529,210.00	96.22%	96.22%	是
28	苏州新城创盛置业有限公司	间接投资控股子公司	吴江经济技术开发区云梨路北侧	房地产开发	30,000.00	房地产开发与经营, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	07272827-9	21,000.00	70.00%	70.00%	是

序号	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	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
29	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	75697904-4	496.20	99.24%	99.24%	是
30	常州鼎佳房地产开发有限公司	间接投资 控股子公司	常州市新北区玉龙湾花园 9 号	房地产开发	10,000.00	房产开发、自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	77541309-7	9,633.76	96.34%	96.34%	是
31	常州万方新城房地产开发有限公司	间接投资 控股子公司	武进区人民东路 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	79831294-2	623,382.50	95.91%	95.91%	是
32	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	69791921-9	19,160.00	95.80%	95.80%	是

序号	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	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
33	上海富铭房地产开发有限公司	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	69418987-1	613,883.60	96.22%	96.22%	是
34	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	08937372-6	9,588.40	95.88%	95.88%	是

注：公司对金坛市新城万郡置业有限公司的持股比例为 47.90%，根据相关协议和金坛市新城万郡置业有限公司章程，公司负责金坛市新城万郡置业有限公司日常业务经营，对其施加控制，因此将其纳入合并报表范围。

### 3、合营、联营及参股公司

序号	联营/参股公司名称	注册地址	业务性质	注册资本/出资额(人民币千元)	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	期末实际出资额 (人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
1	上海新城旭地房地产有限公司	上海市金山区海丰路65号3252室	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王晓松	08002606-6	10,000.00	50.00%	50.00%	否
2	上海蓝天创业房地产有限公司	嘉定区真南路4268号2幢305	房地产开发	50,000.00	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, 企业管理及咨	有限责任公司	裴家文	56010464-1	10,000	20.00%	20.00%	否

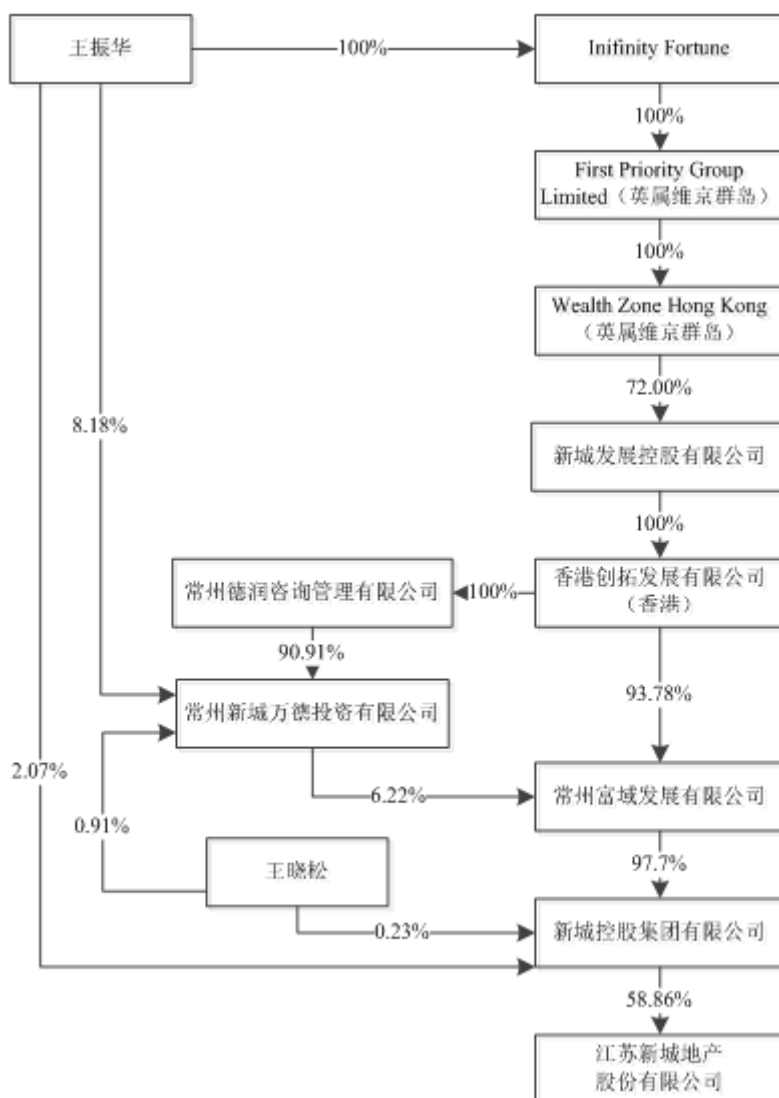
序号	联营/参股公司名称	注册地址	业务性质	注册资本/出资额(人民币千元)	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	期末实际出资额(人民币千元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
	司	室			询, 建材, 金属材料、五金交电的销售							
3	上海万之城房地产开发有限公司	上海市嘉定区环城路 2222 号 3 幢 210 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发, 物业管理, 园林绿化工程, 建筑装饰材料, 五金交电, 水暖器材的销售	有限责任公司	陈东彪	57082897-7	50,000	50.00%	40.00%	否
4	苏州银行股份有限公司	江苏省苏州市东吴北路 143 号	银行业	3,000,000.00	吸收存款, 发放贷款; 房贷、现金管理等中间业务	有限责任公司	王兰凤	76829985-5	156,000	1.00%	1.00%	否
5	上海景盈投资管理合伙企业	上海市枣庄路 669 号 225 室	投资	80,810.00	实业投资、投资咨询、投资管理	有限合伙	-	55290610-x	5,187	6.18%	6.18%	否
6	上海伍翎投资中心	上海市平型关路 489、491 号 201-13 室	投资	950,000.00	实业投资、投资咨询、投资管理	有限合伙	-	59641550-5	35,000	5.26%	5.26%	否
7	昆山歌斐鸿乾股权投资中心	昆山花桥经济开发区商银路 538 号国际金融大厦 5085 室	投资	1,060,000.00	股权投资、项目投资、投资咨询	有限合伙	-	59399781-0	25,000	2.72%	2.72%	否

注：公司对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 50.00%，根据相关协议和上海万之城公司章程，公司表决权比例为 40.00%，对其具有重大影响，但不控制，因此不纳入合并报表范围。

## 四、公司控股股东和实际控制人基本情况

### (一) 公司、控股股东、实际控制人的股权关系

截至 2013 年 12 月 31 日，公司、控股股东及实际控制人的股权关系如下：



注：王振华先生为王晓松先生的父亲，新城发展控股有限公司为香港上市公司。

### (二) 公司控股股东及实际控制人情况介绍

#### 1、控股股东情况介绍

截至 2013 年 12 月 31 日，新城控股持有本公司股份共计 937,728,000 股，占公司总股本的 58.86%，为本公司的控股股东。新城控股基本情况如下：

名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华

成立日期	1996年6月30日
组织机构代码	25083230-1
注册资本	人民币 60,000 万元
经营范围	许可经营项目：房地产开发。 一般经营项目：实业投资；室内外装潢，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；信息咨询。

新城控股原名江苏新城实业集团有限公司，成立于1996年6月30日，注册资本60,000万元人民币。截至2013年12月31日，其股东构成情况如下：常州富域发展有限公司出资58,621万元，占股97.70%；王振华出资1,241万元，占股2.07%；王晓松出资138万元，占股0.23%。2009年9月18日更名为“新城控股集团有限公司”，主营业务为房地产开发。

截至2013年12月31日，除本公司外，新城控股的其他一级子公司情况如下：

公司名称	成立时间	注册资本(万元)	注册地	股权比例(%)	主营业务
新城万博置业有限公司	2008年1月24日	22,000	常州武进湖塘镇人民东路158号	100.00	一般经营项目：物业管理服务；市场调查服务；商务信息咨询服务 许可经营项目：房地产投资、开发、销售；
常州新城科达投资咨询有限公司	2010年2月4日	50	常州武进区湖塘镇常武北路22号	100.00	许可经营项目：无 一般经营项目：从事各类建设项目的工程造价咨询服务；招标代理；房地产价格评估及拆迁估价；城建档案管理咨询服务；建设项目管理和技术咨询及信息服务；工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询
常州新城经典建筑设计有限公司	2010年2月4日	50	常州武进区湖塘镇常武北路22号	100.00	许可经营项目：无 一般经营项目：建筑工程设计；景观规划设计；效果图设计；装饰及装修工程设计和咨询服务
上海新城万圣置业有限公司	2010年11月10日	1,000	上海嘉定区南翔银裕路133号1幢103室	100.00	房地产开发经营，实业投资，建筑工程，市政工程，建筑装潢工程，绿化工程，物业管理，企业管理咨询，建筑材料、装饰装修材料的销售
无锡新城万博置业有限公司	2011年1月6日	50,000	无锡市崇安区广南路588号广益睦邻中心三区五楼	96.00	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理、自有房屋租赁

截至2013年12月31日，新城控股经审计的总资产为4,334,026.90万元，净资产为903,082.33万元；2013年实现营业收入2,073,646.13万元，营业利润238,815.48万元，净利润188,521.92万元。

截至本募集说明书签署日，新城控股已将其持有的发行人非流通境内法人股 5,000 万股（占其持有发行人总股份的 5.33%，占发行人总股本的 3.14%）质押给厦门国际银行股份有限公司上海分行，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

除上述质押情况外，截至本募集说明书签署日，持有发行人 5% 以上股份的股东不存在将所持有发行人股份进行质押、冻结的其他情形。

为避免同业竞争，新城控股与本公司就各自业务发展进行明确划分，并于 2010 年 4 月 26 日签署了《关于业务安排的确认函》（以下简称“《确认函》”）。《确认函》的主要内容如下：

（1）现有项目由各方继续独立开发并经营。指在本确认函签署日或之前，新城控股和新城地产各自正在开发或待开发（包括已取得土地使用权证或已经签署土地使用权出让/转让合同，但尚未开工的项目）的地产项目，以及在原有项目上进行重建或扩建的项目。

（2）新城地产从事住宅地产项目的开发，新城控股从事非住宅地产项目的开发。住宅地产项目指在建设用地上开发的用于居住用途（但不包括酒店）的建筑面积达到该项目整体建筑面积 70% 及以上且用于商业用途（包含用于金融业及其它经营性服务业，包括但不限于商店、商场、酒店、各类批发/零售市场、写字楼、商业性办公楼，为本确认函之目的，不包括住宅，下同）的建筑面积在 10 万平方米以下的地产项目。非住宅地产项目指在建设用地上开发的用于商业用途的建筑面积达到该项目整体建筑面积 30% 以上的地产项目或者前述商业用途建筑面积达到 10 万平方米及以上的地产项目，以及不包含在住宅地产项目中的其它地产项目。

（3）在符合本公司及新城控股各自适用的监管规则及公司治理要求的前提下，双方可以进行合作开发或一方从事开发另一方事先主动放弃的地产项目的开发。

按照上述《确认函》的安排，目前新城控股主要从事商业物业的开发销售，基本不涉及住宅项目开发。2011 年初，新城控股拟参与长沙市住宅项目开发，本公司于 2011 年 1 月 15 日收到新城控股《关于参与竞拍长沙国有土地使用权事



项的征询函》，就本公司是否参与竞拍长沙市望城县两宗土地的国有土地使用权征求本公司意见。根据本公司第五届董事会第十二次会议决议，“同意公司根据目前的财务和业务运营能力的实际状况，放弃参与竞拍上述两宗土地的国有土地使用权。公司将继续‘布局长三角、深入专业化’的发展战略，着力于深耕长三角区域，将有限的资源用于获取长三角区域的房地产项目及提升公司产品品质和服务，在公司没有实现股权融资的情况下，暂不参与长三角区域以外房地产项目的获取”。鉴于此新城控股进入长沙市住宅项目开发市场，并于2012年进入武汉市，截至目前尚未进入其他城市的住宅开发市场。

## 2、实际控制人情况介绍

截至2013年12月31日，自然人王振华直接持有新城控股2.07%股权，通过控制常州富域间接持有新城控股97.70%的股权，为本公司实际控制人。王振华的基本情况如下：

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

截至2013年12月31日，除新城控股外，王振华先生实际控制的其他公司情况如下：

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	股权比例 (%)	主营业务
常州新城万博投资有限公司	2009年8月20日	人民币3,000	武进高新技术开发区四季新城80幢	90.00	许可经营项目：房地产投资、开发、销售。 一般经营项目：实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务
新城发展控股有限公司	2010年4月23日	-	Floor 4, Willow House Cricket Square, P.O. Box 2804 Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands	72.00	房地产开发
镇江凯盛房地产发展有限公司	2013年6月7日	人民币27,000	镇江市丹徒新城瑞山东路9号1栋417室	72.00	许可经营项目：从事镇江市丹徒区北至龙山路、西至华山路地块和东至华山路、南至谷阳大道地块（宗地编号为2013-2-9、2013-2-10）内的普通房地产开发、销售。（国际禁止类、限制类除外） 一般经营项目：从事本公司开发房屋的租赁。
苏州凯拓房地产发	2013年6	美元	苏州市吴江区松	72.00	许可经营项目：房地产开发和

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	股权比 例 (%)	主营业务
展有限公司	月 20 日	20,480	陵镇长安村 14 组、21 组 (滨湖新城科创园)		经营 (批准证书的有效期限至 2014 年 6 月 16 日)。一般经营项目: 无。
苏州博盛房地产发展有限公司	2013 年 6 月 20 日	美元 7,500	苏州市吴江区松陵镇长安村 14 组、21 组 (滨湖新城科创园)	72.00	许可经营项目: 房地产开发和经营 (批准证书的有效期限至 2014 年 6 月 16 日)。一般经营项目: 无。
常州德润咨询管理有限公司	2013 年 8 月 28 日	人民币 200	江苏武进经济开发区腾龙路 2 号二号楼	72.00	许可经营项目: 无。一般经营项目: 企业管理咨询、投资信息咨询服务。
常州新城万德投资有限公司	2013 年 9 月 9 日	人民币 22,000	武进高新技术产业开发区四季新城 80 幢三楼	73.64	许可经营项目: 房地产投资、开发、销售。一般经营项目: 实业投资; 建设工程项目投资及投资咨询管理服务
常州富域发展有限公司	2002 年 4 月 27 日	人民币 32,180	江苏武进经济开发区腾龙路 2 号 1 号楼 A 座 108 室	73.74	许可经营项目: 从事房地产项目的投资、开发、销售、租赁。一般经营项目: 无。

## 五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持股数	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王振华	董事长	男	52	2013.4.25	2016.4.24	-	否
吕小平	副董事长	男	53	2013.4.25	2016.4.24	-	否
王晓松	董事/总裁	男	27	2013.4.25	2016.4.24	-	否
徐国平	董事/副总裁	男	58	2013.4.25	2016.4.24	-	否
陆忠明	董事	男	42	2013.4.25	2016.4.24	-	是
唐云龙	董事/董事会秘书	男	50	2013.4.25	2016.4.24	-	否
汪家泽	独立董事	男	64	2013.4.25	2016.4.24	-	否
张燕	独立董事	女	44	2013.4.25	2016.4.24	-	否
徐建东	独立董事	男	45	2013.4.25	2016.4.24	-	否
管建新	监事会主席 (职工代表监事)	男	56	2013.4.25	2016.4.24	-	否
欧阳捷	监事	男	53	2013.4.25	2016.4.24	-	是
田桂华	监事	男	44	2013.4.25	2016.4.24	-	是
梁志诚	副总裁	男	45	2013.4.25	2016.4.24	-	否
周科杰	副总裁	男	39	2013.4.25	2016.4.24	-	否
邵磊	副总裁	男	43	2013.4.25	2016.4.24	-	否
戚小明	助理总裁	男	45	2013.4.25	2016.4.24	-	否
严政	助理总裁	男	37	2013.4.25	2016.4.24	-	否
管有冬	财务负责人	男	32	2014.3.28	2016.4.24	-	否

注：2014年3月27日，公司前任财务负责人朱虹女士因工作调动原因向公司董事会递交辞职报告，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，朱虹女士的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。2014年3月28日，公司召开第六届董事会第六次会议，审议通过了《关于聘任公司财务负责人的议案》，聘任管有冬先生为公司财务负责人。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

王振华先生，1962年3月生，中共党员，大学学历。2005年8月毕业于长江商学院工商管理专业，获硕士学位。1999年末至今任新城控股集团有限公司，新城发展控股有限公司董事长，2001年11月起任公司董事长至今。

吕小平先生，1961年7月生，中共党员，大学学历，硕士学位。2001年9月至2004年8月任新城控股集团有限公司副总经理，2004年8月至2013年1月任公司总裁，2004年8月起任公司董事。现任公司副董事长。

王晓松先生，1987年12月生。2009年7月毕业于南京大学环境科学专业，本科学历。2009年8月进入公司工作，任常州公司工程部土建工程师，2010年4月至2011年10月任上海新城公馆项目经理，2011年11月至2013年2月任公司助理总裁兼市场营销部总经理。现任公司董事、总裁。

徐国平先生，1956年8月生，中共党员，大专学历。1996年至2001年任公司控股子公司常州新城房产开发有限公司副总经理。现任公司董事、副总裁。

陆忠明先生，1972年3月生，1997年南京经济学院会计学专业毕业，大学学历。1998年3月至2002年8月任江苏五菱柴油机股份有限公司财务审计部副部长，2002年8月至2010年5月任公司财务部经理，现任公司董事。

唐云龙先生，1964年12月生，中共党员。1984年毕业于扬州工学院无线电工程专业，大学学历。1997年末至2001年10月任江苏五菱柴油机股份有限公司董事会秘书兼企业发展部部长，2001年11月起至今任公司董事会秘书，现任公司董事。

汪家泽先生，1950年5月生，中共党员，毕业于南京工学院管理科学与工程系管理工程专业，大学学历。历任常州开关厂副厂长、厂长，常州市轻工业局副局长、局长，中共常州市轻工业工作委员会副书记，常州市经委、经贸委党组副书记、副主任，政协常州市经济科技委员会副主任，常州市乡镇企业管理局

局长。现任公司第六届董事会独立董事。

张燕女士，1970年10月生，中共党员，高级会计师职称，中国注册会计师，中国注册资产评估师。1992年毕业于苏州大学财经学院财会系会计学专业，获学士学位。历任常州市财政局团委副书记，常州会计师事务所副所长、所长，常州正大会计师事务所有限公司董事长、主任会计师，江苏公证会计师事务所有限公司常务副主任会计师兼常州分所所长。现任教于江苏理工学院（原江苏技术师范学院）商学院。现任公司第六届董事会独立董事。

徐建东先生，1969年3月生，三级律师。1992年毕业于宁波大学法律系，曾先后供职于武进县第一律师事务所、常州精诚律师事务所（原武进涉外经济律师事务所）、江苏东浩律师事务所，现担任江苏东鼎律师事务所主任律师。现任公司第六届董事会独立董事。

## 2、监事

管建新先生，1958年7月生，大专学历。曾任武进县档案局秘书、业务指导，《武进日报》社编委、经管办主任。2003年1月进入公司，历任公司下属子公司上海新城万嘉房地产有限公司总经理、上海清水颐园房地产有限公司总经理、公司副总裁，现任公司第六届监事会主席、职工代表监事。

欧阳捷先生，1961年5月生，中共党员。1983年毕业于甘肃工业大学机械制造专业本科，1997-1999年河海大学研究生班毕业。欧阳捷先生自1976年12月起进入国营404厂工作，1983年7月至1992年12月在甘肃工业大学任教，1993年1月至1996年12月历任武进市建设委员会（现常州市武进区建设局）秘书、副主任职务，1996年12月至2007年4月历任武进区政府办公室副主任、武进区行政审批服务中心主任、党委书记。2007年5月进入公司，历任公司副总裁、公司董事兼副总裁，现任公司第六届监事会监事。

田桂华先生，1970年4月生，中共党员，高级会计师职称，中国注册会计师，中国注册税务师。1994年7月毕业于西安理工大学工商管理学院工业会计专业、学士。历任常州常柴动力机械有限公司财务总监、常柴股份有限公司投资管理处副处长、新城控股集团有限公司财务副经理，现任新城控股集团有限公司财务管理中心总经理，公司第六届监事会监事。

### 3、高级管理人员

公司总裁王晓松先生简历，见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历 1、董事”。

公司副总裁徐国平先生简历，见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历 1、董事”。

公司董事会秘书唐云龙先生简历，见本节“（二）董事、监事、高级管理人员简历 1、董事”。

梁志诚先生，1969年2月生，经济师，中共党员。毕业于九江船舶工业学校企业管理专业，学历大专。1988年8月至2003年2月在江苏新亚化工集团公司先后任科员、团委书记、副科长、副主任，2003年2月进入公司，历任行政管理部主管、副经理、常州新龙创置房地产开发有限公司总经理助理、副总经理、苏州新城万嘉房地产有限公司副总经理、总经理，物业公司董事长、总经理，无锡公司总经理，上海公司总经理、助理总裁。现任公司副总裁。

周科杰先生，1975年10月生，中共党员。1996年7月毕业于郑州黄河科技学院工民建专业，大专学历。毕业后进入公司，任投资核算部经理，2007年6月任成本管理部总经理至今，2011年7月兼任工程管理部总经理，2012年1月至2013年1月任公司助理总裁。现任公司副总裁。

邵磊先生，1971年3月生，建筑师。1994年毕业于东南大学建筑学专业，本科学历。1994年至2005年在常州市规划设计院历任规划设计师、建筑设计师、所长等职。2005年进入公司，历任技术支持部经理、技术管理部总经理、建筑技术研究院总经理、助理总裁。现任公司副总裁。

戚小明先生，1969年4月生，中共党员。1992年毕业于合肥工业大学铸造专业，本科学历。1992年9月至2001年10月在常州客车制造厂历任技术员、副主任、办公室常务副主任；2001年11月至2002年8月任中国平安保险公司武进公司办公室主任；2002年9月进入公司，历任行政管理部经理助理、常州城中分公司前期、副经理、总经理、常州公司总经理。现任公司助理总裁。

严政先生，1977年11月生，中共党员。2000年毕业于华中师范大学经济学、法学专业，本科学历（双学位）。2000年7月进入公司，历任市场营销部研究

员、副经理，新龙创置公司总经理、苏州万博总经理、苏州万嘉总经理、苏州公司总经理。现任公司助理总裁。

管有冬先生，1983年1月生，会计师职称，注册会计师。2005年7月毕业于同济大学机械设计制造专业，本科学历。2005年8月至2010年6月任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员。2010年7月1日进入公司，任职财务管理部会计经理，2013年1月至2014年2月任职财务管理中心助理总经理。现任公司财务管理中心常务副总经理、财务负责人。

### （三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至2013年12月31日，本公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

#### 1、在控股股东及其关联单位任职情况

任职人员姓名	关联单位名称	在关联单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王振华	新城发展控股有限公司	董事长/总裁	2012年12月25日	2014年11月5日	否
吕小平	新城发展控股有限公司	副董事长	2012年12月25日	2014年11月5日	否
王晓松	新城发展控股有限公司	董事	2013年10月18日	2015年10月17日	否
陆忠明	新城控股集团有限公司	副总裁	2011年12月30日	-	是
欧阳捷	新城控股集团有限公司	副总裁	2013年6月28日	-	是
田桂华	新城控股集团有限公司	财务管理中心总经理	2011年5月13日	-	是

#### 2、在其他单位任职情况

任职人员姓名	职务	其他单位任职情况
张燕	独立董事	2009年5月至今任江苏裕兴薄膜科技股份有限公司独立董事；2009年12月至今任江苏天目湖旅游股份有限公司独立董事
汪家泽	独立董事	2009年至今任常州宝尊汽车股份有限公司顾问；2009年12月至今任江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事
徐建东	独立董事	1998年至今任常州市武进区湖塘镇人民政府法律顾问；2006年至今任常州市武进区人民政府法律咨询组成员；2002年至今任中国百兴集团法律顾问；2000年至今任江苏新光纺织有限公司法律顾问

#### 3、董事、监事和高级管理人员报酬情况

公司的董事、监事和高级管理人员2013年的税前报酬情况如下：

姓名	职务	从本公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取
----	----	---------------------	------------------

姓名	职务	从本公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取
王振华	董事长	500	否
吕小平	副董事长	450	否
王晓松	董事/总裁	450	否
徐国平	董事/副总裁	190	否
陆忠明	董事	0	是
唐云龙	董事/董事会秘书	150	否
汪家泽	独立董事	20	否
张燕	独立董事	20	否
徐建东	独立董事	20	否
管建新	监事会主席	150	否
欧阳捷	监事	0	是
田桂华	监事	0	是
梁志诚	副总裁	190	否
周科杰	副总裁	190	否
邵磊	副总裁	190	否
戚小明	助理总裁	150	否
严政	助理总裁	150	否
管有冬	财务负责人	60	否

#### （四）持有本公司股票及债券情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有本公司股票或债券。

## 六、公司主营业务情况

本公司以房地产开发销售为主营业务，目前集中在长三角区域城市。

### （一）房地产行业情况

#### 1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736.42 亿元提高到 2012 年的 71,803.79 亿元，累计达 33.32 万亿元，年均增长 25.10%；同期，全国房屋竣工面积累计达 66.18 亿平方米，年均竣工面积达 6.62 亿平方米，其中住宅竣工面积累计 51.72 亿元，年均竣工 5.17 亿平方米；全国商品房销售面积累计 75.13 亿平方米，年均销售 7.51 亿平方米，

其中住宅销售面积 67.13 亿平方米，年均销售 6.71 亿平方米。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

## 2、行业运行情况<sup>1</sup>

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010 年 1 月 10 日，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）（简称“国十一条”），要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

“国十一条”从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任等五个方面提出了系统明确的要求，为 2010 年度后续各项房地产调控政策的出台埋下伏笔。2010 年 3 月 10 日，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发[2010]34 号）（简称“国十九条”），要求各地 2010 年 90 平方米以下（包括 90 平方米）的住宅土地供应量应不低于 70%，同时，土地竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。2010 年 4 月 17 日，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）（简称“新国十条”），从信贷政策、税收政策、土地和住房供应、购买准入等各方面对各种名目的炒房和投机性购房进行了严厉打压。为进一步贯彻落实“新国十条”精神，2010 年 9 月 29 日，国家有关部委分别出台五条措施，巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展，被业界称之为“二

<sup>1</sup>本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。



次调控”。

在一系列调控政策下，2010年全国房地产开发投资48,267亿元，比上年增长33.2%；全国商品房销售面积10.43亿平方米，同比增长10.1%，增幅比上年回落超过30个百分点；商品房销售额5.25万亿元，同比增长18.3%，增幅比上年回落超过50个百分点。前4个月房地产价格涨幅逐渐扩大，受调控政策影响，后8个月增幅有所回落，全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

2011年1月26日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011年前三季度，央行先后6次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达111,304万平方米，同比增长1.8%；销售金额增速自8月份由负转正后连续5个月回升，全年达到64,456亿元，同比增长10%；房地产开发累计投资71,804亿元，同比增长16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度

明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.4%，较 2011 年微降 0.1 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年房地产行业总体呈现回暖态势，刚需和首次改善需求缓慢释放，成交量逐步复苏，重点城市房产和土地市场成交价格持续上行。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。2013 年全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年名义增长 19.8%，其中住宅投资增长 19.40%，全国商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.30%；商品房销售额 81,428 亿元，比上年增长 26.30%。

### 3、行业发展趋势

#### (1) 行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别 20 多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年上半年虽略微回升至 20.31%，但仍显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69% 左右）。从 2012 年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在 2012 年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供

求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

### （2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013年7月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展。”从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

### （3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自1997年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至2011年末，房地产开发企业达到88,419家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近两年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现加速提升的态势。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2012年前十大房企市场占有率为12.5%，较2011年提升约2个百分点，提升速度快于2011年。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前8大房地产开发企业的市场占有率在2009年最高达到了29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前10大地产集团开发量约占香港市场总开发量的80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面获得了明显优势，未来产业集中度将进一步提高。

## （二）发行人经营范围及主营业务

本公司经营范围为：房地产开发与经营（许可经营项目）；物业管理，房屋租赁，室内外装饰工程，建筑材料、装潢材料销售，经济信息咨询服务（一般经营项目）。

本公司的主营业务为房地产开发销售。

### （三）发行人房地产开发资质

本公司于 2007 年 1 月获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2007]611 号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

本公司的子公司中，常州新城房产开发有限公司取得了房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2003]405 号），苏州新城创佳置业有限公司、苏州新城万嘉房地产有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司取得了房地产开发企业国家二级资质证书。

### （四）发行人营业收入构成

#### 1、营业收入分行业构成

最近三年，本公司营业收入分行业构成情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入	1,658,396.94	100.00%	1,430,044.73	100.00%	922,224.47	100.00%
主营业务收入（房地产开发销售）	1,641,734.65	99.00%	1,417,650.40	99.13%	914,144.40	99.12%
其他业务收入	16,662.29	1.00%	12,394.33	0.87%	8,080.07	0.88%

本公司主营业务收入主要为房地产开发销售，其他业务收入主要为物业出租及物业管理费。

#### 2、主营业务收入分地区构成

最近三年，本公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
常州市	705,694.71	42.98%	526,641.79	37.15%	426,200.95	46.62%
南京市	49,308.31	3.00%	106,016.23	7.48%	675.19	0.07%

地区	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
上海市	603,073.76	36.73%	591,810.29	41.75%	279,490.38	30.57%
苏州市	187,818.14	11.44%	117,073.87	8.26%	106,765.18	11.68%
无锡市	95,839.72	5.84%	76,108.22	5.37%	101,012.70	11.05%
合计	<b>1,641,734.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,417,650.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>914,144.40</b>	<b>100.00%</b>

### (五) 发行人房地产开发经营业绩

本公司最近三年房地产开发经营业绩情况如下：

	2013 年度	2012 年度	2011 年度
销售面积（万平方米）	170.22	146.20	113.43
销售金额（亿元）	171.09	131.16	116.67
竣工交付的子项目数量（个）	26	22	19
竣工面积（万平方米）	241.44	198.15	140.08
在建项目个数（个）	27	31	36
在建总建筑面积（万平方米）	339.45	307.97	336.31
新增计容可建面积（万平方米）	176.55	76.83	48.15

2010 年以来，面对复杂多变的市场形势，本公司上下共同努力，及时调整项目开发计划和销售策略，加强营销力度，实现了公司业务的平稳较快发展。2013 年初，本公司基于对市场、政策与行业趋势的综合判断，结合自身资源和管控水平，确立了“价值创新保利润增长，组织优化促绩效提升”的年度经营方针。2013 年，本公司实现销售面积 170.22 万平方米，销售金额 171.09 亿元，分别比 2012 年增长 16.43% 和 30.44%。2013 年，共有 26 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 241.44 万平方米，同比增长 21.85%；实现营业收入 165.84 亿元，实现净利润 16.37 亿元，分别比 2012 年增长 15.97% 和 21.52%。

截止 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 338.82 亿元，净资产 68.78 亿元，分别比上年同期增长 15.72% 和 27.93%。本公司共 27 个子项目在建，总建筑面积达 339.45 万平方米，拟建及在建的计容面积为 692.31 万平方米。

公司在战略上以中产阶层客户为重点，提供四大不同住宅物业系列满足目标客户群的需求和偏好，产品种类齐全，并提供物业管理服务。凭借“有选择的聚焦”，公司在已进入的城市开发多种产品，并有选择性地向公司认为有增长潜力的其他区域渗透。

公司对物业开发采取“快速资产周转”业务模式，以缩短地盘收购、预售和物业竣工之间的时间。为支持快速资产周转模式，公司制定了标准化开发程序。借此，使用标准化程序、组件和单位开发物业，同时迎合每个市场的特定客户需求。因此，公司能够快速复制物业项目，缩短开发周期，实现投资回报最大化，改善现金流量及将流动资金风险降至最低。最近三年，公司总资产周转率分别为 0.35、0.49 和 0.53，高于同行业可比上市公司平均水平。

公司已连续 8 年获江苏省房地产业综合实力“五十强”第 1 位，同时荣获 2012 中国房地产上市公司综合实力五十强、2012 中国房地产上市公司发展速度五强。江苏新城物业服务有限公司蝉联“2012 中国物业服务百强企业”，并同时荣获“2012 中国物业服务百强企业服务质量 TOP10”及“2012 中国物业服务百强满意度领先企业 TOP10”。

## （六）发行人房地产开发项目情况

### 1、最近三年竣工项目

2013 年竣工项目如下：

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州新城首府三期	常州万福路	12,117	69,199	2011 年 6 月	2013 年 12 月
常州香溢澜桥一期 A 区	常州前黄中学东侧	42,134	68,679	2012 年 4 月	2013 年 9 月
常州香溢澜桥一期 B 区	常州前黄中学东侧	13,065	39,259	2012 年 4 月	2013 年 12 月
常州香溢澜桥一期 C 区	常州前黄中学东侧	38,985	179,441	2012 年 6 月	2013 年 12 月
常州公园壹号四期 D 区	常州潞横路	20,481	87,289	2011 年 10 月	2013 年 10 月
常州新城金郡二期	常州劳动东路	38,465	112,104	2011 年 6 月	2013 年 11 月
常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	41,244	189,775	2011 年 6 月	2013 年 10 月
常州香悦半岛二期	常州龙江路勤业路	56,821	59,167	2011 年 5 月	2013 年 2 月
常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	50,866	123,632	2011 年 6 月	2013 年 12 月
常州香溢紫郡二期	常州青洋路龙城大道	46,940	169,167	2012 年 2 月	2013 年 12 月
常州新城域二期续建	常州湖塘夏城路	67,792	182,669	2011 年 11 月	2013 年 8 月
常州新城帝景一期	常州武进湖塘南田公园	47,811	29,490	2012 年 10 月	2013 年 12 月

2013年度竣工项目一览表					
项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
南京香溢紫郡一期	南京浦口星火北路	25,866	54,702	2011年10月	2013年10月
南京香溢紫郡三期	南京浦口星火北路	31,808	49,479	2012年9月	2013年12月
上海悠活城三期	上海嘉定区静宁路	21,866	73,231	2011年8月	2013年11月
上海新城金郡B二期	上海嘉定白银路	36,670	112,457	2011年5月	2013年6月
上海新城金郡A二期	上海嘉定白银路	27,005	93,775	2011年6月	2013年8月
上海新城金郡A三期	上海嘉定白银路	35,259	71,037	2012年7月	2013年12月
上海尚上城二期	上海安亭曹安路	24,250	85,261	2011年5月	2013年6月
上海碧翠园二期	上海浦东高行	24,659	73,831	2012年7月	2013年12月
苏州新城金郡二期E区	苏州吴中邵昂路	60,538	138,789	2011年12月	2013年10月
苏州新城金郡转角商业	苏州吴中邵昂路	8,281	26,221	2012年6月	2013年12月
苏州香溢紫郡一期	苏州长江路东侧312国道南侧	38,784	101,441	2012年3月	2013年11月
苏州香溢澜桥一期	苏州吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	32,200	64,186	2012年10月	2013年12月
无锡尚东雅园二期	无锡新区旺庄	38,194	153,220	2012年4月	2013年12月
其他		7,118	6,852		
<b>合计</b>		<b>889,218</b>	<b>2,414,351</b>		

2012年竣工项目如下:

2012年竣工项目一览表					
项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州新城金郡一期	常州劳动东路	34,643.00	101,732.22	2010年4月	2012年6月
常州玉龙湾五期	常州飞龙路	5,658.00	6,039.00	2011年3月	2012年5月
常州清水湾三期	新北区新桥镇	94,380.00	253,715.02	2010年5月	2012年5月
常州公园壹号四期A区	常州潞横路	33,001.00	101,249.00	2010年10月	2012年8月
常州公园壹号四期B区		16,525.00	21,899.00	2011年1月	2012年7月
常州公园壹号四期C区		36,557.00	138,573.00	2011年3月	2012年10月
常州新城域一期B区	常州湖塘夏城路	19,337.15	74,911.17	2010年8月	2012年4月
常州新城域二期		65,090.09	203,394.00	2011年1月	2012年11月
常州新城公馆综合楼	常州武进长虹路	9,060.50	17,553.00	2011年1月	2012年9月

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
南京新城金郡	南京尧化门	47,456.00	132,824.00	2010年7月	2012年10月
上海悠活城一期B区	上海嘉定区静宁路	18,523.60	59,904.00	2010年3月	2012年9月
上海悠活城二期		9,876.70	29,505.00	2010年8月	2012年9月
上海尚上城一期	上海安亭曹安路	32,347.00	78,619.00	2010年12月	2012年8月
上海尚上城三期		9,346.68	7,467.23	2011年8月	2012年12月
上海新城公馆	上海南翔宝翔路	45,152.30	106,531.00	2010年11月	2012年11月
上海忆华里一期	上海青浦区漕盈路	50,346.40	91,143.00	2010年11月	2012年7月
上海忆华里二期		40,389.98	71,536.00	2011年8月	2012年12月
上海碧翠园一期	上海浦东高行	48,800.00	109,775.00	2011年3月	2012年12月
苏州新城金郡二期B区	苏州吴中邵昂路	34,300.00	75,119.00	2010年9月	2012年5月
苏州新城金郡二期C区		21,293.00	26,930.00	2011年3月	2012年11月
苏州新城金郡二期D区		47,491.00	97,416.00	2011年5月	2012年11月
无锡尚东雅园一期	无锡新区旺庄	52,277.00	175,655.00	2010年12月	2012年10月
合计		<b>771,851.40</b>	<b>1,981,489.64</b>		

2011年竣工项目如下：

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州清水湾一期A区	新北区新桥镇	26,158.10	56,930.69	2008年12月	2011年4月
常州清水湾二期	新北区新桥镇	58,755.70	93,306.04	2009年9月	2011年8月
常州新城域一期A区	武进区湖塘夏城路	48,802.05	99,864.71	2010年6月	2011年10月
常州新城公馆三期	武进区长虹路	60,683.00	154,031.42	2009年11月	2011年12月
常州新城首府公寓	钟楼区万福路	9,128.70	52,495.18	2008年7月	2011年11月
常州新城首府办公楼	钟楼区万福路	7,255.00	41,269.74	2008年4月	2011年6月
常州新城首府二期	钟楼区万福路	24,385.50	92,068.55	2009年11月	2011年12月
常州新城熙园二期	武进区湖塘人民路	9,531.63	26,329.60	2009年9月	2011年5月
常州新城熙园三期	武进区湖塘人民路	18,466.00	57,078.24	2009年12月	2011年11月
常州公园壹号三期	戚墅堰区东方大道	63,860.00	149,490.06	2009年9月	2011年6月
常州玉龙湾四期	新北区飞龙路	4,807.30	10,782.85	2009年12月	2011年9月
上海悠活城一期A区	嘉定区静宁路	28,103.00	67,487.74	2009年10月	2011年10月
上海新城盛景四期	青浦区汇金路	62,345.53	74,012.00	2009年9月	2011年5月
上海新城金郡一期续建	嘉定区白银路	12,233.64	40,476.91	2010年5月	2011年12月
上海新城金郡A一期	嘉定区白银路	24,461.45	56,855.34	2010年7月	2011年12月
苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771.20	61,103.14	2009年6月	2011年6月



项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
苏州新城金郡二期A区	吴中区邵昂路	29,126.00	41,942.92	2010年8月	2011年12月
昆山新城域五期B区	昆山长江路	24,017.00	50,949.65	2009年12月	2011年12月
无锡盛世新城二期	北塘区	66,705.60	174,280.33	2009年11月	2011年11月
合计		<b>612,596.40</b>	<b>1,400,755.11</b>		

## 2、主要在建项目

截至2013年12月31日，本公司主要在建项目如下：

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州香溢澜桥二期	常州前黄中学东侧	74,850.70	253,607.85	2013年5月	2014年12月
常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,753.79	62,741.05	2012年9月	2014年5月
常州帝景酒店公寓办公	常州武进湖塘南田公园	17,455.71	51,494.99	2013年6月	2015年8月
常州新城帝景二期	常州武进湖塘南田公园	38,859.59	170,423.07	2013年1月	2015年6月
常州新城金郡三期	常州劳动东路	4,712.66	49,016.52	2013年1月	2015年6月
常州香溢俊园一期	常州丽华北路与关河东路交叉口	29,221.76	145,991.20	2013年5月	2014年12月
常州香溢俊园二期	常州丽华北路与关河东路交叉口	16,198.24	76,879.85	2013年8月	2015年6月
常州香悦半岛三期	常州龙江路勤业路	32,475.70	120,469.93	2012年5月	2014年9月
常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995.00	132,295.44	2013年3月	2014年11月
常州香溢紫郡四期	常州青洋路龙城大道	37,580.94	148,317.70	2013年12月	2015年8月
南京香溢紫郡二期	南京浦口星火北路	48,931.00	173,543.44	2012年5月	2014年10月
南京香溢紫郡四期	南京浦口星火北路	26,757.80	120,465.31	2012年9月	2014年12月
南京香溢紫郡五期	南京浦口星火北路	22,956.60	140,166.51	2013年5月	2015年9月
南京香溢紫郡六期A区	南京浦口星火北路	33,783.61	55,144.10	2013年12月	2014年12月
南京珑湾花园一期	南京江宁双龙大道	31,602.50	160,337.23	2013年11月	2015年12月
上海馥华里	上海马陆镇茹水南路以西叶城路以南	38,365.50	116,211.69	2013年8月	2014年12月

2013 年末公司在建项目一览表					
项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工 交付时间
		(平方米)	(平方米)		
上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46,310.02	162,047.69	2013 年 7 月	2014 年 12 月
上海碧翠园二期(2#3#7#)	上海浦东高行	5,834.31	17,468.04	2012 年 7 月	2014 年 9 月
上海香溢澜庭	上海洪德路	41,895.40	94,806.97	2013 年 3 月	2014 年 12 月
上海昱翠园	上海宝山月浦沈巷蕴川路	64,910.70	109,328.32	2013 年 8 月	2014 年 12 月
苏州香溢澜桥二期	苏州吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	42,609.60	198,085.81	2012 年 10 月	2014 年 12 月
苏州香溢紫郡二期 A 区	昆山长江路东, 青淞路南侧 (S4)	49,381.98	118,914.63	2013 年 3 月	2014 年 10 月
苏州香溢紫郡二期 B 区	昆山长江路东, 青淞路南侧 (S4)	24,448.82	63,003.05	2013 年 8 月	2015 年 6 月
苏州新城公馆一期	苏州吴中开发区越溪街东侧, 苏街南侧	45,430.00	141,325.35	2013 年 7 月	2015 年 9 月
苏州红树湾一期	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	68,433.46	263,596.48	2013 年 9 月	2015 年 5 月
无锡香溢紫峻	无锡新区锡兴路与金城东路交叉口	71,565.60	232,003.94	2013 年 4 月	2014 年 12 月
其他		8,124.88	16,818.18		
合计		981,445.87	3,394,504.34		

### 3、2014 年度计划开工项目

本公司 2014 年新开及计划开工项目 18 个, 新开工建筑面积 232.51 万平方米, 各项目基本情况如下:

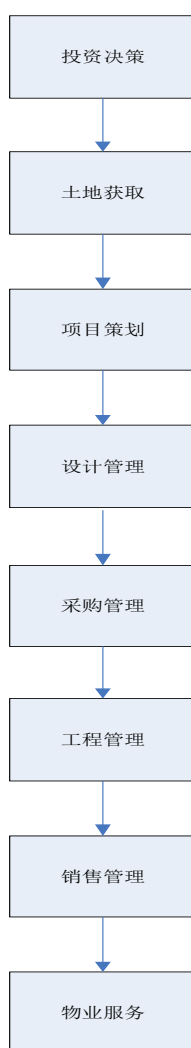
2014 年公司计划开工项目一览表							
序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工 交付时间
				(平方米)	(平方米)		
1	常州万方新城 房地产有限公司	常州新城 帝景三期	常州武进湖塘 南田公园	44,974.22	196,986.00	2014 年 3 月	2016 年 6 月
2	常州新龙创置 房地产开发有 限公司	常州悠活 城	龙江路西侧、 龙城大道北侧	51,966.00	221,754.00	2014 年 3 月	2016 年 12 月

2014 年公司计划开工项目一览表							
序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工交付时间
				(平方米)	(平方米)		
3	南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡六期 B 区	南京浦口星火北路	49,012.89	81,045.50	2014 年 3 月	2015 年 6 月
4	南京新城创隆房地产有限公司	南京九龙湖二期	南京江宁双龙大道	31,200.00	126,032.20	2014 年 4 月	2016 年 6 月
5	上海新城创域房地产开发有限公司	上海新洪德路(多层不含 6#楼)	上海嘉定新洪德路, 东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	17,027.75	35,480.02	2014 年 3 月	2014 年 12 月
6	上海新城创域房地产开发有限公司	上海新洪德路(小高层+6#多层)	上海嘉定新洪德路, 东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	31,541.45	89,806.80	2014 年 3 月	2015 年 6 月
7	上海新城创域房地产开发有限公司	上海嘉定新城 A06-2 地块(洪德路)	上海嘉定洪德路, 东至永盛路、西至依玛路、南至洪德路、北至城固路	32,186.10	101,546.04	2014 年 9 月	2015 年 12 月
8	上海新城创佳置业有限公司	上海金郡 A 四期/A11-3	上海嘉定白银路	18,623.30	93,003.90	2014 年 4 月	2015 年 6 月
9	上海新城旭地房地产有限公司	上海金山地块	上海金山区山阳镇	108,392.90	241,433.89	2014 年 3 月	2016 年 6 月
10	南通新城创置房地产有限公司	南通科技城一期	南通通宁大道西、永兴大道北	74,204.00	267,133.20	2014 年 8 月	2016 年 12 月
11	苏州新城创恒房地产有限公司	苏州新城公馆二期	苏州吴中开发区越溪街东侧, 苏街南侧	37,165.60	128,871.33	2014 年 1 月	2015 年 12 月
12	苏州新城创盛置业有限公司	苏州红树湾二期	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	37,065.07	137,236.40	2014 年 9 月	2015 年 8 月
13	昆山新城创域房地产有限公司	昆山柏庐路	昆山柏庐路	65,582.40	217,874.00	2014 年 9 月	2016 年 6 月
14	无锡新城创置房地产有限公司	尚东雅园三期	无锡新区旺庄	53,042.60	58,453.00	2014 年 6 月	2015 年 8 月
15	杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州临平北地块	杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路南侧地块	54,033.00	187,692.00	2014 年 3 月	2015 年 12 月
16	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州申花蓝孔雀地块	杭州拱墅区	11,018.00	34,183.73	2014 年 8 月	2016 年 6 月
17	杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州未来科技城地块	杭州未来科技城	32,226.00	80,269.00	2014 年 7 月	2015 年 12 月

序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工交付时间
				(平方米)	(平方米)		
18	其他			9,107.11	26,326.00	2014 年 3 月	2014 年 12 月
合计				<b>758,368.39</b>	<b>2,325,127.01</b>		

### (七) 发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：



### (八) 发行人收入确认原则

公司销售的房型主要有毛坯房与精装房两种，毛坯房竣工后办理竣工验收手续，精装房在精装修工程及各项必要配置完成之后办理竣工验收手续。房屋竣工

验收手续完成后，公司向购房业主寄送交付通知书，通知客户在指定时间内办理验房及交付手续。客户收到交付通知书后进行房屋验收，验收签字后至物业处领取房屋钥匙，至此，交付手续完成，公司于交付当月凭客户签字确认的交付结算单确认收入。

### （九）发行人采购模式

本公司历来奉行阳光采购的理念，保持与供应商平等、公正、公开、双赢的合作关系。根据采购材料的产品特性和管控需要，分为三级管控：总部战略采购、城市公司区域采购和项目公司零星采购。

目前，本公司对影响项目品质、采购金额较大的材料设备均已施行总部战略采购，在确保采购质量、有效控制采购成本的同时，提高了采购效率。本公司对配电箱、混凝土、钢材等具有区域属性的材料，施行以城市公司为责任主体的区域采购，供应商属地化管理，便于项目合作；对非常规、采购金额小的材料设备归口项目公司采购。成本部门和运营部门对采购过程全程参与，审计部进行管理审计。

为规范采购行为，本公司建立了较为全面的采购管理体系，主要包括《材料设备采购管理流程》、《招投标管理流程》、《供应商管理办法》和《甲供材领用管理办法》等制度流程。公司要求采购金额大于 30 万元人民币的材料采购必须进行招标，从制度源头确保采购的充分竞争和公正、公开。同时加强材料进场、施工过程中材料使用的质量检查和领用的过程管控，确保公司产品材料设备选用质量满足国家和企业标准。

### （十）发行人销售模式

在销售模式上，本公司根据项目所处市场环境和特点，采取了较为灵活的方式，既有自销、代销，也有自销和代理销售结合，其中代销项目也大多采用多家代理联合模式，促进业务层面适度竞争。

为规范销售业务流程，提高销售服务满意度，提升销售环节专业化水平，本公司总部统一制定标准并发布了《销售案场管理制度》、《销售合同管理制度》、《CRM 明源销售系统考核制度》、《销售业务作业指引》和《销售案场开盘前准

备作业指引》等一系列管理规范文件。在管理制度的落实上，通过公司总部营销中心和城市公司营销部的两级监督管控，采取月度、季度的案场检查评比和整改等动作，提升销售业务执行能力。

同时，本公司通过加快 ERP 系统建设步伐，提升了整体管理水平。目前已使用较成熟的销售管理系统，加强了销售管理和客户维护管理；此外，即将上线会员管理系统，以进一步提升客户关系管理；即将上线营销费用预算管理系统，以加强营销费用的管控。

## （十一）发行人主要客户及供应商

### 1、主要客户

本公司的客户主要为个人消费者，相对较为分散。公司 2011 年、2012 年和 2013 年对前五大客户销售金额分别为 30,139.01 万元、6,490.39 万元和 6,881.44 万元，分别占公司当期销售总额 3.30%、0.46%和 0.42%，不存在严重依赖个别客户的情况。

### 2、主要供应商

本公司 2011 年、2012 年和 2013 年对前五大供应商采购金额分别为 118,992.00 万元、88,597.58 万元和 88,030.96 万元，分别占公司当年采购总额的 16.55%、14.31%和 13.06%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

## （十二）本公司在行业中的竞争优势

### 1、公司致力于成为长三角领先的物业开发商

自 2005 年起，公司在江苏省所有物业开发商中排名第一位。根据国家统计局数据，2012 年江苏省人均国内生产总值排名全国第一（不含直辖市），房地产市场需求较为稳定。自 2007 年起，公司在“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”中排名第一位。

### 2、标准化开发程序和快速资产周转模式

公司的标准化开发程序和运营效率，形成快速开发项目的出色执行能力，实现资产快速周转。快速资产周转可缩短物业开发周期令投资回报最大化并改善营

运现金流量。自 2005 年起，公司建立标准化开发程序，使用标准化程序、组件和单位开发物业。公司于 2007 年起成立自有建筑设计院，并拥有内部建筑专业知识。公司标准化开发程序根据客户的需求和满意进行设计、覆盖整个业务营运范围，包括选址、采购、物业设计、建设和质量控制、美学和内部设计以及客户服务。因此，公司有能力和快速资产周转业务模式和快速复制物业项目以及始终如一地向沪宁经济走廊沿线富裕城市的各个细分市场交付优质物业。

### **3、产品组合多样化**

凭借公司对地方市场的深刻了解，公司向中产阶级中的不同目标群提供住宅产品。公司开发和销售各式住宅物业，包括高层住宅，多层住宅，联排住宅和独栋住宅，并通过“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”四类住宅物业系列，为各阶层客户（首次置业、年轻家庭、中高收入家庭和高净值家庭）提供多样的住宅物业。

### **4、土地储备较为优越**

公司在长三角区域，特别是在沪宁经济走廊沿线的主要城市进行土地储备，这些城市靠近并可快速到沪宁高速公路、沪宁城际铁路和京沪高铁等主要道路和铁路网络，从而提高这些物业的价值和销路，为公司的持续发展建立重要平台。公司的土地储备满足公司未来 2-3 年的开发需求。

### **5、经验丰富的管理团队**

公司管理层在房地产开发行业拥有丰富经验，并一贯秉承诚实做人、踏实做事的企业精神。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载 2011 年度、2012 年度和 2013 年度的财务报告均按照财政部于 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、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

本募集说明书摘要所载财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量。本公司 2011 年度、2012 年度的财务报告经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，2013 年度的财务报告经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（普华永道中天审字（2012）第 10058 号、普华永道中天审字（2013）第 10055 号、普华永道中天审字（2014）第 10055 号）。

除特别说明外，本节披露的财务信息中 2011 年-2013 年度数据均取自当年经审计的财务报告。除特别说明外，有关财务指标均根据新会计准则下的财务信息进行计算。

### 一、最近三年财务会计资料

#### （一）合并财务报表

#### 2011 年-2013 年末合并资产负债表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,999,709,015.55	3,748,073,756.37	3,769,072,891.11
应收账款	1,457,645.65	2,770,358.95	7,097,196.01
预付款项	1,611,310,127.38	3,298,561,976.85	1,682,663,998.64
其他应收款	808,431,275.86	517,915,857.22	500,895,652.54
存货	24,262,122,284.00	19,632,148,216.68	20,935,377,508.91
其他流动资产	843,509,710.70	881,954,878.19	972,521,428.40
<b>流动资产合计</b>	<b>32,526,540,059.14</b>	<b>28,081,425,044.26</b>	<b>27,867,628,675.61</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	221,186,605.23	181,186,605.23	156,000,000.00



项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
长期应收款	198,537,794.80	-	-
长期股权投资	53,468,056.71	229,890,446.85	235,000,000.00
投资性房地产	336,307.14	351,949.26	367,591.38
固定资产	91,370,421.47	80,229,567.98	81,786,938.48
无形资产	5,849,646.40	3,640,293.14	2,935,131.57
长期待摊费用	7,779,906.97	23,516,921.73	23,181,547.51
递延所得税资产	409,897,064.93	313,158,911.72	291,375,176.29
其他非流动资产	367,247,647.00	367,247,647.00	367,247,647.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,355,673,450.65</b>	<b>1,199,222,342.91</b>	<b>1,157,894,032.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>33,882,213,509.79</b>	<b>29,280,647,387.17</b>	<b>29,025,522,707.84</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	470,000,000.00	762,960,000.00	869,300,000.00
应付票据	613,772,331.00	555,906,654.89	39,121,069.87
应付账款	6,479,985,515.36	5,550,958,701.52	4,577,357,139.40
预收款项	9,206,192,079.37	9,974,534,809.04	10,918,112,309.32
应付职工薪酬	99,703,066.89	53,895,789.84	38,172,273.29
应交税费	833,564,181.85	583,224,463.18	748,315,450.85
应付利息	28,492,964.59	70,556,515.14	65,440,127.10
其他应付款	1,028,877,738.92	288,645,889.06	270,484,574.14
一年内到期的非流动负债	1,321,200,000.00	2,315,560,000.00	2,184,062,928.00
其他流动负债	813,083,948.15	479,325,251.04	278,304,144.00
<b>流动负债合计</b>	<b>20,894,871,826.13</b>	<b>20,635,568,073.71</b>	<b>19,988,670,015.97</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	5,968,000,000.00	3,148,970,000.00	4,889,200,000.00
递延所得税负债	141,297,489.62	119,673,834.56	67,896,490.75
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,109,297,489.62</b>	<b>3,268,643,834.56</b>	<b>4,957,096,490.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,004,169,315.75</b>	<b>23,904,211,908.27</b>	<b>24,945,766,506.72</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	64,521,600.95	49,508,570.95	20,251,497.56
盈余公积	201,873,547.57	183,173,043.68	169,825,224.60
未分配利润	4,765,662,861.60	3,334,212,020.69	2,111,450,939.34
归属于本公司股东权益合计	6,625,245,210.12	5,160,080,835.32	3,894,714,861.50
少数股东权益	252,798,983.92	216,354,643.58	185,041,339.62
<b>股东权益合计</b>	<b>6,878,044,194.04</b>	<b>5,376,435,478.90</b>	<b>4,079,756,201.12</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>33,882,213,509.79</b>	<b>29,280,647,387.17</b>	<b>29,025,522,707.84</b>

## 2011年-2013年度合并利润表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
<b>一、营业收入</b>	<b>16,583,969,378.85</b>	<b>14,300,447,268.64</b>	<b>9,222,244,674.92</b>
减：营业成本	-11,914,194,719.03	-10,448,514,688.62	-5,801,514,542.97
营业税金及附加	-1,702,204,082.09	-1,310,655,696.53	-881,962,272.25
销售费用	-412,988,266.77	-372,751,377.02	-319,211,791.48
管理费用	-372,946,409.56	-347,839,375.30	-278,782,980.66
财务费用	-21,447,922.21	-17,177,300.57	-61,130,742.57
资产减值损失	-41,569,086.98	-	-398,725,723.00
加：投资收益/(损失)	-4,816,588.28	-67,739.17	53,750,001.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)	-11,422,390.14	-5,109,553.15	-
<b>二、营业利润</b>	<b>2,113,802,303.93</b>	<b>1,803,441,091.43</b>	<b>1,534,666,623.19</b>
加：营业外收入	100,004,770.20	15,115,981.89	51,391,008.16
减：营业外支出	-8,949,860.94	-6,308,524.05	-12,643,677.68
其中：非流动资产处置损失	-491,962.25	-68,569.49	-937,231.24
<b>三、利润总额</b>	<b>2,204,857,213.19</b>	<b>1,812,248,549.27</b>	<b>1,573,413,953.67</b>
减：所得税费用	-567,942,808.05	-465,166,984.88	-405,107,601.02
<b>四、净利润</b>	<b>1,636,914,405.14</b>	<b>1,347,081,564.39</b>	<b>1,168,306,352.65</b>
其中：归属于本公司股东的净利润	1,609,470,064.80	1,315,768,260.43	1,125,797,775.90
少数股东损益	27,444,340.34	31,313,303.96	42,508,576.75
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益	1.01	0.83	0.71
稀释每股收益	1.01	0.83	0.71
<b>六、其他综合收益</b>			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,636,914,405.14</b>	<b>1,347,081,564.39</b>	<b>1,168,306,352.65</b>
归属于本公司股东的综合收益总额	1,609,470,064.80	1,315,768,260.43	1,125,797,775.90
归属于少数股东的综合收益总额	27,444,340.34	31,313,303.96	42,508,576.75

## 2011年-2013年度合并现金流量表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
<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	15,816,939,362.48	13,361,196,605.42	10,806,153,980.42
收到的税费返还	1,347,900.00	622,465.00	825,800.00
收到其他与经营活动有关的现金	565,062,420.35	337,469,612.09	179,879,172.83

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动现金流入小计	16,383,349,682.83	13,699,288,682.51	10,986,858,953.25
购买商品、接受劳务支付的现金	-13,199,895,122.02	-9,025,842,476.28	-8,505,406,348.37
支付给职工以及为职工支付的现金	-361,122,333.08	-309,819,807.79	-257,943,182.66
支付的各项税费	-1,751,096,781.28	-1,637,021,387.73	-1,236,423,840.70
支付其他与经营活动有关的现金	-1,285,071,272.55	-728,465,240.77	-882,667,292.55
经营活动现金流出小计	-16,597,185,508.93	-11,701,148,912.57	-10,882,440,664.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-213,835,826.10</b>	<b>1,998,139,769.94</b>	<b>104,418,288.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	175,000,000.00	-	88,065,500.00
取得投资收益收到的现金	6,605,801.86	5,041,813.98	3,750,001.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,171,749.79	590,813.90	8,964,448.74
处置子公司及其他营业单位(支付)/收到的现金净额	-	-	-15,763.37
投资活动现金流入小计	182,777,551.65	5,632,627.88	100,764,186.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-29,933,074.28	-15,113,926.51	-15,121,591.86
投资支付的现金	-50,000,000.00	-25,186,605.23	-263,065,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-79,933,074.28	-40,300,531.74	-278,187,091.86
<b>投资活动（使用）/产生的现金流量净额</b>	<b>102,844,477.37</b>	<b>-34,667,903.86</b>	<b>-177,422,905.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	-	55,000,000.00
取得借款收到的现金	8,590,831,000.00	3,925,494,746.00	5,218,662,928.00
收到其他与筹资活动有关的现金	556,319,900.00	82,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	9,156,150,900.00	4,007,494,746.00	5,273,662,928.00
偿还债务支付的现金	-7,059,121,000.00	-5,640,567,674.00	-3,742,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-857,352,022.52	-772,130,826.01	-711,066,028.35
支付其他与筹资活动有关的现金	-8,231,500.00	-739,900.00	-82,000,000.00
筹资活动现金流出小计	-7,924,704,522.52	-6,413,438,400.01	-4,535,416,028.35
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,231,446,377.48</b>	<b>-2,405,943,654.01</b>	<b>738,246,899.65</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	<b>1,120,455,028.75</b>	<b>-442,471,787.93</b>	<b>665,242,283.33</b>
加：期初现金及现金等价物	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86	2,927,394,226.53

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
余额			
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,270,619,750.68</b>	<b>3,150,164,721.93</b>	<b>3,592,636,509.86</b>

## (二) 母公司财务报表

### 2011 年-2013 年末母公司资产负债表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,006,895,128.43	607,574,466.19	125,586,203.97
应收账款	-	1,010,000.00	1,458,000.00
预付款项	5,764,830.54	1,500,355.08	901,289.08
应收股利	100,000,000.00	190,000,000.00	-
其他应收款	2,605,211,478.61	48,458,728.03	742,896,833.13
存货	115,578,368.51	103,257,218.77	117,876,503.04
其他流动资产	7,464,501.32	5,914,345.43	5,795,535.57
<b>流动资产合计</b>	<b>4,840,914,307.41</b>	<b>957,715,113.50</b>	<b>994,514,364.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	3,662,027,285.14	3,187,277,285.14	2,989,277,285.14
固定资产	4,582,597.35	5,498,828.02	7,176,031.40
无形资产	5,097,528.09	2,711,462.89	2,274,464.36
长期待摊费用	551,742.29	1,069,710.77	1,503,323.27
递延所得税资产	50,814,571.43	41,101,980.93	24,873,371.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,848,073,724.30</b>	<b>3,362,659,267.75</b>	<b>3,150,104,475.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,688,988,031.71</b>	<b>4,320,374,381.25</b>	<b>4,144,618,840.66</b>
<b>流动负债：</b>			
应付账款	28,793,545.85	23,308,206.09	30,438,712.69
预收款项	23,733,617.00	6,860,023.00	5,410,946.00
应付职工薪酬	35,034,067.47	23,527,574.26	16,297,994.75
应交税费	4,454,707.92	1,270,364.11	8,050,888.98
其他应付款	6,523,382,863.92	2,219,505,303.14	2,092,336,218.36
<b>流动负债合计</b>	<b>6,615,398,802.16</b>	<b>2,274,471,470.60</b>	<b>2,152,534,760.78</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,615,398,802.16</b>	<b>2,274,471,470.60</b>	<b>2,152,534,760.78</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资本公积金	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积金	230,621,463.05	211,920,959.16	198,573,140.08
未分配利润	229,529,068.94	220,543,253.93	180,072,242.24
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,073,589,229.55</b>	<b>2,045,902,910.65</b>	<b>1,992,084,079.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,688,988,031.71</b>	<b>4,320,374,381.25</b>	<b>4,144,618,840.66</b>

### 2011年-2013年度母公司利润表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
<b>一、营业收入</b>	<b>87,867,770.00</b>	<b>64,219,762.00</b>	<b>112,921,640.00</b>
减：营业成本	-53,230,080.97	-52,957,138.69	-97,220,199.68
营业税金及附加	-6,245,950.13	-4,426,389.12	-7,368,179.46
销售费用	-1,063,246.97	-1,287,033.54	-4,135,716.64
管理费用	-89,563,827.82	-84,964,377.13	-36,097,596.71
财务(收入)/费用	19,480,165.64	5,102,057.21	-1,938,534.88
加：投资收益	220,000,000.00	190,000,000.00	50,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
<b>二、营业(亏损)/利润</b>	<b>177,244,829.75</b>	<b>115,686,880.73</b>	<b>16,161,412.63</b>
加：营业外收入	318,198.68	1,683,900.00	30,094,614.00
减：营业外支出	-270,580.03	-121,199.19	-2,103,384.33
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>177,292,448.40</b>	<b>117,249,581.54</b>	<b>44,152,642.30</b>
减：所得税费用	9,712,590.50	16,228,609.23	-11,503,630.90
<b>四、净利润</b>	<b>187,005,038.90</b>	<b>133,478,190.77</b>	<b>32,649,011.40</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>187,005,038.90</b>	<b>133,478,190.77</b>	<b>32,649,011.40</b>

### 2011年-2013年度母公司现金流量表

单位：元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
<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	105,751,364.00	66,116,839.00	92,695,518.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,428,677,241.10	1,105,689,290.62	1,344,119,298.46
经营活动现金流入小计	4,534,428,605.10	1,171,806,129.62	1,436,814,816.46
购买商品、接受劳务支付的现金	-64,330,366.41	-46,067,427.02	-23,506,662.31

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	-44,407,862.31	-82,186,582.42	-62,866,244.27
支付的各项税费	-4,869,061.79	-11,577,558.87	-24,519,179.20
支付其他与经营活动有关的现金	-2,692,922,162.35	-270,523,432.40	-824,523,978.08
经营活动现金流出小计	-2,806,529,452.86	-410,355,000.71	-935,416,063.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,727,899,152.24</b>	<b>761,451,128.91</b>	<b>501,398,752.60</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	54,000,000.00	-	88,065,500.00
取得投资收益收到的现金	310,000,000.00	-	31,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	182,800.00	1,700.00	301,315.46
投资活动现金流入小计	364,182,800.00	1,700.00	119,366,815.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-4,692,570.00	-1,805,206.69	-5,580,632.20
投资支付的现金	-528,750,000.00	-198,000,000.00	-504,065,500.00
投资活动现金流出小计	-533,442,570.00	-199,805,206.69	-509,646,132.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-169,259,770.00</b>	<b>-199,803,506.69</b>	<b>-390,279,316.74</b>
<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	-159,318,720.00	-79,659,360.00	-70,602,488.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-159,318,720.00</b>	<b>-79,659,360.00</b>	<b>-70,602,488.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,399,320,662.24</b>	<b>481,988,262.22</b>	<b>40,516,947.86</b>
加：期初现金及现金等价物余额	607,574,466.19	125,586,203.97	85,069,256.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,006,895,128.43</b>	<b>607,574,466.19</b>	<b>125,586,203.97</b>

## 二、合并报表范围的变化

本公司的合并报表范围符合财政部规定及新企业会计准则的相关规定。

### （一）2013 年合并报表范围的变化

2013 年末本公司较 2012 年末新纳入合并报表范围 7 家：公司于 2013 年新设立上海新城宝郡置业有限公司、南京新城创隆房地产有限公司、苏州新城创盛置业有限公司、杭州新城创宏房地产开发有限公司、杭州新城鼎宏房地产开发有限公司和杭州新城创盛房地产开发有限公司，以及由昆山新城创置发展有限公司通过分立设立的昆山新城万龙房地产发展有限公司，该期将其纳入合并范围。

2013 年新纳入合并范围的主体情况如下：

单位：元

名称	2013 年末净资产	2013 年净利润
上海新城宝郡置业有限公司	343,493,421.94	-16,506,578.06
南京新城创隆房地产有限公司	539,635,071.99	-10,364,928.01
苏州新城创盛置业有限公司	22,418,662.43	-7,581,337.57
昆山新城万龙房地产发展有限公司	24,250,013.20	6,000,012.00
杭州新城创宏房地产开发有限公司	316,978,270.24	-3,021,729.76
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	99,733,883.63	-266,116.37
杭州新城创盛房地产开发有限公司	99,699,930.58	-300,069.42

2013 年末较 2012 年末无不再纳入合并报表范围的主体。

### (二) 2012 年合并报表范围的变化

2012 年末本公司较 2011 年末新纳入合并报表范围 2 家：2012 年 5 月 31 日，公司子公司上海新城万嘉房地产有限公司通过上海联合产权交易所受让上海嘉定新城发展有限公司持有的上海富铭房地产开发有限公司 100% 股权；2012 年公司出资 2,000 万元，成立全资子公司苏州新城创恒房地产有限公司。

2012 年度新纳入合并范围的主体情况如下：

单位：元

名称	2012 年末净资产	2012 年度净利润
上海富铭房地产开发有限公司	311,917,015	-575,675
苏州新城创恒房地产有限公司	19,982,061	-17,939

2012 年末较 2011 年末无不再纳入合并报表范围的主体。

### (三) 2011 年合并报表范围的变化

2011 年末本公司较 2010 年末新纳入合并报表范围 6 家：公司于 2011 年度新设立金坛市新城万郡置业有限公司、上海新城创域房地产有限公司、昆山新城创宏房地产有限公司、昆山新城创域房地产有限公司、常州新城瑞壹国际酒店有限公司、常州嘉枫市场调查有限公司，该期将其纳入合并范围。

2011 年度新纳入合并范围的主体情况如下：

单位：元

名称	2011 年末净资产	2011 年度净利润
金坛市新城万郡置业有限公司	9,984,596.61	-15,403.39

上海新城创域房地产有限公司	29,751,961.37	-248,038.63
昆山新城创宏房地产有限公司	199,347,222.24	-652,777.76
昆山新城创域房地产有限公司	99,792,476.64	-207,523.36
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	835,754.46	-164,245.54
常州嘉枫市场调查有限公司	4,068,142.01	-931,857.99

2011 年末公司较 2010 年末不再纳入合并范围 1 家：公司于 2011 年 6 月 21 日将拥有的常州市四季新城消费品市场有限公司 100% 的股权全部转让予江苏新城实业集团有限公司，自处置日起该公司不再纳入合并范围。

### 三、最近三年主要财务指标

#### (一) 发行人最近三年主要财务指标

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产 (亿元)	338.82	292.81	290.26
总负债 (亿元)	270.04	239.04	249.46
全部债务 (亿元)	83.73	67.83	79.82
所有者权益 (亿元)	68.78	53.76	40.80
流动比率	1.56	1.36	1.39
速动比率	0.40	0.41	0.35
资产负债率 (合并报表)	79.70%	81.64%	85.94%
资产负债率 (母公司报表)	76.14%	52.65%	51.94%
债务资本比率	54.90%	55.79%	66.18%
项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入 (亿元)	165.84	143.00	92.22
营业利润 (亿元)	21.14	18.03	15.35
利润总额 (亿元)	22.05	18.12	15.73
净利润 (亿元)	16.37	13.47	11.68
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	15.62	13.36	11.00
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	16.09	13.16	11.26
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.14	19.98	1.04
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	1.03	-0.35	-1.77
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	12.31	-24.06	7.38
营业毛利率	28.16%	26.94%	37.09%
总资产报酬率	7.19%	6.39%	6.28%
加权平均净资产收益率	27.47%	29.24%	33.47%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	26.24%	28.99%	31.44%
EBITDA (亿元)	22.88	18.78	16.47



EBITDA 全部债务比	27.33%	27.69%	20.64%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.49	2.69	2.67
应收账款周转率（次）	7,884.82	2,898.48	1,383.61
存货周转率（次）	0.54	0.52	0.32
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.13	1.25	0.07
每股净现金流量（元）	0.70	-0.28	0.42
基本每股收益（元）	1.01	0.83	0.71

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；

长期债务=长期借款+应付债券；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub>

为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； $M_k$  为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

$EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

$EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

$EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出}$ ；

$\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{应收账款平均余额}$ ；

$\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$ ；

$\text{每股经营活动的现金流量} = \text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

$\text{每股净现金流量} = \text{现金及现金等价物净增加额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2011 修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、发行人最近三年非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《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做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。本公司最近三年非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损益	-38.08	-5.72	439.54
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,086.85	109.79	82.58
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	660.58	504.18	5,375.00

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,056.72	776.67	3,352.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
少数股东权益影响额	-266.50	-10.95	-20.24
所得税影响额	-2,301.87	-233.83	-2,398.30
<b>非经常性损益净额</b>	<b>7,197.70</b>	<b>1,140.15</b>	<b>6,831.20</b>

## 五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年的财务报告,对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

### (一) 最近三年合并报表口径分析

#### 1、资产结构分析

单位: 万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
<b>流动资产合计</b>	<b>3,252,654</b>	<b>96.00</b>	<b>2,808,143</b>	<b>95.90</b>	<b>2,786,763</b>	<b>96.01</b>
其中: 货币资金	499,971	14.76	374,807	12.80	376,907	12.99
预付款项	161,131	4.76	329,856	11.27	168,266	5.80
存货	2,426,212	71.61	1,963,215	67.05	2,093,538	72.13
<b>非流动资产合计</b>	<b>135,567</b>	<b>4.00</b>	<b>119,922</b>	<b>4.10</b>	<b>115,789</b>	<b>3.99</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,388,221</b>	<b>100.00</b>	<b>2,928,065</b>	<b>100.00</b>	<b>2,902,552</b>	<b>100.00</b>

2011 年-2013 年末,公司资产总额分别为 2,902,552 万元、2,928,065 万元和 3,388,221 万元,保持稳定增长。公司资产以流动资产为主,流动资产占资产总额的比例分别为 96.01%、95.90%和 96.00%,基本保持稳定。

#### (1) 流动资产分析

最近三年末,公司主要流动资产结构如下表所示:

单位: 万元

主要项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	499,971	15.37	374,807	13.35	376,907	13.52

主要项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应收账款	146	0.00	277	0.01	710	0.03
预付款项	161,131	4.95	329,856	11.75	168,266	6.04
其他应收款	80,843	2.49	51,792	1.84	50,090	1.80
存货	2,426,212	74.59	1,963,215	69.91	2,093,538	75.12
其他流动资产	84,351	2.59	88,195	3.14	97,252	3.49
<b>流动资产合计</b>	<b>3,252,654</b>	<b>100.00</b>	<b>2,808,143</b>	<b>100.00</b>	<b>2,786,763</b>	<b>100.00</b>

公司流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产为主。2011年-2013年末，公司货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产合计占公司流动资产的比例为99.97%、99.99%和99.99%。公司主要流动资产具体情况如下：

#### ① 货币资金

公司为维持日常的经营活动，始终保持一定规模的货币资金，包括现金和银行存款等。2011年-2013年末，公司货币资金余额分别为376,907万元、374,807万元和499,971万元，占流动资产的比例分别为13.52%、13.35%和15.37%。

最近三年末，公司其他货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	61,377.23	55,590.67	3,912.11
住房公积金及按揭贷款保证金	3,950.94	2,215.59	5,076.53
工程保函保证金	6,757.61	1,910.65	455.00
为取得借款质押银行的保证金存款	823.15	73.99	8,200.00
<b>合计</b>	<b>72,908.93</b>	<b>59,790.90</b>	<b>17,643.64</b>

#### ② 预付款项

2011年-2013年末，公司预付账款账面余额为168,266万元、329,856万元和161,131万元，占流动资产的比例分别为6.04%、11.75%和4.95%。公司预付款项主要为尚未结清的预付土地出让金，由于2013年部分地块的出让金结算并领取土地证，预付土地出让金转入存货科目，2013年末预付款项较2012年末大幅减少。

2011年-2013年末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

单位：万元

账龄结构	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内(含)	107,488	66.71	169,889	51.50	149,063	88.59
1-2年(含)	31,966	19.84	147,106	44.60	9,800	5.82
2-3年(含)	11,736	7.28	8,631	2.62	9,283	5.52
3年以上	9,941	6.17	4,230	1.28	120	0.07
<b>合计</b>	<b>161,131</b>	<b>100.00</b>	<b>329,856</b>	<b>100.00</b>	<b>168,266</b>	<b>100.00</b>

公司预付款项账龄相对较短，2011年-2013年末，公司账龄1年以内的预付款项余额占全部预付款项的比例分别为88.59%、51.50%和66.71%。2012年末账龄1-2年的预付款项余额较2011年末有较大上涨，是由于以前年度获取的土地至2012年末尚未取得土地证，其对应的已付土地出让金账龄相应调整。

2011年-2013年末，公司预付款项中无预付持有公司5%（含5%）以上表决权的股东单位的款项。

### ③ 其他应收款

2011年-2013年末，公司其他应收款账面余额为50,090万元、51,792万元和80,843万元，占流动资产的比例分别为1.80%、1.84%和2.49%，呈上升趋势。公司其他应收款主要为应收关联方款项、土地投标保证金及住房抵押担保押金。2013年末应收关联方款项金额增加较大，系公司对合营企业上海新城旭地的往来款，用于其项目建设资金。

公司最近三年末其他应收款的账龄结构如下：

单位：万元

账龄结构	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内(含)	73,305	90.68	28,610	55.24	45,547	90.93
1-2年(含)	4,587	5.67	21,326	41.18	2,823	5.64
2-3年(含)	2,586	3.20	788	1.52	769	1.53
3-4年(含)	348	0.43	389	0.75	384	0.77
4-5年(含)	10	0.01	276	0.53	357	0.71
5年以上	6	0.01	402	0.78	209	0.42
<b>合计</b>	<b>80,843</b>	<b>100.00</b>	<b>51,792</b>	<b>100.00</b>	<b>50,090</b>	<b>100.00</b>

公司其他应收款账龄相对较短，2011年-2013年末，公司账龄1年以内的其他应收款余额占全部其他应收款的比例分别为90.93%、55.24%和90.68%。2012年末账龄1-2年的其他应收款余额较2011年末有较大上涨，原因为2010年联营企业上海万之城公司所属项目进入开发阶段，公司增加了对该项目建设的资金投入，上述其他应收款在2012年末尚未收回。

2011年-2013年末，公司其他应收款中无应收持有公司5%（含5%）以上表决权的股东单位的款项。

#### ④ 存货

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。

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。

公司根据相关会计准则制定并执行的存货的计价方法如下：

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。

根据上述政策，不同期别的项目办理竣工验收后，其实际总成本（含未结算支付部分）从“开发成本”转入“开发产品”并按建筑面积计算各产品类别的单位成本。当项目产品竣工验收且客户完成交付结算手续当月，公司按照当月确认收入的房屋的实测建筑面积乘以相对应产品类别的单位成本确认相应的成本，在结转收入的同时由“开发产品”转入“营业成本”。

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。

开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的其可变现净值低于账面价值的差额。

开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的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。

最近三年末，公司的存货账面价值分别为 2,093,538 万元、1,963,215 万元及 2,426,212 万元，占流动资产比重分别为 75.12%、69.91% 及 74.59%。2013 年末发行人存货价值较 2012 年末增长幅度较大，主要是由于 2013 年内新开工项目的成本投入与新获取土地的土地出让金支付较多。

2011 年-2013 年末，公司存货分类如下：

#### 截至 2011 年末公司存货明细情况

单位：万元

项目	原值	跌价准备	账面价值	占比（%）
拟开发土地	236,352	-	236,352	11.29
开发成本	1,703,401	33,828	1,669,573	79.75
开发产品	202,025	14,412	187,613	8.96
<b>合计</b>	<b>2,141,778</b>	<b>48,240</b>	<b>2,093,538</b>	<b>100.00</b>

#### 截至 2012 年末公司存货明细情况

单位：万元

项目	原值	跌价准备	账面价值	占比（%）
拟开发土地	150,334	-	150,334	7.66
开发成本	1,442,222	11,984	1,430,238	72.85
开发产品	405,600	22,957	382,643	19.49
<b>合计</b>	<b>1,998,156</b>	<b>34,941</b>	<b>1,963,215</b>	<b>100.00</b>

#### 截至 2013 年末公司存货明细情况

单位：万元

项目	原值	跌价准备	账面价值	占比（%）
拟开发土地	154,798	-	154,798	6.38
开发成本	1,725,966	-	1,725,966	71.14
开发产品	568,469	23,020	545,449	22.48
<b>合计</b>	<b>2,449,232</b>	<b>23,020</b>	<b>2,426,212</b>	<b>100.00</b>

2011年，由于受房地产调控政策等影响，个别项目发生减值，公司计提了存货跌价准备。2012年，存货跌价准备减少，其中开发成本的跌价准备减少，而开发产品的跌价准备增加，主要是由于2012年度原已计提减值准备的上海公馆项目竣工交付，结算部分对应的减值准备进行转销处理，剩余未结算部分的减值准备由开发成本的减值准备转入开发产品的减值准备。2013年度，由于部分之前计提存货跌价准备项目实现销售并结转收入，公司转销存货跌价准备16,078万元，另由于个别项目车库在减值测试中预计可变现净值低于其成本，公司新计提存货跌价准备4,157万元。

#### ⑤ 其他流动资产

最近三年末，公司的其他流动资产余额分别为97,252万元、88,195万元及84,351万元，占流动资产比重分别为3.49%、3.14%及2.59%，基本保持稳定。其他流动资产主要包括预缴营业税、预缴土地增值税、预缴企业所得税及预缴的其他税金。

2011年-2013年末，公司其他流动资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
预缴营业税	46,030	49,880	54,594
预缴土地增值税	23,579	20,660	23,831
预缴企业所得税	9,726	12,402	13,311
预缴的其他税金	5,016	5,254	5,496
其他	-	-	20
<b>合计</b>	<b>84,351</b>	<b>88,195</b>	<b>97,252</b>

#### (2) 非流动资产分析

最近三年末，公司主要非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
可供出售金融资产	22,119	16.32	18,119	15.11	15,600	13.47
长期应收款	19,854	14.64	-	-	-	-
长期股权投资	5,347	3.94	22,989	19.17	23,500	20.30
投资性房地产	34	0.03	35	0.03	37	0.03



项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
固定资产	9,137	6.74	8,023	6.69	8,179	7.06
无形资产	585	0.43	364	0.30	294	0.25
长期待摊费用	778	0.57	2,352	1.96	2,318	2.00
递延所得税资产	40,990	30.24	31,316	26.11	29,138	25.16
其他非流动资产	36,725	27.09	36,725	30.62	36,725	31.72
<b>合计</b>	<b>135,567</b>	<b>100.00</b>	<b>119,922</b>	<b>100.00</b>	<b>115,789</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产主要为可供出售金融资产、其他应收款、长期股权投资、递延所得税资产及其他非流动资产，占总资产比例相对较小。2011年-2013年末，公司可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、递延所得税资产及其他非流动资产占非流动资产的比例分别为90.65%、91.02%和92.23%。公司主要非流动资产的具体情况如下：

#### ① 可供出售金融资产

最近三年末，公司的可供出售金融资产余额分别为15,600万元、18,119万元及22,119万元，占非流动资产比重分别为13.47%、15.11%及16.32%。可供出售金融资产主要包括公司对苏州银行股份有限公司等企业的投资，截至2013年12月31日，上述可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

#### ② 长期应收款

最近三年末，公司的长期应收款余额分别为0万元、0万元及19,854万元，占非流动资产比重分别为0%、0%及14.64%。2013年末公司新增的长期应收款包括公司向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局、上海市青浦区住房保障和房屋管理局及上海市浦东新区物业管理中心缴纳的住宅物业保修金；以及通过江苏省国际信托有限公司专项信托计划拟用于新城地产子公司的项目建设款，截至2013年末该笔资金存放在信托公司账户中尚未使用。

#### ③ 长期股权投资

最近三年末，公司的长期股权投资余额分别为23,500万元、22,989万元及5,347万元，占非流动资产比重分别为20.30%、19.17%及3.94%。长期股权投资主要包括公司对上海新城旭地、上海蓝天创业和上海万之城的投资，2013年末

长期股权投资大幅减少的原因是对上海万之城的投资减少。截至 2013 年 12 月 31 日，上述长期股权投资不存在变现的重大限制。

#### ④ 递延所得税资产

最近三年末，公司的递延所得税资产余额分别为 29,138 万元、31,316 万元及 40,990 万元，占非流动资产比重分别为 25.16%、26.11%及 30.24%，金额呈逐年上升趋势，原因是可抵扣亏损及预提土地增值税金额逐年上升。

#### ⑤ 其他非流动资产

最近三年末，公司的其他非流动资产余额均为 36,725 万元，为公司 2007 年获取常州客车厂地块所支付的款项，该地块总面积为 302,191.00 平方米，性质为工业用地，暂不能直接用于开发建设。

## 2、负债结构分析

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债合计	2,089,487	77.38	2,063,557	86.33	1,998,867	80.13
非流动负债合计	610,930	22.62	326,864	13.67	495,710	19.87
<b>负债合计</b>	<b>2,700,417</b>	<b>100.00</b>	<b>2,390,421</b>	<b>100.00</b>	<b>2,494,577</b>	<b>100.00</b>

2011 年-2013 年末，公司负债总额分别为 2,494,577 万元、2,390,421 万元和 2,700,417 万元，呈逐年增长趋势，其中流动负债占负债总额的比例分别为 80.13%、86.33%和 77.38%。

### (1) 流动负债分析

公司主要流动负债结构如下表所示：

单位：万元

主要项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	47,000	2.25	76,296	3.70	86,930	4.35
应付票据	61,377	2.94	55,591	2.69	3,912	0.20
应付账款	647,999	31.01	555,096	26.90	457,736	22.90

主要项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
预收款项	920,619	44.06	997,453	48.34	1,091,811	54.62
应付职工薪酬	9,970	0.48	5,390	0.26	3,817	0.19
应交税费	83,356	3.99	58,322	2.83	74,832	3.74
应付利息	2,849	0.14	7,056	0.34	6,544	0.33
其他应付款	102,888	4.92	28,865	1.40	27,048	1.35
一年内到期的非流动负债	132,120	6.32	231,556	11.22	218,406	10.93
其他流动负债	81,308	3.89	47,933	2.32	27,830	1.39
<b>流动负债合计</b>	<b>2,089,487</b>	<b>100.00</b>	<b>2,063,557</b>	<b>100.00</b>	<b>1,998,867</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债以短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债为主。2011年-2013年末，上述六项合计占公司流动负债94.35%、94.25%及91.51%。公司主要流动负债的具体情况如下：

#### ① 短期借款

最近三年末，公司的短期借款余额分别为86,930万元、76,296万元及47,000万元，占流动负债比重分别为4.35%、3.70%及2.25%。2011年-2013年末，短期借款余额逐渐下降。

#### 2011年-2013年末，公司短期借款结构明细

单位：万元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
委托借款	30,000	28,000	6,000
抵押借款	15,000	5,000	3,000
抵押加保证借款	2,000	12,110	3,000
信托融资	-	31,186	74,930
<b>合计</b>	<b>47,000</b>	<b>76,296</b>	<b>86,930</b>

#### ② 应付票据

最近三年末，公司的应付票据余额分别为3,912万元、55,591万元及61,377万元，占流动负债比重分别为0.20%、2.69%及2.94%。公司应付票据全部为银行承兑汇票，2011年-2013年末，公司应付票据余额和占流动负债比重逐年增加。

## ③ 应付账款

最近三年末，公司的应付账款余额分别为 457,736 万元、555,096 万元及 647,999 万元，占流动负债比重分别为 22.90%、26.90%及 31.01%。公司应付账款主要为应付建筑工程款，随着公司业务量的增加，2011 年-2013 年末，公司应付账款余额和占流动负债比重逐年增加。

## ④ 预收款项

最近三年末，公司的预收款项余额分别为 1,091,811 万元、997,453 万元及 920,619 万元，占流动负债比重分别为 54.62%、48.34%及 44.06%。预收款项主要为房地产销售预收款，2011 年-2013 年末，预收款项余额基本保持稳定。

## ⑤ 其他应付款

最近三年末，公司的其他应付款余额分别为 27,048 万元、28,865 万元及 102,888 万元，占流动负债比重分别为 1.35%、1.40%及 4.92%。2013 年公司其他应付款大幅增加，主要是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。

## ⑥ 一年内到期的非流动负债

最近三年末，公司的一年内到期的非流动负债余额分别为 218,406 万元、231,556 万元及 132,120 万元，占流动负债比重分别为 10.93%、11.22%及 6.32%。一年内到期的非流动负债主要由公司土地作为抵押、公司提供担保、公司实际控制人提供担保等方式予以保证。

2011 年-2013 年末，公司一年内到期的非流动负债结构明细

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
委托借款	12,470	-	-
抵押加保证借款	76,350	85,410	73,590
抵押借款	43,300	61,400	10,900
质押借款	-	-	4,700
信托融资	-	84,746	129,216
<b>合计</b>	<b>132,120</b>	<b>231,556</b>	<b>218,406</b>

## (2) 非流动负债分析

公司主要非流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期借款	596,800	97.69	314,897	96.34	488,920	98.63
递延所得税负债	14,130	2.31	11,967	3.66	6,790	1.37
<b>非流动负债合计</b>	<b>610,930</b>	<b>100.00</b>	<b>326,864</b>	<b>100.00</b>	<b>495,710</b>	<b>100.00</b>

公司非流动负债以长期借款为主。2011年-2013年末，长期借款金额分别为488,920万元、314,897万元和596,800万元，占公司非流动负债的比例分别为98.63%、96.34%和97.69%，长期借款余额在2012年末出现较大幅度下降，主要是由于之前年度借入的长期借款多数在2012年到期归还或转入一年内到期的长期借款，2012年新项目的贷款申报集中在下半年，新增项目贷款多在2013年上半年完成放款手续。

2011年-2013年末，公司长期借款结构明细

单位：万元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
委托借款	70,000	29,000	-
抵押借款	151,000	116,337	236,200
抵押加保证借款	348,450	142,160	124,600
抵押加质押加保证借款	27,350	27,400	27,500
保证借款	-	-	20,400
信托融资	-	-	80,220
<b>合计</b>	<b>596,800</b>	<b>314,897</b>	<b>488,920</b>

### 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	-21,384	199,814	10,442
投资活动产生的现金流量净额	10,284	-3,467	-17,742
筹资活动产生的现金流量净额	123,145	-240,594	73,825
<b>现金及现金等价物净增加/（减少）额</b>	<b>112,046</b>	<b>-44,247</b>	<b>66,524</b>

### （1）经营活动产生的现金流量

2011年-2013年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为10,442万元、199,814万元和-21,384万元，公司经营活动现金流量净额波动较大。

2011年-2013年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为1,080,615万元、1,336,120万元和1,581,694万元，主要为房地产销售收入。2013年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金显著上升，主要是由于公司销售规模增长，销售面积增加了24.02万平方米，同时市场环境较为稳定，各区域销售价格稳步上升，价量齐升的情况下销售收入有了显著上升。

2011年-2013年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为850,541万元、902,584万元和1,319,990万元。2012年公司购买商品、接受劳务支付的现金有所上升，主要是由于公司扩大开发规模，支付工程款较2011年有所增加，2012年公司支付的土地款为26.78亿元。2013年公司购买商品、接受劳务支付的现金显著上升，主要是由于2012年内新增了7幅新地块，且地块取得时间集中在2012年末，因此大量的土地付款实际于2013年支付，同时2013年内新增了10幅地块，2013年支付的土地款为62.08亿元。

2011年-2013年度，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为25,794万元、30,982万元和36,112万元。随着公司规模扩大，公司员工人数也在逐年增加，同时为提高公司整体管理水平及运营效率，引进了众多高素质人才，人工费用报告期内有了较大的增长。

综合来看，报告期内经营性现金流入呈上涨趋势，非土地性质成本支出及各项税金费用与现金流入基本呈正比，因此影响各年经营性现金流量金额的主要因素为土地款出让金的支付。

### （2）投资活动产生的现金流量分析

2011年-2013年度，公司投资活动产生的现金流入分别为10,076万元、563万元和18,278万元。2011年，公司处置了苏州万嘉下的苏州翡翠湾社区，收到现金8,807万元；2013年，公司投资活动产生现金流入增加，主要原因为对联营企业的投资减少。

2011年-2013年度，公司投资活动现金流出分别为27,819万元、4,030万元

和 7,993 万元。2012 年度投资活动现流出较前一年大幅下降，主要是由于大额投资活动的减少。2013 年投资活动现金流出较 2012 年度略有增加，主要是由于年内按照合同约定增加了对上海伍翎的股权投资。

2011 年-2013 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-17,742 万元、-3,467 万元和 10,284 万元。2012 年度及 2013 年度，公司对个别开发完毕的子公司进行了减资，因此投资活动产生的现金流量净额较以前年度有所增加。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2011 年-2013 年度，公司筹资活动现金流入合计为 527,366 万元、400,749 万元和 915,615 万元。2012 年，公司筹资活动现金流入净额减少，主要是因为金融环境的影响导致银行融资较以前年度有所减少。随着房地产市场和金融环境的逐渐稳定，公司正稳步扩大规模，因此在 2013 年融资规模也相应扩大。

2011 年-2013 年度，公司筹资活动现金流出合计为 453,542 万元、641,344 万元和 792,470 万元，主要为偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2010 年-2013 年度，公司筹资活动现金流出额逐年增加，主要是因为 2009 年-2012 年度借入的大量借款陆续在 2011 年-2013 年度到期。

2011 年-2013 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 73,825 万元、-240,594 万元和 123,145 万元。除 2012 年外，均表现为现金的净流入。

## 4、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

公司最近三年主要偿债指标如下表所示：

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率	1.56	1.36	1.39
速动比率	0.40	0.41	0.35
资产负债率（合并报表）	79.70%	81.64%	85.94%
扣除预收款项的资产负债率（合并报表）	72.13%	72.15%	77.47%
项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
EBITDA（亿元）	22.88	18.78	16.47
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.49	2.69	2.67

从短期偿债能力指标来看，2011 年-2013 年末，公司流动比率分别为 1.39、

1.36 和 1.56，速动比率分别为 0.35、0.41 和 0.40，基本保持稳定。

从长期偿债能力指标来看，2011 年-2013 年末，公司资产负债率分别为 85.94%、81.64% 和 79.70%，公司资产负债率保持在相对较高水平。本期 20 亿公司债券发行完成后，公司资产负债率将提高至 80.16%。2011 年-2013 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.67、2.69 和 3.49，总体保持平稳，体现了稳定的利息支付保障能力。

截至 2013 年末，同行业上市公司主要偿债能力指标见下表：

代码	简称	流动比率	速动比率	资产负债率(%)	剔除预收款项的资产负债率(%)
000002.SZ	万科A	1.34	0.34	78.00	67.43
600048.SH	保利地产	1.82	0.38	77.97	66.56
000024.SZ	招商地产	1.64	0.59	70.97	59.68
600383.SH	金地集团	1.83	0.56	69.31	59.39
600376.SH	首开股份	1.74	0.42	83.21	78.53
000402.SZ	金融街	2.21	0.64	67.85	61.87
600340.SH	华夏幸福	1.27	0.28	86.56	74.55
000656.SZ	金科股份	1.54	0.30	84.09	77.30
002146.SZ	荣盛发展	1.53	0.48	78.99	69.09
600208.SH	新湖中宝	1.79	0.59	75.82	72.55
600823.SH	世茂股份	1.24	0.42	67.61	64.51
600325.SH	华发股份	2.26	0.67	76.99	73.57
000046.SZ	泛海控股	3.21	0.70	76.31	75.86
000031.SZ	中粮地产	1.50	0.32	77.91	73.42
002244.SZ	滨江集团	1.45	0.29	78.55	62.64
600663.SH	陆家嘴	1.23	0.17	60.59	58.39
000540.SZ	中天城投	1.33	0.26	89.98	84.03
600675.SH	中华企业	2.16	0.20	78.07	76.61
600266.SH	北京城建	1.83	0.43	73.97	64.28
000732.SZ	泰禾集团	2.04	0.66	85.74	82.56
600649.SH	城投控股	1.71	0.39	55.27	50.12
<b>900950.SH</b>	<b>新城B股</b>	<b>1.56</b>	<b>0.40</b>	<b>79.70</b>	<b>72.13</b>
000671.SZ	阳光城	1.63	0.53	86.86	79.80
000918.SZ	嘉凯城	1.71	0.45	81.49	79.69
601588.SH	北辰实业	2.10	0.38	66.82	60.82
中位数		<b>1.71</b>	<b>0.42</b>	<b>77.97</b>	<b>72.13</b>
算术平均		<b>1.75</b>	<b>0.43</b>	<b>76.34</b>	<b>69.81</b>

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；（2）样本来源为已公布 2013 年年度报告的房地产上市公司中，2013 年末总资产排名前 25 名的房地产上市公司；（3）数据来源：WIND 资讯。

随着公司最近三年经营业绩的不断提高，净资产规模的不断扩大，并积极偿还债务，控制债务规模的增长速度，公司的流动比率、资产负债率等主要偿债能力指标不断改善。截至 2013 年末，公司的资产负债率、扣除预收款项的资产负



债率仍高于同行业上市公司的平均水平，而流动比率、速动比率低于同行业上市公司的平均水平，表现出公司资本结构中债务比例偏高。主要原因是公司业务规模扩张较快，主要依赖于留存收益积累的自有资本，其增长规模低于项目开发的资金需求的增长。公司为满足开发项目的资金需求，主要采用了债务融资的方式，使公司的负债率高于同行业公司。

## (2) 融资渠道分析

公司资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。截至 2013 年末，公司合并口径的银行授信额度合计为 176.13 亿元，其中已使用授信额度为 99.16 亿元，尚余授信额度为 76.97 亿元。

## 5、资产周转能力分析

公司最近三年主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率（次）	7,884.82	2,898.48	1,383.61
存货周转率（次）	0.54	0.52	0.32

公司对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此周转率较高。2011 年-2013 年度，公司应收账款周转率分别为 1,383.61、2,898.48 和 7,884.82，存货周转率分别为 0.32、0.52 和 0.54。2012 年存货周转率大幅上升，主要是由于当年交付项目中成本较高的上海项目占比较高，因此主营业务成本增长率为 81.14%，而新开工项目中成本较低的常州项目占比较高，平均存货的增长率为 10%。

2013 年度，同行业上市公司主要营运能力指标如下表：

代码	简称	应收账款周转率	存货周转率	流动资产周转率	总资产周转率
000002.SZ	万科A	54.54	0.32	0.34	0.32
600048.SH	保利地产	43.85	0.29	0.34	0.33
000024.SZ	招商地产	272.58	0.25	0.29	0.27
600383.SH	金地集团	4,937.74	0.35	0.34	0.30
600376.SH	首开股份	38.64	0.16	0.18	0.17
000402.SZ	金融街	63.17	0.31	0.35	0.27
600340.SH	华夏幸福	13.35	0.32	0.38	0.36
000656.SZ	金科股份	77.53	0.30	0.31	0.28
002146.SZ	荣盛发展	167.53	0.38	0.40	0.38
600208.SH	新湖中宝	2.49	0.25	0.21	0.18
600823.SH	世茂股份	17.43	0.33	0.39	0.23
600325.SH	华发股份	1,282.05	0.18	0.20	0.19

代码	简称	应收账款周转率	存货周转率	流动资产周转率	总资产周转率
000046.SZ	泛海控股	8.22	0.10	0.17	0.17
000031.SZ	中粮地产	35.24	0.26	0.29	0.27
002244.SZ	滨江集团	380.46	0.23	0.28	0.27
600663.SH	陆家嘴	80.39	0.10	0.22	0.13
000540.SZ	中天城投	15.25	0.20	0.28	0.24
600675.SH	中华企业	342.12	0.18	0.27	0.22
600266.SH	北京城建	143.72	0.22	0.27	0.23
000732.SZ	泰禾集团	15.97	0.25	0.26	0.25
600649.SH	城投控股	32.78	0.15	0.19	0.11
<b>900950.SH</b>	<b>新城B股</b>	<b>7,844.82</b>	<b>0.54</b>	<b>0.55</b>	<b>0.53</b>
000671.SZ	阳光城	25.11	0.32	0.31	0.30
000918.SZ	嘉凯城	7.20	0.42	0.39	0.37
601588.SH	北辰实业	106.10	0.14	0.23	0.18
<b>中位数</b>		<b>54.54</b>	<b>0.25</b>	<b>0.29</b>	<b>0.27</b>
<b>算术平均</b>		<b>640.33</b>	<b>0.26</b>	<b>0.30</b>	<b>0.26</b>

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；（2）样本来源为已公布 2013 年年度报告的房地产上市公司中，2013 年末总资产排名前 25 名的房地产上市公司；（3）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额，总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；（4）数据来源：WIND 资讯。

2013 年度，公司资产质量较高，周转速度快，主要营运能力指标均明显高于同行业可比上市公司平均水平。

## 6、盈利能力分析

最近三年公司经营业绩如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	1,658,397	1,430,045	922,224
减：营业成本	1,191,419	1,044,851	580,151
营业税金及附加	170,220	131,066	88,196
销售费用	41,299	37,275	31,921
管理费用	37,295	34,784	27,878
财务费用	2,145	1,718	6,113
资产减值损失	4,157	-	39,873
投资收益	-482	-7	5,375
营业利润	211,380	180,344	153,467
利润总额	220,486	181,225	157,341
净利润	163,691	134,708	116,831
归属于母公司股东的净利润	160,947	131,577	112,580

### （1）营业收入分析

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务收入-物业销售	1,641,735	1,417,650	914,144
其他业务收入	16,662	12,394	8,080
物业出租	1,661	1,628	902
物业管理费	13,208	9,913	7,013
其他	1,793	853	164
<b>营业收入合计</b>	<b>1,658,397</b>	<b>1,430,045</b>	<b>922,224</b>

2011 年-2013 年度，公司实现营业收入分别为 922,224 万元、1,430,045 万元和 1,658,397 万元，分别较上期增加 37.97%、55.06% 和 15.97%，主要是物业销售结算收入增加所致。

公司主营业务收入占营业收入的绝对比重，2011 年-2013 年度保持在 99% 以上；其他业务收入比重较小。其他业务收入主要为物业出租及管理费收入，未来公司会逐步提高物业出租及管理费收入占比，2013 年，其他业务收入占比为 1.00%。

## (2) 营业成本分析

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
主营业务成本-物业销售	1,175,948	1,030,127	568,684
其他业务成本	15,471	14,725	11,468
物业出租	2	2	5
物业管理费	12,222	13,913	11,458
其他	3,247	810	5
<b>营业成本合计</b>	<b>1,191,419</b>	<b>1,044,851</b>	<b>580,151</b>

2011 年-2013 年度，公司营业成本分别为 580,151 万元、1,044,851 万元和 1,191,419 万元，其中物业销售成本分别为 568,684 万元、1,030,127 万元和 1,175,498 万元。物业销售成本主要由土地取得成本及物业建造成本构成。

2011 年度，由于公司规模持续扩大，项目竣工为 19 个，较 2010 年增加 7 个，物业销售成本随项目交付结算较 2010 年增长了 21.53%；2012 年度，公司共有 22 个项目竣工交付，其中高成本项目较 2011 年有较大增加，因此物业销售成

本大幅增长，较 2011 年增长了 81.14%。2013 年，公司共有 26 个项目竣工，竣工面积为 241.44 万平方米，同比增加 21.85%。

公司的其他业务成本主要为物业管理费成本等。随着公司物业管理项目的增多，2011 年-2013 年度，公司其他业务成本分别为 11,468 万元、14,725 万元和 15,471 万元。

### (3) 营业毛利润分析

最近三年，公司营业毛利润情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占毛利润比例 (%)	金额	占毛利润比例 (%)	金额	占毛利润比例 (%)
主营业务（房地产开发销售）毛利润	465,786.53	99.74	387,523.64	100.60	345,460.46	100.99
其他业务毛利润	1,190.94	0.26	-2,330.38	-0.60	-3,387.44	-0.99
毛利润合计	466,977.47	100.00	385,193.26	100.00	342,073.01	100.00

2011 年-2013 年度，由于业务规模持续增长，公司营业毛利润分别为 342,073.01 万元、385,193.26 万元及 466,977.47 万元，呈逐年上升趋势，主要为房地产开发销售业务毛利润。

### (4) 营业毛利率分析

最近三年，公司营业毛利率及变动情况如下：

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	毛利率 (%)	变动百分点 (%)	毛利率 (%)	变动百分点 (%)	毛利率 (%)	变动百分点 (%)
主营业务（房地产开发销售）毛利率	28.37	1.04	27.34	-10.45	37.79	8.47
其他业务毛利率	7.15	25.95	-18.80	23.12	-41.92	-20.12
营业毛利率	28.16	1.22	26.94	-10.16	37.09	8.26

2011 年-2013 年度，公司营业毛利率分别为 37.09%、26.94% 及 28.16%。2011 年度，公司结转收入的主要项目中，上海金郡及上海悠活城项目土地取得时间为 2008-2009 年，其余项目土地取得时间在 2007 年以前，土地获取成本相对较低，

因而毛利率相对 2012 年度和 2013 年度较高。

#### (5) 利润情况分析

2011 年-2013 年度，公司营业利润分别为 153,467 万元、180,344 万元和 211,380 万元；公司利润总额分别为 157,341 万元、181,225 万元和 220,486 万元，净利润分别为 116,831 万元、134,708 万元和 163,691 万元。最近三年，由于公司业务规模持续增长，公司营业利润、利润总额及净利润均呈稳步增长态势。

#### (6) 主营业务按地区分析

单位：万元

地区	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
常州市	705,695	42.98%	526,642	37.15%	426,201	46.62%
南京市	49,308	3.00%	106,016	7.48%	675	0.07%
上海市	603,074	36.73%	591,810	41.75%	279,490	30.57%
苏州市	187,818	11.44%	117,074	8.26%	106,765	11.68%
无锡市	95,840	5.84%	76,108	5.37%	101,013	11.05%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>1,641,735</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,417,650</b>	<b>100.00%</b>	<b>914,144</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务收入全部来自长三角区域城市。2011 年-2013 年度，公司在上海市的主营业务收入占比分别为 30.57%、41.75% 及 36.73%，体现了公司在长三角核心城市品牌影响力和业务基础相对稳定。

#### (7) 期间费用分析

最近三年，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	与营业收入比例 (%)	金额	与营业收入比例 (%)	金额	与营业收入比例 (%)
销售费用	41,299	2.49	37,275	2.61	31,921	3.46
管理费用	37,295	2.25	34,784	2.43	27,878	3.02
财务费用	2,145	0.13	1,718	0.12	6,113	0.66
<b>期间费用合计</b>	<b>80,738</b>	<b>4.87</b>	<b>73,777</b>	<b>5.16</b>	<b>65,913</b>	<b>7.15</b>

2011年-2013年度，公司期间费用分别为65,913万元、73,777万元和80,738万元，占营业收入的比例分别为7.15%、5.16%和4.87%。最近三年，公司期间费用占营业收入的比例较低且相对较为稳定，但受广告费用和人工成本上升的影响，导致销售费用及管理费用有所上升。

2011年-2013年度，公司销售费用分别为31,921万元、37,275万元和41,299万元，占营业收入的比例分别为3.46%、2.61%和2.49%。公司销售费用主要包括广告宣传费、策划代理费等。

2011年-2013年度，公司管理费用分别为27,878万元、34,784万元和37,295万元，占营业收入的比例分别为3.02%、2.43%和2.25%。公司管理费用主要包括职工薪酬、业务招待费、办公费用及税费等。2011年-2013年度，随着人力成本的不断提高，公司管理费用呈逐渐上升趋势，但占营业收入的比例呈下降趋势。

2011年-2013年度，公司财务费用分别为6,113万元、1,718万元和2,145万元，占营业收入比例分别为0.66%、0.12%和0.13%。公司的财务费用主要由不能资本化计入开发成本的利息支出构成。公司财务费用从2012年起出现下降，主要是由于公司在项目完工后及时归还贷款，最大程度实现了利息支出的资本化。

#### (8) 营业外收入分析

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业外收入	10,000	1,512	5,139
利润总额	220,486	181,225	157,341
占比	4.54	0.83%	3.27%

2011年-2013年度，公司营业外收入分别为5,139万元、1,512万元和10,000万元，包括非流动资产处置利得、政府补助和违约金收入等。2013年度，公司营业外收入较高，主要为常州新城房产开发有限公司持有的新机场路地块（工业用地）被常州市新北国土储备中心收储，公司获得补偿金8,138万元。

#### (二) 最近三年母公司口径分析

## 1、资产结构

单位：万元

主要项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	200,690	23.10	60,757	14.06	12,559	3.03
应收账款		-	101	0.02	146	0.04
预付款项	576	0.07	150	0.03	90	0.02
应收股利	10,000	1.15	19,000	4.40	-	-
其他应收款	260,521	29.98	4,846	1.12	74,290	17.92
存货	11,558	1.33	10,326	2.39	11,788	2.84
其他流动资产	746	0.09	591	0.14	580	0.14
<b>流动资产合计</b>	<b>484,091</b>	<b>55.71</b>	<b>95,772</b>	<b>22.17</b>	<b>99,451</b>	<b>24.00</b>
长期应收款	12,500	1.44	12,500	2.89	12,500	3.02
长期股权投资	366,203	42.15	318,728	73.77	298,928	72.12
固定资产	458	0.05	550	0.13	718	0.17
无形资产	510	0.06	271	0.06	227	0.05
长期待摊费用	55	0.01	107	0.02	150	0.04
递延所得税资产	5,081	0.58	4,110	0.95	2,487	0.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>384,807</b>	<b>44.29</b>	<b>336,266</b>	<b>77.83</b>	<b>315,010</b>	<b>76.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>868,899</b>	<b>100.00</b>	<b>432,037</b>	<b>100.00</b>	<b>414,462</b>	<b>100.00</b>

### (1) 资产结构整体分析

2011年-2013年末，母公司资产总额分别为414,462万元、432,037万元和868,899万元。

母公司流动资产主要为货币资金、应收股利、其他应收款和存货。2011年-2013年末，母公司流动资产占总资产的比例分别为24.00%、22.17%和55.71%。

母公司非流动资产主要为长期应收款和长期股权投资。2011年-2013年末，母公司非流动资产占总资产的比例分别为76.00%、77.83%和44.29%。

### (2) 主要资产状况分析

#### ① 货币资金

2011年-2013年末，母公司货币资金余额分别为12,559万元、60,757万元和

200,690 万元，占资产总额的比例分别为 3.03%、14.06%和 23.10%。

## ② 应收股利

2011 年-2013 年末，母公司应收股利余额分别为 0 万元、19,000 万元和 10,000 万元，占资产总额的比例分别为 0%、4.40%和 1.15%。2012 年末应收股利主要为被投资子公司无锡万嘉的利润分配，2013 年末应收股利主要为被投资子公司常州新龙的利润分配。

## ③ 其他应收款

2011 年-2013 年末，母公司其他应收款余额分别为 74,290 万元、4,846 万元和 260,521 万元，占资产总额的比例分别为 17.92%、1.12%和 29.98%。

## ④ 存货

2011 年-2013 年末，母公司存货余额分别为 11,788 万元、10,326 万元和 11,558 万元，占资产总额的比例分别为 2.84%、2.39%和 1.33%。2011 年-2013 年末，母公司存货余额基本保持稳定。母公司存货主要为常州南都项目的剩余库存，未计提存货跌价准备。

## ⑤ 长期应收款

2011 年-2013 年末，母公司长期应收款余额均为 12,500 万元，占资产总额的比例分别为 3.02%、2.89%和 1.44%。长期应收款为通过指定信托安排向子公司常州新城房产及常州新龙提供 12,500 万元的信托融资。

## ⑥ 长期股权投资

2011 年-2013 年末，母公司长期股权投资余额分别为 298,928 万元、318,728 万元和 366,203 万元，占资产总额的比例分别为 72.12%、73.77%和 42.15%。母公司通常采取新设公司方式进行项目开发，随着公司业务规模的不断扩大，长期股权投资金额逐年上升。

## 2、负债状况

单位：万元

主要项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)



主要项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应付账款	2,879	0.44	2,331	1.02	3,044	1.41
预收款项	2,373	0.36	686	0.30	541	0.25
应付职工薪酬	3,503	0.53	2,353	1.03	1,630	0.76
应交税费	445	0.07	127	0.06	805	0.37
其他应付款	652,338	98.61	221,951	97.58	209,234	97.20
<b>流动负债合计</b>	<b>661,540</b>	<b>100.00</b>	<b>227,447</b>	<b>100.00</b>	<b>215,253</b>	<b>100.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>661,540</b>	<b>100.00</b>	<b>227,447</b>	<b>100.00</b>	<b>215,253</b>	<b>100.00</b>

2011年-2013年末，母公司负债总额分别为215,253万元、227,447万元和661,540万元，其中全部为流动负债，呈逐年上升趋势。

2011年-2013年末，母公司其他应付款余额分别为209,234万元、221,951万元和652,338万元，占负债总额的比例分别为97.20%、97.58%和98.61%，金额及比例均呈逐年上升趋势。

### 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	172,790	76,145	50,140
投资活动产生的现金流量净额	-16,926	-19,980	-39,028
筹资活动产生的现金流量净额	-15,932	-7,966	-7,060
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>139,932</b>	<b>48,199</b>	<b>4,052</b>

#### (1) 经营活动产生的现金流量

2011年-2013年度，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为50,140万元、76,145万元和172,790万元。

#### (2) 投资活动产生的现金流量

2011年-2013年度，母公司投资活动现金流量净额分别为-39,028万元、-19,980万元和-16,926万元。

#### (3) 筹资活动产生的现金流量

2011年-2013年度，母公司筹资活动现金流量净额为-7,060万元、-7,966万

元和-15,932 万元。

### （三）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司实现本次公司债券发行以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争力将进一步增强。受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

1、房地产行业的发展将对公司的发展产生直接影响。公司以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

2、房地产行业也是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

3、由于公司在完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业后才确认实现销售收入，因此，公司销售收入的确认受交楼工作的影响较为明显。如果竣工交楼的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

4、土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，公司在常州、上海等地的在建及拟建项目的计容面积超过 692.31 万平方米，丰富的土地储备为公司持续快速发展提供了保障。但是，由于土地资源的稀缺性，以及招拍挂制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

5、相关行业的发展状况对公司的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成公司业绩的波动。

### （四）未来业务发展目标

公司将通过进一步提升标准化开发程序和资产快速周转模式来实现运营和

发展，以产品创新和组合多样化为客户提供“让幸福变得简单”的高品质产品，从而提高公司声誉和品牌知名度，巩固在长三角的领导地位；公司将继续强化区域市场研究、城市研究及目标地块调研分析，重点考虑项目位置、公共配套等因素，抓准产品定位、优化产品组合，适时适地增加优质土地储备；公司将适当扩大物业管理业务的服务范围，改善服务质量，提高客户满意度；公司将向员工提供系统和综合性的培训计划，并通过有竞争力的薪酬组合来吸引和挽留专业人才；公司还将不断加强企业文化建设，提升员工对公司价值和企业文化的认同度。

## 六、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2013 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2013 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 20 亿元，其中，12.23 亿元用于偿还银行贷款，其余募集资金用于补充公司流动资金；
- 5、假设本期债券于 2013 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	3,252,654.01	3,330,384.01	+77,730.00
非流动资产合计	135,567.35	135,567.35	-
<b>资产总计</b>	<b>3,388,221.35</b>	<b>3,465,951.35</b>	<b>+77,730.00</b>
流动负债合计	2,089,487.18	2,074,717.18	-14,770.00
非流动负债合计	610,929.75	703,429.75	+92,500.00
<b>负债合计</b>	<b>2,700,416.93</b>	<b>2,778,146.93</b>	<b>+77,730.00</b>

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
资产负债率	79.70%	80.16%	+0.46%

### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	484,091.43	684,091.43	+200,000.00
非流动资产合计	384,807.37	384,807.37	-
<b>资产总计</b>	<b>868,898.80</b>	<b>1,068,898.80</b>	<b>+200,000.00</b>
流动负债合计	661,539.88	661,539.88	-
非流动负债合计	0	200,000	+200,000.00
<b>负债合计</b>	<b>661,539.88</b>	<b>861,539.88</b>	<b>+200,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>76.14%</b>	<b>80.60%</b>	<b>+4.46%</b>

## 第五节 本次募集资金运用

### 一、本次债券募集资金规模

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2013 年 8 月 19 日第六届董事会第三次会议审议通过，并经公司 2013 年 9 月 5 日 2013 年第一次临时股东大会表决通过，公司向中国证监会申请发行不超过 20 亿元的公司债券，一次全部发行。

### 二、本次债券募集资金运用初步计划

经公司第六届董事会第三次会议审议通过，并经 2013 年第一次临时股东大会审议通过：本次发行公司债券的募集资金拟用于改善债务结构、偿还公司债务、补充营运资金。具体募集资金用途由股东大会授权董事会根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于改善债务结构、偿还公司债务、补充流动资金。其中，本公司拟用 12.23 亿元偿还银行借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

#### （一）偿还银行贷款

综合考虑目前公司的贷款成本及到期时间，公司暂定还款计划如下：

借款人	贷款银行	到期期限	贷款余额（万元）	公司债券募集资金分配（万元）
常州新城创佳房地产开发有限公司	华夏银行常州分行	2014/12/3	12,470.00	12,470.00
常州新城房产开发有限公司	农行武进支行	2014/12/22	2,300.00	2,300.00
上海新城创域房地产有限公司	农行上海虹口支行	2016/3/25	37,000.00	12,000.00
昆山新城创宏房地产有限公司	中行昆山分行	2016/4/25	35,000.00	13,000.00
苏州新城创恒房地产有限公司	民生苏州分行	2016/4/30	53,000.00	13,000.00
无锡新城创置房地产有限公司	农行无锡新区支行	2016/5/26	47,000.00	12,000.00
上海新城金郡房地产有限公司	中行上海青浦支行	2016/8/2	58,000.00	7,000.00
上海新城宝郡置业有限公司	中行上海卢湾支行	2016/9/12	34,000.00	10,000.00

借款人	贷款银行	到期期限	贷款余额（万元）	公司债券募集资金分配（万元）
上海富铭房地产开发 有限公司	农行上海虹口 支行	2016/10/13	55,000.00	13,500.00
南京新城创隆房地 产有限公司	民生南京分行	2016/11/10	46,000.00	16,000.00
常州万方新城房地 产开发有限公司	农行武进支行	2017/6/5	50,000.00	11,000.00
合计			<b>429,770.00</b>	<b>122,270.00</b>

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

## （二）补充流动资金

除上述 12.23 亿元用于偿还银行借款外，剩余募集资金 7.77 亿元将用于补充公司流动资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构。

根据公司当前的规划，公司的经营规模扩大及区域扩张将面临较大的资金需求。为缓解公司营运资金压力，保障公司长期发展，本次债券募集资金拟安排 7.77 亿元用于补充营运资金，为公司已取得项目的后续开发提供资金支持。本次债券的发行将有助于公司更好地应对经营规模扩大所带来的营运资金周转压力，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

## 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，本公司的资产负债率水平将较 2013 年 12 月 31 日的 79.70% 增加至 80.16%；非流动负债占总负债的比例将较 2013 年 12 月 31 日的 22.62% 增加至 25.32%。中长期债券融资规模的提升，有利于增强公司资金使用的稳定性。

### （二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后，本公司的流动比率将较

2013年12月31日的1.56增加至1.61，速动比率也将较2013年12月31日的0.40增加至0.44，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，本公司短期偿债能力得以增强，短期偿债压力减轻。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、江苏新城地产股份有限公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度经审计的财务报告；
- 2、中信证券股份有限公司关于江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券的发行保荐书；
- 3、广东信达律师事务所关于江苏新城地产股份有限公司发行 2013 年公司债券的法律意见书；
- 4、江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券信用评级报告；
- 5、江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券受托管理协议；
- 6、江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及保荐人/主承销商处查阅本募集说明书及摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书及摘要全文及上述备查文件：

**江苏新城地产股份有限公司**

联系地址：上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼

联系人：唐云龙、杭磊

联系电话：86-21-32522907

传真：86-21-32522909



互联网网址：<http://www.900950.com>

**中信证券股份有限公司**

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：杨霞、徐晨涵、姜琪、张玺、赵宇驰、凌陶、石衡、马丰明、叶瀚清、朱汇

联系电话：86-10-60833607、6979

传真：86-10-60833504

### **三、备查文件查阅时间**

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《江苏新城地产股份有限公司公开发行 2013 年公司债券募集说明书摘要》之盖章页)

