公司代码:900950 公司简称:新城B股

江苏新城地产股份有限公司

2014 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
B股	上海证券交易所	新城B股	900950	五菱B股

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	唐云龙	杭磊
电话	021-32522907	021-32522907
传真	021-32522909	021-32522909
电子信箱	xcgf@900950.com	xcgf@900950.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

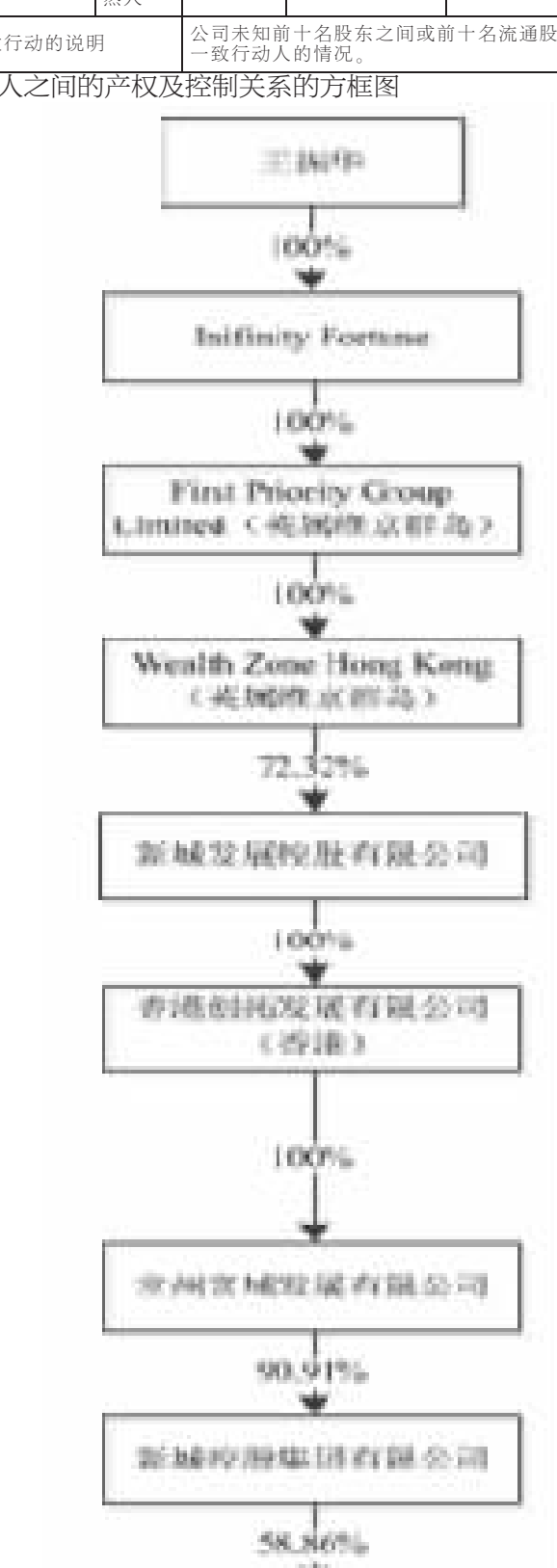
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	33,898,129,926.34	33,882,213,509.79	0.05	29,280,647,387.17
归属于上市公司股东的净资产	7,729,393,524.60	6,625,245,210.12	16.67	5,160,080,835.32
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	3,033,484,544.37	-213,835,826.10	1,518.60	1,998,139,769.94
营业收入	17,100,229,292.43	16,583,969,378.85	3.11	14,300,447,268.64
归属于上市公司股东的净利润	1,166,710,016.51	1,609,470,064.80	-27.51	1,315,768,260.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,155,571,050.24	1,537,493,058.74	-24.84	1,304,366,766.28
加权平均净资产收益率(%)	16.43	27.47	减少11.04个百分点	29.24
基本每股收益(元/股)	0.7323	1.0102	-27.51	0.8259
稀释每股收益(元/股)	0.7323	1.0102	-27.51	0.8259

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)						33,904
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)						33,904
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						0
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
新城控股集团有限公司	境内非国有法人	58.86	937,728,000	937,728,000	质押	50,000,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	1.23	19,620,261	0	未知	
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.69	10,979,733	0	未知	
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	0.57	9,069,209	0	未知	
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	境外法人	0.38	6,126,297	0	未知	
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	0.38	6,105,085	0	未知	
JIASHAN SHEN	境外自然人	0.34	5,476,966	0	未知	
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	5,068,800	5,068,800	未知	
唐起麟	境外自然人	0.29	4,585,287	0	未知	
陈素幸	境外自然人	0.24	3,846,081	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。					

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

(一)董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内市场形势分析

2014年,我国宏观经济环境呈现低迷状态,作为国民经济支柱的房地产行业,自然也无法独善其身。国房景气指数逐月下滑,房地产投资增速显著放缓,房地产销售面积和销售额同比大幅下滑,70个大中城市中房价下跌城市不断增加。房地产市场失去了往年的活力,既无"小阳春",也无"红五月",更无"金九银十"。市场成交持续低迷,房价也开始步入下行通道。随着房地产市场调整的不断加深,各地地方政府从6月开始取消限购,不断放松调控,央行也最终放松首套房认定政策,以释放改善性需求。

2014年,20家典型房企销售业绩同比增长18%,增速同比下降了7个百分点,重点房企中逾半没有完成年度销售目标,有的甚至低至七成,但行业集中度在2014年继续大幅提升,据克而瑞信息发布的《2014年中国房地产企业销售TOP100排行榜》,TOP10、TOP20和TOP50的市场份额上升幅度均高于前几年,从金额集中度看,TOP10企业从2013年的13.72%上升至17.19%,增加了3.47个百分点,升幅同比提高了2.51个百分点;TOP20及TOP50企业同比也分别提升了4.27个百分点和5.42个百分点,提升幅度加大。

报告期内公司内部运营情况

2014年,在"强战略、拓布局;重执行、求创新;调结构、控风险;明绩效、优组织"的年度经营方针指导下,公司全体员工辛勤付出,坚定以项目内部投资报酬率、净利润率为核心,完善以项目目标管理为核心的组织优化和绩效管理,深入开展价值创新,通过内部运营、产品研发、销售策略等多方面组合发力积极应对市场调整的各种不利影响。

积极与同行及金融机构开展各种合作,进一步拓展了公司参与优质项目开发的空间,分散了投资风险,改善了公司整体的资产负债结构;公司通过运用大数据,以当下最新的众筹、微信平台、"新城经纪人"APP等各种营销模式应对疲软的市场环境,并取得了一定的成效;20亿元的公司债券发行成功,补充了公司运营资金,改善了公司债务结构,促进了公司长期稳健发展,也是公司首次通过资本市场实现融资。

报告期内,公司基本完成了年初制定的各项主要经营指标,流程管控得到进一步加强,产品创新得到进一步发展,研发成果不断优化,标准化管理取得新进展,产品品质稳步提高,人员培训体系初步建成,人才结构不断趋于合理。

报告期内经营业绩回顾

2014年,面临房地产市场下行的压力,以及项目推盘时间和区域均较为集中等困难,公司积极应对市场变化,及时调整开发节奏和销售策略,通过公司全员的努力,最终全面完成了年初董事会提出的各项主要经营指标。

报告期内,公司实现销售面积197.69万平方米,销售金额187.92亿元(含合营项目),分别比?2013年增长16.14%和增长9.84%。

报告期内,公司共有19个子项目实现竣工,竣工面积为237.60万平方米(含合营项目);实现营业收入171.00亿元,实现净利润12.04亿元,分别比?2013年增长?3.11%和?减少26.48%。截止?2014年?12?月?31?日,公司总资产338.98亿元,净资产82.93亿元,分别比上年同期增长0.05%和20.57%。

报告期末,公司共有22个子项目在建,总建筑面积为329.00万平方米(含合营项目)。

报告期内,公司新增南京栖霞仙林湖地块、浦口高新区地块、浙江余杭未来科技城地块、上海嘉定回城南路地块、松江永丰街道30-02号地块、苏州吴中经济开发区地块、武汉汉阳四新地块、济南历城天鸿地块、青岛李沧天水路地块等共13幅地块,新增总建筑面积306.33万平方米。

截止报告期末,公司可建面积792.85万平方米(含合营项目)。

2014年结算和销售情况表

项目名称	权益比例	销售面积(平方米)	销售金额(万元)	结算面积(平方米)	结算金额(万元)
南京新城香溢紫郡	96.22%	152,791	145,677	233,301	198,249
南京珑湾花园	96.22%	124,260	200,513	-	-
昆山新城香溢紫郡	100.00%	66,883	46,789	94,423	69,480
昆山新城柏丽湾	50.00%	47,426	31,672	-	-
苏州新城香溢澜桥	100.00%	47,694	45,553	143,445	136,568
苏州新城公馆	100.00%	81,250	84,918	48,132	53,178
苏州新城红树湾	70.00%	116,251	95,962	34,861	31,305
无锡新城尚东雅苑	100.00%	27,752	17,580	42,072	28,506
无锡新城香溢紫峻	100.00%	84,225	62,622	152,422	114,460
常州新城香悦半岛	96.22%	24,298	22,579	104,208	85,711
常州新城帝景	95.91%	75,581	73,892	63,433	72,119
常州新城首府	95.80%	17,827	16,690	19,152	18,844
常州新城香溢澜桥	95.80%	91,503	58,321	165,142	114,517
常州新城香溢俊园	95.80%	84,544	58,577	91,989	67,675
常州新城香溢紫郡	95.80%	118,849	62,908	141,276	81,882
常州悠活城	99.16%	49,391	23,646	-	-
上海新城悠活城	96.22%	10,521	14,427	14,258	19,899
上海新城金郡	96.22%	7,359	15,100	10,863	23,277
上海新城公馆	96.22%	2,406	4,566	8,202	15,995
上海新城忆华里	96.22%	10,737	36,805	25,981	81,009
上海新城尚上城	96.22%	8,988	12,244	3,249	6,870
上海新城碧翠	100.00%	9,986	37,737	23,438	75,350
上海新城馥华里	96.22%	53,762	88,705	22,251	40,936
上海新城香溢澜庭	96.22%	24,797	49,847	50,030	101,212
上海新城香溢璟庭	96.22%	68,620	119,305	30,968	51,754
上海新城昱翠湾	96.22%	53,374	80,359	78,553	117,980
杭州山语苑	100.00%	67,623	44,731	-	-
杭州西溪逸境	100.00%	16,830	25,427	-	-
南京香悦澜山	67.35%	23,985	34,714	-	-
上海万科金色领域	48.11%	41,068	67,697	29,238	45,337
上海旭辉府	48.11%	72,485	72,068	-	-
其他项目	-	91,981	96,174	44,106	41,289
车位		201,817	31,433	244,334	32,252

(二)董事会关于公司未来发展的讨论与分析

行业竞争格局和发展趋势

经历了2014年的大转折之后,楼市在2015年将进入新常态,行政性管制政策将逐步退出,房地产企业的去库存和跨界转型将贯穿全年,市场也将在全面分化中进入中速增长,同时,大部分二三线城市房地产市场风险明显上升。

从市场前景来看,虽然城镇化率增长已经开始减速,但城镇化的趋势并没有发生改变,每年新增的城镇人口仍能为市场带来大量的需求,在一线及主要二线城市,更是有大量的首置首改需求有待释放;城市建设的进一步推进也将会带来持续的新增需求。

从行业竞争格局来看,市场份额不断趋于集中,竞争格局逐渐趋于稳定,大企业的领先优势将进一步扩大,中型企业不进则退,小企业则面临边缘化的危险。得益于调控的解绑、货币政策的推动以及房企的营销力度的加强,2015年房价的整体走势应是先降后稳:一方面,目前很多城市库存还处于高位,去化周期较长,在巨大的库存压力面前,房价还有进一步调整的空间;另一方面,从销售目标完成情况来看,受2014年多数房企未完成全年目标的影响,在2015年上半年的相当长一段时间里,去库存仍将是市场的主旋律,房价也有进一步下探的可能。

公司发展战略

2015年是公司的战略转型年和管理创新年,公司将坚定不移地强化战略执行,滚动制定并发布公司3年发展战略和路线图,创新发展模式与企业文化,提升产品质量与客户满意度,提高组织管控效率。完成百年住宅技术标准化、产业化、品牌化,形成新城产品差异化特色;总部+区域(城市)事业部+项目的三级组织体系和绩效管理体系落地,形成人才梯队和核心能力。

经营计划

2015年度公司将在"精投资,强产品,IRR 致胜新常态;育英才,优服务,精益化助力再发展。"的经营方针指导下,积极拓展目标城市,提炼并培育竞地优势,大胆创新取地模式;不断拓展新的融资渠道,借助资本市场提升企业在新常态下的竞争力;融合产品研发与技术管理职能,缩短成果转换时间,加强新工艺、新材料、新技术研发继续成本挖潜;标准化产品系统升级,提高标准化率尤其在土地投资中产品库运用效率;配合新区域拓展及项目开发落实属地品牌建设,提高公司、产品及技术品牌知名度;严格项目计划管理和目标管理,通过计划系统强化目标管理和提高项目计划管理水平;通过采购招投标业务系统优化供应商管理及招投标透明化,提高供应商队伍质量及招标规范性;实施人才分类和发展战略,建立人才素质模型和能力标尺;沉淀业务管理和项目开发案例库,自主开发培训课程;按照三级架构落实分级管控、评价及考核,做实做优活化熟城市公司职能;以信息化工具为载体,提高管理信息化率,实现计划催发事项,事项催发审批,审批催发指引;严控员工职务行为风险,践行阳光普照工作机制。

2015年,公司计划新开工项目20个,新开工建筑面积264.64万平方米,公司计划竣工项目18个,建筑面积约191.03万平方米。

2015年公司计划开工项目一览表

项目名称	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	可售面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州新城房产开发有限公司	常州公馆四期	武进区	95.80%	106,977.15	315,575.63	253,413.01	2015年3月	2017年9月
常州新城金郡房地产有限公司	常州新城金郡三期	天宁区	96.22%	4,712.66	47,269.07	47,269.07	2015年12月	2018年5月
南京新城创置房地产有限公司	南京湖北路项目	鼓楼区	96.22%	11,627.40	51,381.40	36,277.40	2015年3月	2017年10月
南京新城万隆房地产有限公司	南京香悦澜山二期	栖霞区	67.35%	34,008.00	132,273.01	76,224.37	2015年7月	2017年12月
南京新城万嘉房地产有限公司	南京G75地块一期	浦口区	96.22%	65,557.00	192,576.00	153,222.00	2015年6月	2017年12月
南通新城创置房地产有限公司	南通香溢紫郡一期B区	港闸区	76.98%	31,639.90	111,736.15	91,331.95	2015年4月	2016年12月
上海松郡房地产开发有限公司	上海水云间	松江区	96.22%	39,993.00	58,060.00	43,276.00	2015年1月	2016年6月
上海松睿房地产开发有限公司	上海永丰街道30-02地块	松江区	100.00%	18,932.20	37,940.92	24,004.60	2015年4月	2016年10月
苏州新城创盛置业有限公司	苏州红树湾轨交商业	吴江区	70.00%	21,647.40	17,645.00	17,445.00	2015年11月	2016年9月
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山香溢紫郡S1地块	昆山市	100.00%	27,470.40	90,500.00	68,285.40	2015年9月	2016年12月
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州太湖新城一期	吴中区	68.00%	34,227.00	148,408.40	119,304.77	2015年3月	2016年12月
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州太湖新城二期	吴中区	68.00%	16,006.60	107,172.26	77,627.74	2015年8月	2018年10月
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州科技城33#地块	余杭区	100.00%	33,598.00	72,823.80	49,673.00	2015年8月	2017年6月
武汉新城创置置业有限公司	武汉四新项目一期	汉阳区	100.00%	49,770.00	145,488.00	117,278.00	2015年2月	2016年12月
武汉新城创置置业有限公司	武汉四新项目二期A	汉阳区	100.00%	23,890.00	91,060.00	67,268.00	2015年9月	2017年12月
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南万象新天C4地块	历城区	100.00%	84,362.00	304,371.00	234,098.00	2015年8月	2017年7月
青岛卓越新城置业有限公司	青岛李沧C-2地块	李沧区	50.00%	56,372.60	220,114.80	166,907.20	2015年10月	2017年10月
青岛卓越新城置业有限公司	青岛李沧H地块	李沧区	50.00%	30,073.70	65,118.00	50,545.00	2015年7月	2017年6月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧C-1地块	李沧区	50.00%	52,417.90	199,786.00	157,253.70	2015年7月	2017年6月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧I-1地块	李沧区	50.00%	63,717.00	237,154.00	186,690.81	2015年9月	2017年8月
合计				806,999.91	2,646,453.44	2,037,395.02		

2015年公司计划竣工项目一览表

项目名称	地理位置	权益比例	占地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	可售面积(平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州帝景办公	武进区	95.91%	17,455.71	52,000.65	38,248.00	2013年6月	2015年6月
常州新城帝景二期(20#22#)	武进区	95.91%	7,021.63	23,135.40	22,395.12	2013年1月	2015年6月
常州香溢俊园二期	天宁区	96.22%	16,198.24	76,879.85	63,790.00	2013年8月	2015年5月
常州香溢紫郡四期	天宁区	95.80%	38,179.87	149,480.24	118,845.00	2013年12月	2015年8月
常州悠活城	新北区	99.16%	51,966.00	194,296.62	152,177.00	2014年4月	2015年12月
南京香溢紫郡五期	浦口区	96.22%	22,956.60	141,010.92	106,888.00	2013年5月	2015年1月
南京香溢紫郡六期A区	浦口区	96.22%	33,783.60	54,785.28	47,124.00	2013年12月	2015年1月
南京香溢紫郡六期B区	浦口区	96.22%	49,012.90	80,833.98	71,498.00	2014年3月	2015年6月
南京珑湾花园一期	江宁区	96.22%	31,602.50	160,081.25	115,873.00	2013年11月	2015年12月
上海馥华里(10-13#洋房、7、8、14#高层))	嘉定区	96.22%	22,796.39	64,274.87	50,925.81	2013年8月	2015年6月
上海香溢璟庭一期(小高层+6#多层)	嘉定区	96.22%	30,583.16	88,368.72	63,167.57	2014年4月	2015年6月
上海金郡A四期/A11-3	嘉定区	96.22%	18,623.10	88,435.27	68,885.00	2014年10月	2015年12月
苏州香溢紫郡二期B区	昆山市	100.00%	24,448.82	55,434.79	52,400.00	2013年8月	2015年6月
苏州新城公馆一期(高层)	吴中区	100.00%	23,347.36	58,232.13	54,461.49	2013年7月	2015年6月
苏州新城公馆二期	吴中区	100.00%	37,165.60	117,970.21	91,018.00	2014年1月	2015年12月
苏州红树湾一期(高层)	吴江区	70.00%	49,843.66	206,642.06	147,531.39	2013年9月	2015年6月
苏州红树湾二期A区	吴江区	70.00%	32,437.30	133,200.00	101,905.00	2014年12月	2015年12月
杭州山语院	余杭区	100.00%	54,033.50	165,191.68	122,204.00	2014年1月	2015年12月
合计			561,455.94	1,910,253.92	1,489,336.38		

1、因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

未来,公司将根据业务发展需求,并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素,以股东利益最大化为核心,利用银行借款、资本市场融资等多种手段进行持续融资,以满足公司发展的资金需要。

2、可能面对的风险

(1)政策风险:2015年,国家宏观调控政策在房地产政策、信贷政策、税收和土地供应等由此引起的房地产开发企业资金成本、周转和消费者需求等多方面因素将对房地产市场产生的重大影响。公司将加强政策研究,因势利导,顺势而为。

(2)市场风险:由于城市吸纳人口能力和库存去化周期不同,不同城市住宅市场表现在2015年将继续分化。公司将加强市场监测,及时调整营销策略,逐步调整市场布局。?

(3)行业风险:房地产属于资金密集型行业,在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下,行业竞争日益激烈。公司将不断提高企业竞争力,适度扩大规模,提高市场份额;继续加强产品研发、成本管控和工程管理,不断提高产品性价比。

(4)财务风险:房地产业是资金密集型行业,充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展,经营规模的扩大,对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将坚持快速回款,合理安排融资计划,尝试多种融资渠道,加强资金管理,确保资金链安全。

(三)利润分配或资本公积金转增预案

1、现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37号)和江苏证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》(苏证监公司字【2012】276号)文件的要求,结合公司实际情况,公司对公司《章程》中关于条款做相应修改,并经公司2012年年度股东大会审议通过。公司据此制定了《公司2013年度利润分配方案》,并于2014年3月15日召开了2013年年度股东大会审议通过了此项议案:以2013年12月31日总股本1,593,187,200股为基数,按每10股派送现金红利人民币1.03元(含税)。2013年度现金股利计人民币164,098,281.60元。

该方案符合公司章程及审议程序的规定,充分保护了中小投资者的合法权益,独立董事对该分配方案发表了独立意见,并同意将其提交股东大会审议。公司于2014年4月8日召开了"新城B股2013年度现金分红说明会",与投资者就其关注的公司2013年度现金分红、公司经营发展等问题进行了充分的沟通与交流。本次分配方案于2014年6月实施,详见公司于2014年5月14日披露于上海证券交易所网站的2014-017号《江苏新城地产股份有限公司2013年度利润分配实施公告》。

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司2014年度归属于上市公司股东的净利润1,166,710,016.51元,母公司报表净利润1,121,382,459.19元,按照公司《章程》规定,提取10%盈余公积112,138,245.92元,加年初未分配利润为229,529,068.94元,减去2013年度利润分配164,098,281.60元,本年度可供股东分配利润为1,074,675,000.61元。董事会决定的分红派息方案如下:以2014年12月31日总股本1,593,187,200股为基数,按每10股派送现金红利人民币0.70元(含税),2014年度现金股利共计人民币111,523,104.00元。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

中华人民共和国财政部于2014年初颁布及修订了八项会计准则:

1、《企业会计准则第2号——长期股权投资》(2014年修订);

2、《企业会计准则第9号——职工薪酬》(2014年修订);

3、《企业会计准则第30号——财务报表列报》(2014年修订);

4、《企业会计准则第33号——合并财务报表》(2014年修订);

5、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(2014年修订);

6、《企业会计准则第39号——公允价值计量》(2014年颁布);

7、《企业会计准则第40号——合营安排》(2014年颁布);以及

8、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》(2014年颁布)。

财政部要求除《企业会计准则第37号——金融工具列报》自2014年度财务报表起施行外,其他准则自2014年7月1日起施行。本公司及其子公司已采用上述准则编制2014年度财务报表,上述会计准则的采用对公司2014年度及比较期间的财务状况、经营成果及现金流量没有重大影响。

为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值,结合公司的自身情况及行业特点,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息,同时降低资产负债率,提高公司融资能力,公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法。

公司对投资性房地产采用公允价值计量符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》及有关规定。本次会计政策变更相关程序,符合法律法规的规定及上市监管机构的要求,不存在损害公司和全体股东利益的情况。

此项政策变更将增加公司2014年12月31日之投资性房地产约9,906万元、资本公积约7,149万元、递延所得税负债约2,476万元、少数股东权益约281万元。鉴于截至2013年12月31日,公司仅持有零星的投资性房地产,该等变更对公司比较期间的财务状况,经营成果及现金流均没有重大影响。

上述会计政策变更已于2015年2月15日获第六届董事会第十一次会议批准。

4.2 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

1、同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

2、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

江苏新城地产股份有限公司

2015年2月15日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-011

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 第六届董事会第十一次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司第六届董事会第十一次会议于2015年2月15日上午9点30分在上海市中山北路3000号长城大厦22楼222会议室召开,会议应参加董事9名,实际参加9名,董事王振华、吕小平、王晓松、徐国平、陆忠明、唐云龙和独立董事汪家泽、张燕、徐建东参加会议,公司监事和高级管理人员列席了会议,会议召开符合《公司法》及相关法规的规定。会议审议并通过了如下议案:

一、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度董事会工作报告》;

二、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度财务决算报告》;

三、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度利润分配预案》;

根据公司《章程》和有关规定,董事会决定的分红派息预案如下:

以2014年12月31日总股本1,593,187,200股为基数,按每10股派送现金红利人民币0.70元(含税)。2014年度现金股利计人民币111,523,104.00元。

B股红利以人民币计算,以美元支付,美元与人民币的汇率按照股东大会通过派发红利决议日后的第一个工作日,中国人民银行公布的美元兑人民币中间价计算。

由于公司所处行业为资金密集型行业,所处发展阶段属成长期,且预计未来12个月内有重大资金支出安排,考虑到2015年度房地产行业信贷环境存在较大不确定性,为保证公司现阶段经营及长期发展需要,公司2014年度拟分配的现金股利总额与年度归属于上市公司股东的净利润之比为9.56%,公司留存未分配利润用于资本性支出,预计收益不低于银行同期贷款利率。

公司独立董事对公司利润分配预案发表了独立意见,独立董事认为,此次利润分配预案符合有关法律、法规及公司《章程》的有关规定,符合公司的实际情况,同意将该议案提交公司2014年度股东大会审议。

四、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于审计师从事公司2014年度审计工作的总结报告》;

五、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度内部控制评价报告》;

详情请见公司于 2015年2月17日发布的《江苏新城地产股份有限公司2014年度内部控制评价报告》。

六、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年年度报告全文,及其摘要》;

详情请见公司于 2015年2月17日发布的《江苏新城地产股份有限公司2014年年度报告》。

七、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于批准公司提供担保额度的议案》;

公司在2014年度对控股子公司(含实际控股子公司)新增担保410,122.84万元,解除担保额度675,552.84万元。截至2014年12月31日,公司担保余额为301,190.00万元。

根据公司现有项目的进展情况、2015年的资金状况和公司发展资金需求,董事会提请各位董事审议批准如下公司对外担保事项:

(一)担保额度总额:在2016年召开2015年度股东大会之前,公司在2014年底担保余额基础上新增加担保额度130亿元,净增加担保余额95亿元。

(二)担保对象的范围

1、公司为控股子公司提供担保;

2、控股子公司为本公司提供担保;

3、控股子公司之间相互提供担保;

4、公司以及公司的控股子公司按持股比例为参股公司提供担保。

(三)授权公司董事长在股东大会批准的担保额度及范围内签署相关的法律文件。

(四)有效期自2014年度股东大会审议通过本议案之日起至2016年召开2015年度股东大会之日止。在超出上述担保对象及额度范围之外的担保,公司将根据有关规定另行履行决策程序。

八、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于公司会计政策变更的议案》

详情请见公司于 2015年2月17日发布的2015-013号《江苏新城地产股份有限公司关于会计政策变更的公告》。

九、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于 2014 年度计提资产减值准备的议案》

详情请见公司于 2015年2月17日发布的2015-014号的《江苏新城地产股份有限公司关于2014年度计提资产减值准备的公告》。

十、董事会以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司出售江苏新城物业服务有限公司的议案》,关联董事王振华、吕小平、王晓松及陆忠明回避表决。

详情请见公司于 2015年2月17日发布的2015-015号的《江苏新城地产股份有限公司关联交易的公告》。

十一、董事会以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于召开公司2014年度股东大会的议案》

公司董事会决定,于2015年3月10日下午14:00召开公司2014年度股东大会,会议地址:常州市虹北路68号常州新城希尔顿酒店。详情请见公司于 2015年2月17日发布的2015-016号《江苏新城地产股份有限公司关于召开2014年年度股东大会的通知》。

以上第一、二、三、六、七项议案需提交公司2014年度股东大会审议。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-012

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 第六届监事会第八次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司第六届监事会第八次会议于2015年2月15日10:30在上海市中山北路3000号长城大厦22楼222会议室召开,会议以现场方式召开,公司3名监事管建新、欧阳捷、田桂华全部参加会议。本次会议召开符合《公司法》、公司《章程》及相关法规的规定。会议审议并通过了如下议案:

一、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度监事会工作报告》;

二、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度财务决算报告》;

三、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度利润分配预案》;

四、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年年度报告全文,及其摘要》;

五、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《公司2014年度内部控制评价报告》。

六、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于公司会计政策变更的议案》。

七、监事会以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于2014年度计提资产减值准备的议案》。

监事会对上述议案进行了认真审核,并发表如下书面审核意见:

1、公司2014年度报告编制和审议符合相关法律法规和公司章程的规定,编制的信息能从各个方面真实地反映出公司2014年度的经营管理和财务状况,未发现公司参与年报编制人员和审议人员有违反保密义务规定的行为。

2、公司监事认真审阅了公司内部控制评价报告,监事会认为公司内部控制评价报告真实反应了公司内部控制体系的建设和执行情况,发挥了应有的控制与防范作用。在2014年度执行内部控制过程中,公司未发现内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

3、公司对投资性房地产采用公允价值计量符合《企业会计准则第?3?号——投资性房地产》的相关规定,能够真实、全面的反映公司所持有的投资性房地产价值,本次会计政策变更相关程序,符合法律法规的规定及上市监管机构的要求,并且反映了本公司的实际情况,不存在损害公司和全体股东利益的情况。

4、公司本次计提资产减值准备的决议程序合法,依据充分;计提符合企业会计准则等相关规定,符合公司战略发展实际情况,计提后更能公允反映公司资产状况,同意本次计提资产减值准备。

以上第一、二、三、四项议案需提交公司2014年度股东大会审议。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

监 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-013

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 关于会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,决定对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。此项会计政策变更自2014年12月1日起执行,将增加公司2014年12月31日之投资性房地产约9,906万元、资本公积约7,149万元、递延所得税负债约2,476万元、少数股东权益约281万元。鉴于截至2013年12月31日,公司仅持有零星的投资性房地产,该等变更对公司比较期间的财务状况,经营成果及现金流均没有重大影响。

一、概述

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》及有关规定,为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值,结合公司的自身情况及行业特点,公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法,公司投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

二、本次会计政策变更的具体情况及对公司的影响?

1、变更日期:自2014年12月1日起执行

2、变更内容:

变更前采用的会计政策:公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。房屋建筑物预计使用寿命为30?年、预计净残值率为?4%,年折旧率为?3.2%。投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额。

变更后采用的新会计政策:?公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。本集团采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量,不对投资性房地产进行折旧或摊销。资产负债表日,以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与其账面余额的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,应当终止确认该项投资性房地产。

?3、变更原因:

此项政策的变更主要是为了能更加客观地反映投资性房地产的真实价值,并提高与同行业的可比性。同时,投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。

4、变更影响:

此项政策变更将增加公司2014年12月31日之投资性房地产约9,906万元、资本公积约7,149万元、递延所得税负债约2,476万元、少数股东权益约281万元。鉴于截至2013年12月31日,公司仅持有零星的投资性房地产,该等变更对公司比较期间的财务状况,经营成果及现金流均没有重大影响。

三、公司独立董事和监事会的结论性意见

1、独立董事意见

公司自2014年12月1日起采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,对公司会计政策进行了变更,符合财政部、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的相关规定,能够客观、公允地反映公司现时财务状况和经营成果,未损害公司及所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,同意公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

2、监事会意见?

公司对投资性房地产采用公允价值计量符合《企业会计准则第?3?号——投资性房地产》的相关规定,能够真实、全面的反映公司所持有的投资性房地产价值,本次会计政策变更相关程序,符合法律法规的规定及上市监管机构的要求,并且反映了本公司的实际情况,不存在损害公司和全体股东利益的情况。?

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-018

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1、交易内容:

(1)本公司及控股子公司常州新城房产开发有限公司(以下简称"常州新城房产")将持有的公司子公司江苏新城物业服务有限公司(以下简称 "新城物业")100%股权转让予常州富域发展有限公司(以下简称"常州富域")。经协商,其100%股权转让价款总额为人民币6,000万元。

(2)本公司控股子公司上海新城万嘉房地产有限公司(以下简称"上海万嘉房产")将持有的公司子公司上海新城万嘉物业服务有限公司(以下简称"上海万嘉物业")10%股权转让予常州富域。经协商,其10%股权转让价款总额为人民币100万元。

2、上述两项交易构成关联交易,过去12个月内,本公司、常州新城房产、上海万嘉房产与常州富域未发生过关联交易。

3、关联人回避事宜:关联董事王振华、吕小平、王晓松、陆忠明在董事会表决时回避表决。

4、上述两项交易未构成重大资产重组。

5、上述两项交易实施不存在重大法律障碍。

一、关联交易概述

(一)转让新城物业100%股权

公司及控股子公司常州新城房产将持有的公司子公司新城物业100%股权转让给常州富域。经协商,确定新城物业股权转让价款总额为人民6,000万元。

(二)转让上海万嘉物业10%股权

公司控股子公司上海新城万嘉房地产有限公司(以下简称"上海万嘉房产")将持有的公司子公司上海新城万嘉物业服务有限公司(以下简称"上海万嘉物业")10%股权转让予常州富域,经协商,确定其10%股权转让价款总额为人民币100万元。

上述两项交易构成关联交易,按照交易金额占公司总资产、净资产、营业收入的比例推算,本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联方介绍

(一)关联方关系介绍

常州富域和本公司皆为同一实际控制人控制下的公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,该项交易构成了关联交易。

(二)关联方基本情况

1、出让方:

(1)江苏新城地产股份有限公司

注册地址:常州市武进区湖塘镇人民东路158号高新开发区经创中心

法定代表人:王振华

企业类型:股份有限公司(上市)

注册资本:159,318.72万元

经营范围:房地产开发与经营;物业服务,房屋租赁,室内外装饰工程,建筑材料、装璜材料销售,经济信息咨询服务。

主要股东:新城控股集团有限公司

主要财务指标:2014年末,总资产3,389,812.99万元,净资产829,262.65万元,2014年度实现营业收入1,710,022.92万元,净利润120,350.13万元。

(2)常州新城房产开发有限公司

注册地址:武进高新技术产业开发区

法定代表人:王振华

企业类型:有限责任公司

注册资本:110,000.00万元

经营范围:房产投资、开发、销售。自有房屋租赁。

主要股东:江苏新城地产股份有限公司

主要财务指标:2014年末,总资产626,791.42万元,净资产313,730.58万元,2014年度实现营业收入142,441.89万元,净利润54,229.64万元。

(3)上海新城万嘉房地产有限公司

注册地址:上海市嘉定区柳梁路155弄4号

法定代表人:王振华

企业类型:有限责任公司

注册资本:41,000.00万元

经营范围:房地产开发、经营,物业管理,房屋租赁,室内装潢,经济信息咨询服务,建筑材料、装潢材料的销售。

主要股东:常州新城房产开发有限公司

主要财务指标:2014年末,总资产581,899.68万元,净资产132,678.36万元,2014年度实现营业收入20,679.75万元,净利润49,886.57万元。

2、受让方:常州富域发展有限公司

注册地址:江苏武进经济开发区腾龙路2号1号楼A座108室

法定代表人:王振华

企业类型:有限责任公司

注册资本:30,180万元

经营范围:从事房地产项目的投资、开发、销售、租赁。

主要股东:香港创拓发展有限公司

最近一年财务指标:2014年末,总资产5,195,276.41万元,净资产1,192,450.45万元,2014年度实现营业收入2,066,196.32万元,净利润180,477.30万元。

三、关联交易标的基本情况

(一)交易标的:新城物业100%股权

1、交易标的基本情况

公司名称:江苏新城物业服务有限公司

注册资本:6,000万元

注册地址:常州市武进区湖塘镇广电中路15号-1-15

企业性质:有限责任公司

法定代表人:戚小明

公司经营范围:托管范围内房屋及其附属配套设施、设备(包括电梯)、场地及园林绿化、装璜的管理、维修、服务;房产中介代理、房屋设施租赁;停车服务。

公司、常州新城房产分别持有新城物业90%、10%的股权。新城物业具有国家物业服务企业一级资质。

2、交易标的财务状况

公司聘请拥有从事证券、期货相关业务资格的天衡会计师事务所(特殊普通合伙)于2015年1月20日出具了天衡审字(2015)00100号《审计报告》,对新城物业截止2014年12月31日的财务状况进行了审计。经审计,截止2014年12月31日,新城物业总资产26,064.58万元、净资产1,021.34万元,实现主营业务收入25,899.45万元、净利润735.84万元。

中联资产评估集团有限公司于2015年2月15日出具了中联评报字[2015]第170号资产评估报告,对新城物业以2014年12月31日为基准日的股权资产进行了评估。经评估,截止2014年12月31日,新城物业净资产评估值5,850.46万元。

3、本次关联交易定价原则

双方协商确定其100%股权出售价款总额为人民币6,000万元,本公司出售其持有的新城物业90%股权,出售价款为人民币5,400万元;常州新城房产出售其持有的新城物业10%股权,出售价款为人民币600万元。

(二)交易标的:上海万嘉物业10%股权

1、交易标的基本情况

公司名称:上海新城万嘉物业服务有限公司

注册资本:1,000万元

注册地址:嘉定区环城路601号

企业性质:有限责任公司

法定代表人:黄丽萍

公司经营范围:物业管理,机械设备的安装、维修(除特种设备),水电安装、管道建设工程专业施工,绿化建设工程专业施工,公路路面建设工程专业施工,建筑装饰装修建设工程专业施工,建筑装潢材料、日用百货、五金交电、花卉的销售。

新城物业、上海万嘉房产分别持有上海万嘉物业90%、10%的股权。

2、交易标的财务状况

截止2014年12月31日,上海万嘉物业总资产5,019,373.84元、净资产161,634.2元,实现主营业务收入11,813,609.42元、净利润-1,375,537.66元。

根据中联资产评估集团有限公司于2015年2月15日出具的中联评报字[2015]第170号资产评估报告,截止2014年12月31日,上海万嘉物业净资产评估值21.58万元,其10%股权对应的净资产评估值为2.16万元。

3、本次关联交易定价原则

双方协商确定本次上海万嘉物业10%股权出售价款总额为人民币100万元。

四、股权转让协议的主要条款

(一)交易标的:新城物业100%股权

1、协议股权的转让

公司同意转让给常州富域的协议股权包括常州新城房产所持有的共计新城物业100%的股权。常州富域同意受让新城物业100%股权。

2、转让价格

三方一致协商确认,本次交易对价总额为6,000万元。其中,公司将所持有的目标公司90%的股权以人民币5,400万元的价格转让给常州富域。常州新城房产将其持有的目标公司10%的股权以人民币600万元的价格转让给常州富域。

3、支付方式

协议生效后30个工作日内,常州富域一次性以银行转帐方式支付全部股权转让款。

4、债权债务的处理

本次交易为收购新城物业的股权,不涉及债权债务的处理,原由新城物业承担的债权债务在股权转让后仍继续享有和承担。

5、过户办理

协议生效后30天内办理本次股权转让的工商变更登记手续。常州富域于工商变更登记完成之日起成为持有新城物业100%股权的股东,合法享有和承担标的股权所代表的一切权利和义务。

6、协议生效

协议由三方法定代表人或授权代表签字及加盖公章后生效。

(二)交易标的:上海万嘉物业10%股权

1、协议股权的转让

公司同意转让给常州富域的协议股权为上海万嘉房产所持有的上海万嘉物业10%的股权。常州富域同意受让上海万嘉10%股权。

2、转让价格

双方一致协商确认,本次交易对价总额为100万元。

3、支付方式

协议生效后30个工作日内,常州富域一次性以银行转帐方式支付全部股权转让款。

4、债权债务的处理

本次交易为收购新城物业的股权,不涉及债权债务的处理,原由上海万嘉物业承担的债权债务在股权转让后仍继续享有和承担。

5、过户办理

协议生效后30天内办理本次股权转让的工商变更登记手续。常州富域于工商变更登记完成之日起成为间接持有上海万嘉物业100%股权的股东,合法享有和承担标的股权所代表的一切权利和义务。

6、协议生效

协议由双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章后生效。

五、进行关联交易的目的及对公司的影响

新城物业作为一家具有一级资质的物业服务公司具有全国领先的物业服务水平。然而作为公司的控股子公司,其股东背景使其过往的业务仅局限于为公司下属的房地产项目提供服务。为了更好地发挥其业务能力,开拓更广泛的业务来源,增强盈利能力,故公司向常州富域出售新城物业。公司的主营业务为房地产开发,2014年物业管理收入仅占公司营业收入的1.16%,出售新城物业不会对公司经营和财务状况产生重大影响,股权转让的价格公平、合理。

本次交易完成后,新城物业及上海万嘉物业将不再纳入公司合并财务报表范围,公司不存在为上述公司担保和委托其理财的情况,上述公司也不存在占用公司资金的情况。

六、关联交易应当履行的审议程序

1、公司第六届第十一次会议审议通过了《关于出售江苏新城物业服务有限公司的议案》,关联董事王振华、吕小平、王晓松、陆忠明回避表决,出席会议的独立董事均投赞成票。

2、独立董事根据中国证监会、上海证券交易所和公司《章程》的相关规定,审阅了中介机构出具的本次所出售子公司的审计报告、评估报告及其他相关资产权属资料和经营状况说明,查阅了资产受让方的相关资料,并就本次交易的转让过程、目的,以及对公司的影响,对相关方面进行了询问并获答复。公司独立董事对该项关联交易进行了事前认可并发表独立意见如下:

本次关联交易各方的资料提供详实;关联交易的表决程序符合国家相关法律法规的规定,关联董事回避表决;资产转让行为符合公司长远发展的利益;关联交易行为符合市场规则,不存在损害公司及中小股东利益的情形,同意本次关联交易。

3、董事会审计委员会对该项关联交易的审核意见如下:

本次关联交易遵循了自愿、平等、公平、诚信的原则,不存在损害公司及中小股东利益的情形。

七、历史关联交易

到本次关联交易为止,过去12月内公司与常州富域未发生过关联交易。

八、备查文件

1、独立董事事前认可声明;

2、经独立董事签字确认的独立董事意见;

3、董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见;

4、审计报告;

5、评估报告。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-015

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 重大事项继续停牌公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏新城地产股份有限公司(以下简称"公司"、"本公司")正在筹划与解决公司B股事项相关的重大资产重组,鉴于该事项存在重大不确定性,为维护投资者利益,避免对公司股价造成重大影响,经公司申请,本公司股票自2015年2月17日起继续停牌。

公司将尽快确定是否进行上述重大事项,并于本次股票停牌之日起的5个交易日内公告事项进展情况。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-016

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 竞得土地使用权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2015年2月15日,公司在上海市南泉北路201号市土地交易市场举办的国有建设用地使用权挂牌出让会中,以人民币2.18亿元的价格竞得奉贤区奉城镇44-10地块的国有建设用地使用权。该地块位于上海市奉贤区,东至东门港,南至洪墩港,西至已建设用地,北至兰博路,出让面积为5.73万平方米,土地用途为住宅,出让年限70年,建筑容积率为1.2。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 公告编号:2015-017

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 关于召开2014年年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2015年3月10日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会类型和届次

2014年年度股东大会

(二)股东大会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2015年3月10日 14点00分

召开地点:常州市武进区虹北路68号常州新城希尔顿酒店

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2015年3月10日

至2015年3月10日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		B股股东
非累积投票议案		
1	公司2014年度董事会工作报告	√
2	公司2014年度监事会工作报告	√
3	公司2014年度财务决算报告	√
4	公司2014年度利润分配方案	√
5	公司2014年年度报告全文,及其摘要	√
6	关于批准公司提供担保额度的议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案将后续发布。

2、特别决议议案:《关于批准公司提供担保额度的议案》

3、对中小投资者单独计票的议案:《公司2014年度利润分配方案》及《关于批准公司提供担保额度的议案》

三、股东大会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三)同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一)股权登记日收市后在中国登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日	最后交易日
B股	900950	新城B股	2015/3/5	2015/3/2

(二)公司董事、监事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员

五、

会议登记方法

(一)登记手续

1、法人股东须由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的,须持法定代表人本人身份证、能证明其有法定代表人资格的有效证明和股东帐户卡办理登记手续;委托代理人出席会议的,代理人须持本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书、股东帐户卡和法人股东单位营业执照复印件(验原件)办理登记手续。

2、个人股东应持本人身份证、股东账户卡及托管券商出具的股份证明进行登记;授权代理人出席的,需持授权委托书、委托人及代理人身份证、委托人股东账户卡及托管券商出具的股份证明进行登记。

3、异地股东可以在登记时间截止前用传真或信函方式办理登记。

(二)登记地点:上海市中山北路3000号长城大厦22楼公司董事会办公室

(三)2015年3月6日(星期四)9 : 00 - 11 : 30, 13 : 00 - 17 : 00

六、

其他事项

(一)联系人:杭磊、杨超

联系电话:021-32522907

联系传真:021-32522909

(二)联系地址:上海市中山北路3000号长城大厦22楼公司董事会办公室

(三)会期半天,与会股东交通、食宿费用自理

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司董事会

2015年2月16日

附件1:授权委托书

授权委托书

江苏新城地产股份有限公司:

兹委托 先生(女士)代表本单位(或本人)出席2015年3月10日召开的贵公司2014年年度股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	公司2014年度董事会工作报告	?	?	?
2	公司2014年度监事会工作报告	?	?	?
3	公司2014年度财务决算报告	?	?	?
4	公司2014年度利润分配方案			
5	公司2014年年度报告全文,及其摘要			
6	关于批准公司提供担保额度的议案			

委托人签名(盖章): 受托人签名:

委托人身份证号: 受托人身份证号:

委托日期: 年 月 日

备注:

委托人应在委托书中"同意"、"反对"或"弃权"意向中选择一个并打"√",对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-014

债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司 关于2014年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2015 年 2 月 15 日召开了第六届董事会第十一次会议,会议审议通过了《关于 2014 年度计提资产减值准备的议案》。现将本次计提资产减值准备的具体情况公告如下:

一、本次计提资产减值准备的原因

根据外部环境的变化和相关子公司的经营现状,为了更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》相关规定要求,本着谨慎性原则,公司对 2014 年度财务报告合并会计报表范围内相关资产计提减值准备。

二、本次计提资产减值准备的具体情况说明

由于2014年房地产市场观望气氛浓厚,房产价格下行,而公司部分项目取得土地成本较高,为了更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》相关规定要求,本着谨慎性原则,公司对 2014年度财务报告合并会计报表范围内相关资产计提减值准备。

本次计提减值准备为存货,主要有以下几个项目:

项目名称	计提减值准备金额(元)
杭州山语院、杭州西溪逸境	130,931,751
常州香溢俊园	49,176,161
常州悠活城	47,855,135
其他项目	58,993,438
车位	54,206,291

三、上述计提资产减值准备对公司财务状况的影响

上述计提资产减值准备合计341,162,774.83元,减少 2014 年度净利润255,872,081.13元。

四、独董意见

依据《企业会计准则》的相关规定,本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,公允的反映了公司的资产状况,有助于提供更加真实可靠的会计信息,同意本次计提资产减值准备。

五、审计委员会意见

审计委员会认为:公司本次计提资产减值准备遵照并符合《企业会计准则》、《公司资产减值准备提取和核销规程》和公司相关会计政策的规定,本次计提资产减值准备基于外部环境的变化和相关子公司的经营现状,计提依据充分,并能真实地反映公司资产价值及财务状况,有助于为投资者提供更可靠的会计信息,同意公司计提该项资产减值准备,并提交董事会审议。

六、监事会意见

公司监事会认为:公司本次计提资产减值准备的决议程序合法,依据充分;计提符合企业会计准则等相关规定,符合公司战略发展实际情况,计提后更能公允反映公司资产状况,同意本次计提资产减值准备。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年二月十六日