

信息披露Disclosure

(上接A23版)

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3,389,221万元,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%、96.90%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:

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	499,071	15.37	374,807	13.35	376,907	13.52
应收账款	748	0.00	277	0.01	719	0.02
预付账款	161,131	4.95	329,856	11.75	166,256	6.06
其他应收款	80,943	2.49	51,792	1.84	50,996	1.86
存货	2,436,212	74.59	1,963,315	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
流动资产合计	3,252,654	100.00	2,808,143	100.00	2,786,763	100.00

公司流动资产中以货币资金、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376,307万元、374,807万元和499,971万元,占流动资产的比例分别为13.52%、13.36%和15.37%。

最近三年末,公司其他货币资金明细如下:

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
为取得银行承兑汇票而汇票保证金的保证金	61,377.23	55,990.67	3,912.11
住房公积金及按揭贷款保证金	3,950.94	2,315.59	5,076.53
1. 暂收保证金	6,257.61	1,910.65	455.00
2. 为提供借款质押担保的保证金存款	823.15	73.99	8,200.01
合计	72,008.93	59,790.90	17,664.14

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5.04%、11.75%和4.95%。公司预付账款主要为尚未结清的预付土地出让金。由于2013年度大部分土地出让金结算并到账上凭证,预付土地出让金转入存货科目,2013年末预付账款较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:

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	51.56	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
合计	161,131	100.00	329,856	100.00	168,266	100.00

公司预付账款账龄相对较短,2011年-2013年末,公司账龄1年以内的预付账款余额占全部预付账款的比例分别为89.59%、51.50%和88.67%。2013年末账龄1-2年的预付账款余额较2011年末有较大上涨,是由于2013年度获取的土地至2012年末尚未到账上凭证,其对应的预付土地出让金余额结转至2013年末大幅减少。

2011年-2013年末,公司预付账款中无预付持有公司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80,943万元,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租赁担保押金。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,用于其项目投资建设。

公司最近三年末其他应收款的账龄结构如下:

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	31,328	60.58	2,853	5.69
2-3年(含)	2,586	3.20	788	1.52	769	1.53
3年以上(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
合计	80,943	100.00	51,792	100.00	50,090	100.00

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,原因是2010年联营企业上海万之域公司所属项目进入开发阶段,公司增加了对该项目的资金投入,上述其他应收款余额2012年末未予收回。

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”项目中单独列“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”,开发成本于办竣竣工验收后,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间按实际总成本予以结转和将物业面积按建筑面积比例分摊核算。

根据上述政策,不同期间的项目工程竣工后,其实际总成本(含未结转开发成本)中“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。当项目产品竣工或交付完工交付结算手续当月,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,占流动资产比例分别为6.12%、69.91%及74.59%。2013年末未发生存货账面价值较2012年末大幅增长较大,主要是由于2013年度未发生存货项目的收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:

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
合计	2,141,778	48,240	2,093,538	100.00

截至2012年末公司存货明细情况

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	11,994	1,430,228	72.85
开发产品	485,699	22,857	462,842	24.49
合计	1,978,255	34,851	1,943,403	100.00

截至2013年末公司存货明细情况

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
合计	2,449,233	23,020	2,426,212	100.00

2011年,由于受房地产市场调控政策影响,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年账龄1年以上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,剩余未计提减值准备的由开发成本中的减值准备转入开发产品的减值准备。2013年度,由于项目之前计提减值准备项目实现销售结转收入,公司结转存货跌价准备的金额为16,078万元,另由于个别项目车库在减值测试中计提减值准备低于其成本,公司新增计提跌价准备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97,282万元、88,195万元及84,351万元,占流动资产比重分别为3.40%、3.14%及2.50%,其基本保持稳定。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:

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 (%)
预缴营业税	46,030	49.88	49,889	56.54	54,594	62.48
预缴土地增值税	23,579	25.60	20,660	23.61	23,831	27.45
预缴企业所得税	9,376	10.01	12,802	14.58	13,311	15.31
预缴的其他税金	5,016	5.34	5,254	5.96	5,496	6.30
其他	-	-	-	-	28	0.03
合计	84,351	88.195	88,195	97.252		

(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:

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
长期股权投资	19,854	14.54	-	-	-	-
投资性房地产	3,407	2.54	22,969	19.17	23,580	20.30
固定资产	54	0.03	5	0.03	37	0.03
无形资产	9,137	6.74	8,053	6.89	8,179	7.06
长期待摊费用	585	0.43	364	0.30	294	0.25
长期待摊费用	778	0.57	2,352	1.96	2,318	2.01
递延所得税资产	49,990	37.04	31,316	26.11	29,138	25.16
其他非流动资产	36,725	29.29	36,725	30.62	36,725	31.72
合计	135,507	100.00	119,922	100.00	115,789	100.00

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,公司可供出售金融资产余额分别为16,600万元、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、上海市普陀区住房保障和房屋管理局及上海市浦东新区物业管理公司上海新城旭地住房物业保修金,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。

最近三年末,公司的长期股权投资余额分别为23,500万元、22,969万元及23,447万元,占非流动资产比重分别为20.20%、19.17%及23.94%。长期股权投资主要包括公司对上海新城旭地、上海旭泰创业和上海万之域的投资。2013年末长期股权投资大幅减少的原因是上海万之域的投资减少。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。

③ 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21.56%、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金额逐年上升。

④ 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,该款项总利息为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

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	326,364	13.67	495,710	19.87
负债合计	2,700,417	100.00	2,389,921	100.00	2,494,577	100.00

2011年-2013年末,公司负债总额分别为2,494,577万元、2,390,421万元及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90.13%、86.33%和77.38%。

(1) 流动负债分析

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 (%)
应付账款及应付票据(次)	7,884.82	2.898.48	2,898.48	1,283.61		
应付账款及应付票据(次)	0.54	0.53	0.53	0.32		

公司主要流动负债结构如下表所示:

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	86,300	4.35
应付票据	61,377	2.94	55,991	2.69	3,012	0.20
应付账款	647,999	31.01	555,096	26.39	407,756	22.80
预收账款	920,919	44.96	997,453	48.10	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	28,863	1.40	27,048	1.35
一年内到期的非流动负债	132,130	6.32	231,556	11.22	218,406	10.93
其他流动负债	81,308	3.89	47,953	2.32	27,830	1.39
流动负债合计	2,089,487	100.00	2,063,557	100.00	1,998,867	100.00

公司流动负债以短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、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94.36%、94.26%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98,930万元、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,短期借款余额逐年下降。

2011年-2013年末,公司短期借款结构明细

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 (%)
抵押借款	30,000	63.83	28,000	63.83	6,000	6.88
抵押借款	15,000	31.91	5,000	6.58	3,000	3.49
抵押加保证借款	2,000	4.26	12,110	15.91	3,000	3.49
合计	47,000	100.00	76,296	100.00	74,832	100.00

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例逐年增加。

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设工程款,占公司业务量的增加,2011年-2013年末,公司应付账款余额和占流动负债比例逐年增加。

④ 预收账款

最近三年末,公司的预收账款余额分别为1,091,811万元、997,453万元及920,619万元,占流动负债比重分别为51.62%、48.34%及44.06%。预收款项主要为房地产销售收入,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、28,863万元及27,048万元,占流动负债比重分别为1.36%、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的创业投资有限公司应付少数股东上海爱斐亚股权投资中心(有限合伙)的款项,该款项不计息且无固定偿还期限。