（上接B14版）

（4）销售交付

江苏新城规范该环节的制度文件主要包括《销售案场管理制度》、《销售合同管理制度》、《销售人员定级制度》、《销售业务作业指引》、《销售案场开盘前准备作业指引》等。

1）销售模式及客户关系管理

江苏新城根据目所处市场环境及项目特点，采取了较为灵活的销售模式，包括自销、代销、以及自销和代销相结合的方式，其中代销项目也大多采用多家代理联合的模式，以促进业务层面的适度竞争。具体而言，在已深耕多年、资源整合能力较强的地区（如江苏省常州市、上海市嘉定区等），基本已实现全自销；在刚刚开拓、资源整合能力较弱的地区（如浙江省杭州市、湖北省武汉市等），多采用自销和代销相结合的方式。

在销售管理制度的落实上，江苏新城通过总部市场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措施，以提升销售业务的整体执行水平。

在客户关系管理方面，江苏新城目前已采用较成熟的CRM系统，并配套了一系列相关的制度文件，主要包括《CRM明源系统各岗位职责及责任机制》、《CRM明源系统案场销售业务口径标准》、《CRM明源销售系统审批流程》、《CRM明源销售系统考核制度》、《CRM明源系统房源搭建操作指引》等。此外，江苏新城已在CRM系统的基础上搭建“幸福会会员管理系统”，以进一步加强客户关系的维护。

2）销售理念及定价模式

江苏新城强调以客户为中心的销售理念，持续关注客户满意度，以满足城市人居环境为出发点打造高性价比的产品。

江苏新城的定价模式主要分为成本导向、客户导向、竞争导向三个阶段。首先，在项目初期的投资决策节点，主要以成本导向为主，由城市公司制定项目的《预算目标任务书》（其中财务部提供成本费用的测算数据、营销部排布销售节奏并提供售价指标），经总部的财务管理中心复核后报总裁决议，从而确定项目的目标均价。随后，在项目的开盘节点，主要以客户导向为主，结合《来电来访客户转换分析》、《意向客户分析》、《一房一价客户落位表》等，在保证全年达成目标均价考核标准的前提下确定项目销售底价，项目进入时销阶段后，不仅以客户为导向，对成交客户特征、客户认知渠道、客户诉求、流失客户等方面进行分析和定期总结，还将以竞争为导向，顾及到市场占有率的提升等一系列营销目标的实现。

3、盈利模式

江苏新城主要通过住宅的开发与销售取得收入，实现盈利。一方面，在土地获取阶段则引入营销、技术、财务等部门进行深入的可行性研究，选择合适的地块，以确保未来能达到预期的收益率；另一方面，通过户型结构的合理设计、品牌营销的推广等，进一步提升产品的溢加值。

4、结算模式

江苏新城销售的房型主要有毛坯房和精装房两种，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，房屋竣工手续完成后，江苏新城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，江苏新城于交付当月凭客户签字确认的交付结算单确认收入。

5、融资模式

报告期内，江苏新城开发房地产项目的融资方式主要包括自有资金、银行贷款、信托贷款等。此外，江苏新城于2014年7月成功发行五年期公司债，募资总额达20亿元。

6、物业管理模式

江苏新城委托新城物业为其开发的房地产项目提供物业管理服务。新城物业系新城控股的控股股东常州富城的全资子公司，具有国家物业服务一级资质；曾于2013年被中国物业管理协会评为“物业管理综合实力TOP200企业”，于2014年被江苏省房地产业协会评为“江苏省物业服务综合实力五十强企业”。新城物业在中国房地产TOP10研究组及中国指数研究院联合发布的“2014中国物业服务百强企业”中位列第25位，并以良好的服务品质和社会评价获评“2014中国物业服务百强服务质量TOP10”。

江苏新城与新城物业本着有利于赢得客户满意、有利于提升“新城”品牌、有利于公司整体发展、有利于双方独立运营的原则，订立了《新城地产与物业委托业务管理服务规范及结算标准》，对前期物业招投标代理、案场服务、特约服务等各项服务内容及标准、费用说明及结算标准作出了明确规定。

7、对出租物业的经营方式

江苏新城的百个持有型物业项目为青浦吾悦广场于2014年12月正式开业。江苏新城委托上海青浦吾悦商业管理有限公司负责该项目的商业运营及管理，并定期向其支付管理服务费。上海青浦吾悦商业管理有限公司为新城控股间接全资持有的子公司，关于持有型物业的运营模式请参见本摘要本章之“二、新城控股业务和技术情况”。

第六章　财务会计信息及管理层讨论与分析

新城控股聘请普华永道依据中国注册会计师审计准则对新城控股截至2014年12月31日、2013年12月31 日及2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度、2013年度及2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（普华永道中天审字[2015]第11011号）。本章提供从经审计的财务报表以及财务报表附注中摘录的部分信息，提醒投资者关注报告书所附财务报表、财务报表附注和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

一、　合并方财务会计信息

（一）合并方近三年经审计的财务会计报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	508,281.35	626,352.24	438,214.13
应收票据	3,131.73	440.00	30.00
应收账款	1,137.59	226.15	327.69
预付账款	288,065.08	344,290.37	440,333.77
其他应收款	230,835.94	109,705.73	54,388.71
存货	2,983,042.83	2,867,279.76	2,446,731.00
其他流动资产	126,012.72	94,703.91	102,173.11
流动资产合计	4,140,507.24	4,042,998.17	3,482,198.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	25,962.89	22,118.66	18,118.66
长期应收款	9,810.78	19,853.78	–
长期股权投资	90,737.19	5,346.81	22,989.04
投资性房地产	593,600.00	330,700.00	310,560.00
固定资产	71,160.37	10,331.87	9,114.71
无形资产	4,502.92	983.59	726.66
长期待摊费用	2,733.50	1,247.05	2,566.00
递延所得税资产	47,796.54	49,969.63	35,821.92
其他非流动资产	124,568.36	36,724.76	36,724.76
非流动资产合计	970,872.54	477,276.15	436,621.76
资产总计	5,111,379.78	4,520,274.32	3,918,820.16
流动负债：			
短期借款	187,843.93	57,750.00	152,257.63
应付票据	45,230.98	65,923.80	63,748.21
应付账款	928,812.61	807,381.91	811,882.34
预收款项	1,316,312.09	1,021,649.48	1,165,286.51
应付职工薪酬	11,980.94	12,709.84	7,187.43
应交税费	101,721.91	101,491.04	75,085.42
应付利息	10,508.51	3,884.97	12,539.57
应付股利	80.50	80.50	80.50
其他应付款	451,566.87	208,832.95	51,450.37
一年内到期的非流动负债	119,180.00	153,145.90	360,786.00
其他流动负债	70,272.26	84,948.44	52,432.53
流动负债合计	3,243,510.60	2,517,798.84	2,752,736.50
非流动负债：			
长期借款	379,590.00	904,800.00	450,967.00
应付债券	198,141.91	–	–
递延所得税负债	65,127.27	41,864.56	40,287.16
非流动负债合计	642,859.18	946,664.56	491,254.16
负债合计	3,886,369.77	3,464,463.39	3,243,990.66
所有者权益：			
实收资本	110,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	11,065.55	52,997.51	6,422.10
其他综合收益	5,350.68	–	–
盈余公积	4,765.31	–	–
未分配利润	564,568.06	492,892.00	375,459.13
归属于本公司所有者权益合计	695,749.60	605,889.51	441,881.23
少数股东权益	529,260.41	449,921.41	232,948.26
所有者权益合计	1,225,010.01	1,055,810.92	674,829.50
负债及所有者权益总计	5,111,379.78	4,520,274.32	3,918,820.16

2、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,395.93	7,263.52	210.55
预付款项	–	5,000.00	–
其他应收款	61,637.46	2,729.63	57,636.04
其他流动资产	3.33	3.33	3.45
流动资产合计	64,036.72	14,996.48	57,850.04
非流动资产：			
长期股权投资	106,155.99	98,360.89	98,360.89
固定资产	188.64	242.46	328.68
无形资产	220.59	215.31	270.83
长期待摊费用	78.86	137.65	–
递延所得税资产	566.64	–	–
非流动资产合计	107,210.72	98,956.31	98,960.39
资产总计	171,247.44	113,952.78	156,810.43
流动负债：			
短期借款	–	–	8,000.00
应付账款	7.11	7.11	4.98
应付职工薪酬	1,925.10	308.90	439.07
应交税费	470.04	256.59	20.66
应交利息	–	–	3,904.06
应付股利	80.50	80.50	80.50
其他应付款	51,111.62	59,890.52	73,587.76
一年内到期的非流动负债	–	–	32,800.00
负债合计	53,594.37	60,543.61	118,837.03
所有者权益：			
实收资本	110,000.00	60,000.00	60,000.00
盈余公积	4,765.31	–	–
未分配利润（亏损）	2,887.76	–6,590.83	–22,026.60
所有者权益合计	117,653.07	53,409.17	37,973.40
负债及股东权益总计	171,247.44	113,952.78	156,810.43

3、合并利润表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	2,067,419.80	2,073,646.13	1,744,619.53
减：营业成本	1,527,302.31	1,483,445.15	1,258,727.27
营业税金及附加	171,777.25	203,004.41	160,564.37
销售费用	61,309.85	59,118.09	47,445.85
管理费用	65,348.55	65,232.63	55,069.17
财务费用－净额	5,213.71	28,603.00	12,225.35
资产减值损失	38,114.15	7,958.81	–
加：公允价值变动损益	36,599.39	3,783.86	3,108.60
投资收益（损失）	2,540.16	4,118.34	–6.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失）	–734.62	–1,142.24	–510.96
二、营业利润	237,493.54	234,186.24	213,689.35
加：营业外收入	4,255.13	15,598.41	2,015.57
其中：非流动资产处置利得	4.66	11.28	1.32
减：营业外支出	809.01	1,229.70	2,109.17
其中：非流动资产处置损失	25.28	49.47	6.86
三、利润总额	240,939.66	248,554.95	213,595.75
减：所得税费用	61,705.10	63,563.44	57,829.91
四、净利润	179,234.56	184,991.52	155,765.83
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净损益（亏损以“-”号填列）	–11,406.33	–3,530.41	–
归属于本公司股东的净利润	116,720.67	117,432.86	96,746.13
少数股东损益	62,513.89	67,558.65	59,019.70
五、其他综合收益的税后净额	9,454.80	–	–
归属于本公司股东的其他综合收益	–	–	–
以后可重分类进损益的其他综合收益			
–可供出售金融资产公允价值变动	1,142.81	–	–
–存货转换为投资性房地产时产生的收益	4,207.87	–	–
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,104.12	–	–
六、综合收益总额	188,689.37	184,991.52	155,765.83
归属于本公司股东的综合收益总额	122,071.36	117,432.86	96,746.13
归属于少数股东的综合收益总额	66,618.01	67,558.65	59,019.70

4、母公司利润表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	4,001.47	4,400.00	–
减：营业成本	3,834.02	–	–
营业税金及附加	164.69	246.40	–
管理费用	3,768.94	3,335.59	3,134.36
财务费用（收入）－净额	292.62	–34.78	5,590.37
加：投资收益（损失）	55,658.60	9,377.28	4,688.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–
二、营业利润	51,599.80	10,230.07	–4,036.09
加：营业外收入	2,211.67	5,207.61	280.00
其中：非流动资产处置利得	–	–	–
减：营业外支出	–	1.90	1.00
其中：非流动资产处置损失	–	–	–
三、利润（亏损总额）	53,811.47	15,435.77	–3,757.09
减：所得税费用	432.43	–	–
四、净利润（亏损）	54,243.90	15,435.77	–3,757.09
五、其他综合收益的税后净额	–	–	–
六、综合收益（亏损总额）	54,243.90	15,435.77	–3,757.09

5、合并现金流量表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,358,479.24	1,929,700.64	1,636,910.50
收到的税费返还	–	134.79	62.25
收到的其他与经营活动有关的现金	480,236.00	104,418.73	13,049.49
经营活动现金流入小计	2,838,715.24	2,034,254.17	1,650,022.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,577,946.67	1,700,321.79	1,042,619.91
支付给职工以及为职工支付的现金	77,660.38	52,822.36	42,999.13
支付的各项税费	261,487.17	218,736.21	191,585.97
支付其他与经营活动有关的现金	572,120.55	181,574.38	151,075.38
经营活动现金流出小计	2,489,214.78	2,153,454.74	1,428,280.38
经营活动产生的现金流量净额	349,500.46	–119,200.57	221,741.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	355.77	17,500.00	–
取得投资收益所收到的现金	655.27	660.58	504.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	305.18	1,558.33	88.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,384.41	8,984.33	–
投资活动现金流入小计	5,700.63	28,703.23	593.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,655.07	20,369.63	57,429.09
投资支付的现金	87,625.00	5,000.00	2,518.66
投资活动现金流出小计	311,280.07	25,369.63	59,947.75
投资活动产生的现金流量净额	–305,579.45	3,333.61	–59,354.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	93,379.00	155,969.09	–
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,000.00	155,969.09	–
取得借款收到的现金	805,958.03	1,270,734.90	624,931.13
发行债券收到的现金	197,852.00	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	142,981.13	103,295.13	17,041.01
筹资活动现金流入小计	1,240,170.16	1,529,999.12	641,972.14
偿还债务支付的现金	1,235,040.00	1,119,049.63	747,576.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,065.06	112,289.32	106,593.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,418.23	6,554.59	3,277.30
支付其他与筹资活动有关的现金	38,415.85	–	–
筹资活动现金流出小计	1,404,520.91	1,231,338.95	854,170.09
筹资活动产生的现金流量净额	–164,350.75	298,660.17	–212,197.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净（减少）增加额	–120,429.74	182,793.21	–49,810.74
加：期初现金及现金等价物余额	546,224.98	363,431.77	413,242.52
六、期末现金及现金等价物余额	425,795.24	546,224.98	363,431.77

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
提供劳务收到的现金	4,001.47	4,400.00	–
收到的其他与经营活动有关的现金	2,221.24	122,613.79	27,010.26
经营活动现金流入小计	6,222.71	127,013.79	27,010.26
支付给职工以及为职工支付的现金	3,850.11	2,003.20	1,923.64
支付的各项税费	85.44	25.25	3.61
支付其他与经营活动有关的现金	64,534.02	80,537.39	15,957.12
经营活动现金流出小计	68,469.57	82,565.84	17,884.36
经营活动（使用）产生的现金流量净额	–62,246.86	44,447.96	9,125.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	47,000.00	–	–
取得投资收益所收到的现金	55,658.60	9,377.28	4,688.64
处置固定资产收回的现金净额	–	0.71	–
处置子公司收到的现金净额	2,000.00	–	–
投资活动现金流入小计	104,658.60	9,377.99	4,688.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	184.13	208.71	177.44
投资支付的现金	56,795.10	–	–
投资活动现金流出小计	56,979.23	208.71	177.44
投资活动产生的现金流量净额	47,679.37	9,169.28	4,511.20
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	51,379.00	–	–
取得借款收到的现金	55,000.00	63,800.00	12,420.00
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	8,000.00
筹资活动现金流入小计	106,379.00	63,800.00	20,420.00
偿还债务支付的现金	55,000.00	104,600.00	28,620.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,300.10	5,764.26	5,758.12
支付其他与筹资活动有关的现金	1,379.00	–	–
筹资活动现金流出小计	96,679.10	110,364.26	34,378.12
筹资活动产生的现金流量净额	9,699.90	–46,564.26	–13,958.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	–4,867.59	7,052.97	–321.02
加：期初现金及现金等价物余额	7,263.52	210.55	531.57
六、期末现金及现金等价物余额	2,395.93	7,263.52	210.55

（二）最近三年的主要财务指标

1、主要财务指标

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
销售毛利率	26.13%	28.46%	27.85%
销售净利率	8.67%	8.92%	8.93%
流动比率（倍）	1.28	1.61	1.26
速动比率（倍）	0.36	0.47	0.38
资产负债率（母公司）	31.30%	53.13%	75.78%
资产负债率（合并）	76.03%	76.64%	82.78%
无形资产（剔除土地使用权、水面养殖权和采矿权后）占净资产的比例	0.12%	0.09%	0.11%
项目	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	3,031.97	7,488.21	3,363.42
存货周转率（次）	0.52	0.56	0.52
息税折旧摊销前利润（万元）	361,100.79	347,888.99	317,266.17
利息保障倍数（倍）	3.10	3.58	3.12
每股经营活动的现金流量（元/股）	3.00	–1.02	1.90
每股净现金流量（元/股）	–1.03	1.57	–0.43
每股净资产（元/股）	5.97	5.20	3.79

注：上述指标的计算公式如下：

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＝（负债总额－资产总额）×100%无形资产（扣除土地使用权、采矿权后）占净资产的比例＝无形资产（扣除土地使用权、采矿权后）/净资产（包括少数股东权益）

应收账款周转率＝营业总收入÷应收账款期初期末平均账面价值

存货周转率＝营业成本÷存货期初期末平均账面价值

息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息支出+固定资产折旧+长期待摊费用摊销额+无形资产摊销额

利息保障倍数＝息税折旧摊销前利润÷利息支出

每股经营活动的现金流量＝经营活动产生的现金流量净额÷期末普通股股份总数

每股净现金流量＝现金及现金等价物净增加额÷期末普通股股份总数

每股净资产＝归属于母公司所有者权益合计÷期末普通股股份总数

期末普通股股份总数均选取2015年4月改制后的总股本116,600万股

2、净资产收益率和每股收益

根据《公开发行证券的公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010修订）的规定，新城控股近三年的净资产收益率和每股收益如下：

会计期间	报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
2012年度	归属于母公司股东的净利润	24.79%	0.83	0.83
	扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	24.21%	0.81	0.81
2013年度	归属于母公司股东的净利润	22.42%	1.01	1.01
	扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	21.55%	0.93	0.93
2014年度	归属于母公司股东的净利润	17.55%	1.00	1.00
	扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	14.89%	0.80	0.80

注：每股收益以新城控股2015年4月股份改制后总股本116,600万股为计算依据，与普华永道出具的《关于新城控股集团股份有限公司2012 年度、2013 年度及2014 年度净资产收益率和每股收益计算表专项报告》（普华永道中天特审字[2015]第1359号）中计算口径有所差异。

二、　被合并方财务会计信息

江苏新城2012年度、2013年度和2014年度的中国企业会计准则财务报告已经普华永道审计，并分别出具了普华永道中天审字[2013]第10055号、普华永道中天审字[2014]第10055号和普华永道中天审字[2015]第10055号标准无保留意见的审计报告。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

财务指标	2014年末	2013年末	2012年末
资产总额	3,389,812.99	3,388,221.35	2,928,064.74
负债总额	2,560,550.34	2,700,416.93	2,390,421.19
股东权益	829,262.65	687,804.42	537,643.55
归属于母公司股东权益	772,939.35	662,524.52	516,008.08

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

财务指标	2014年	2013年	2012年
营业收入	1,710,022.93	1,658,396.94	1,430,044.73
营业利润	160,581.67	211,380.23	180,344.11
利润总额	161,344.30	220,485.72	181,224.85
净利润	120,350.13	163,691.44	134,708.16
归属于母公司股东的净利润	116,671.00	160,947.01	131,576.83

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

财务指标	2014年	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	303,348.45	–21,383.58	199,813.98
投资活动产生的现金流量净额	–193,517.42	10,284.45	–3,466.79
筹资活动产生的现金流量净额	–260,921.60	123,144.64	–240,594.37
现金及现金等价物净增加额	–151,090.57	112,045.50	–44,247.18

（四）主要财务指标

财务指标		2014年12月31日/2014年	2013年12月31日/2013年	2012年12月31日/2012年
销售毛利率		24.42%	28.16%	26.94%
销售净利率		7.04%	9.87%	9.42%
流动比率		1.41	1.56	1.36
速动比率		0.35	0.40	0.41
资产负债率（合并口径）		75.54%	79.70%	81.64%
资产负债率（母公司）		67.56%	76.14%	52.65%
归属江苏新城股东的每股净资产（元/股）		4.85	4.16	3.24
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）		1.90	–0.13	1.25
扣除非经常性损益前	基本每股收益（元/股）	0.73	1.01	0.83
	稀释每股收益（元/股）	0.73	1.01	0.83
	净资产收益率（加权平均）	16.43%	27.47%	29.24%
扣除非经常性损益后	基本每股收益（元/股）	0.73	0.97	0.82
	稀释每股收益（元/股）	0.73	0.97	0.82
	净资产收益率（加权平均）	16.28%	26.24%	28.99%

三、　本次合并后的备考财务会计信息

普华永道审计了新城控股按照下述备考财务报表编制基础及假设编制的备考财务报表，包括2014年12月31日的备考合并资产负债表和2014年度的备考合并利润表、备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表以及备考合并财务报表附注，并出具了标准无保留意见的《专项审计报告》（普华永道中天特审字[2015]第1366号）。

（一）新城控股最近一年备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2014年12月31日
流动资产：	
货币资金	508,281.35
应收票据	3,131.73
应收账款	1,137.59
预付账款	288,065.08
其他应收款	230,835.94
存货	2,983,042.83
其他流动资产	126,012.72
流动资产合计	4,140,507.24
非流动资产：	
可供出售金融资产	25,962.89
长期应收款	9,810.78
长期股权投资	90,737.19
投资性房地产	593,600.00
固定资产	71,160.37
无形资产	4,502.92
长期待摊费用	2,733.50
递延所得税资产	47,796.54
其他非流动资产	124,568.36
非流动资产合计	970,872.54
资产总计	5,111,379.78
流动负债：	
短期借款	187,843.93
应付票据	45,230.98
应付账款	928,812.61
预收款项	1,316,312.09
应付职工薪酬	11,980.94
应交税费	101,721.91
应付利息	10,508.51
应付股利	80.50
其他应付款	451,566.87
一年内到期的非流动负债	119,180.00
其他流动负债	70,272.26
流动负债合计	3,243,510.60
非流动负债：	
长期借款	379,590.00
应付债券	198,141.91
递延所得税负债	65,127.27
非流动负债合计	642,859.18
负债合计	3,886,369.77
股东权益：	
股本	170,806.48
资本公积	214,409.78
其他综合收益	9,090.52
盈余公积	4,765.31
未分配利润	612,406.11
归属于本公司股东权益合计	1,011,478.20
少数股东权益	213,531.81
股东权益合计	1,225,010.01
负债及股东权益总计	5,111,379.78

（二）新城控股最近一年备考合并利润表

单位：万元

项目	2014年度
一、营业收入	2,067,419.80
减：营业成本	1,527,302.31
营业税金及附加	171,777.25
销售费用	61,309.85
管理费用	65,348.55
财务费用－净额	5,213.71
资产减值损失	38,114.15
加：公允价值变动损益	36,599.39
投资收益（损失）	2,540.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失）	–734.62
二、营业利润	237,493.54
加：营业外收入	4,255.13
其中：非流动资产处置利得	4.66
减：营业外支出	809.01
其中：非流动资产处置损失	25.28
三、利润总额	240,939.66
减：所得税费用	61,705.10
四、净利润	179,234.56
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净收益（亏损以“-”）	–11,406.33
归属于母公司股东的净利润	164,719.12
少数股东权益	14,515.44
五、其他综合收益的税后净额	9,454.80
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	
以后将重分类进损益的其他综合收益	
–可供出售金融资产公允价值变动	1,941.57
–存货转换为投资性房地产时产生的收益	7,148.95
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	364.28
六、综合收益总额	188,689.37
归属于本公司股东的综合收益总额	173,809.65
归属于少数股东的综合收益总额	14,879.72
七、每股收益	
基本每股收益（元/股）	0.96
稀释每股收益（元/股）	0.96

（三）新城控股最近一年备考合并现金流量表

单位：万元

项目	2014年度
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	2,358,479.24
收到其他与经营活动有关的现金	480,236.00
经营活动现金流入小计	2,838,715.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,577,946.67
支付给职工以及为职工支付的现金	77,660.38
支付的各项税费	261,487.17
支付其他与经营活动有关的现金	572,120.55
经营活动现金流出小计	2,489,214.78
经营活动产生的现金流量净额	349,500.46
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资收到的现金	355.77
取得投资收益所收到的现金	655.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	305.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,384.41
投资活动现金流入小计	5,700.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,655.07
投资支付的现金	87,625.00
投资活动现金流出小计	311,280.07
投资活动产生的现金流量净额	–305,579.45
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	93,379.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,000.00
取得借款收到的现金	805,958.03
发行债券收到的现金	197,852.00
收到其他与筹资活动有关的现金	142,981.13
筹资活动现金流入小计	1,240,170.16
偿还债务支付的现金	1,235,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,065.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,667.00
支付其他与筹资活动有关的现金	38,415.85
筹资活动现金流出小计	1,404,520.91
筹资活动产生的现金流量净额	–164,350.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	–
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	–120,429.74
加：年初现金及现金等价物余额	546,224.98
六、年末现金及现金等价物余额	425,795.24

（四）新城控股最近一年备考合并所有者权益变动表

单位：万元

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2013年12月31日年末余额	170,806.48	162,340.46	–	–	502,489.14	67,446.25	903,082.33
同一控制下企业合并	–	44,001.29	–	–	–3,006.32	111,733.62	152,728.59
2014年1月1日年初余额（重编后）	170,806.48	206,341.75	–	–	499,482.83	179,179.87	1,055,810.92
2014年度增减变动额							
综合收益							
净利润	–	–	–	–	164,719.12	14,515.44	179,234.56
其他综合收益	–	–	9,090.52	–	–	364.28	9,454.80
综合收益总额	–	–	9,090.52	–	164,719.12	14,879.72	188,689.37
股东投入和减少资本							
股东投入资本	–	51,625.48	–	–	–	67,671.29	119,296.77
股东减少资本	–	–913.51	–	–	–	–4,465.49	–5,379.00
股份支付计入股东权益的金额	–	1,822.84	–	–	–	–	1,822.84
同一控制下企业合并被合并方资本金返还	–	–44,001.29	–	–	–	–	–44,001.29
购买少数股东股权	–	–465.49	–	–	–279.30	–42,066.58	–42,811.38
利润分配							
提取盈余公积