



江苏新城地产股份有限公司

900950

2010 年半年度报告

目录

| | |
|------------------------|----|
| 一、重要提示 | 2 |
| 二、公司基本情况 | 2 |
| 三、股本变动及股东情况 | 4 |
| 四、董事、监事和高级管理人员情况 | 5 |
| 五、董事会报告 | 5 |
| 六、重要事项 | 13 |
| 七、财务会计报告（未经审计） | 17 |
| 八、备查文件目录 | 17 |

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

| | |
|-------------------|-----|
| 公司负责人姓名 | 王振华 |
| 主管会计工作负责人姓名 | 王振华 |
| 会计机构负责人（会计主管人员）姓名 | 朱虹 |

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

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

| | |
|-------------|-------------------------------|
| 公司的法定中文名称 | 江苏新城地产股份有限公司 |
| 公司的法定中文名称缩写 | 新城地产 |
| 公司的法定英文名称 | JIANGSU FUTURE LAND CO., LTD. |
| 公司的法定英文名称缩写 | FUTURE LAND |
| 公司法定代表人 | 王振华 |

(二) 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 姓名 | 唐云龙 | 王国宁 |
| 联系地址 | 上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼 | 上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼 |
| 电话 | 021-32522907 | 021-32522907 |
| 传真 | 021-32522909 | 021-32522909 |
| 电子信箱 | xcgf@900950.com | wgn900950@sina.com |

(三) 基本情况简介

| | |
|-----------|--------------------------------|
| 注册地址 | 江苏省常州市武进区湖塘人民东路 158 号高新开发区经创中心 |
| 注册地址的邮政编码 | 213161 |
| 办公地址 | 上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼 |

| | |
|-----------|-----------------|
| 办公地址的邮政编码 | 200063 |
| 公司国际互联网网址 | www.900950.com |
| 电子信箱 | xcgf@900950.com |

(四) 信息披露及备置地点

| | |
|----------------------|------------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称 | 中国证券报、上海证券报、香港商报 |
| 登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址 | www.sse.com.cn |
| 公司半年度报告备置地点 | 公司董事会办公室 |

(五) 公司股票简况

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

(六) 公司其他基本情况

| | |
|-------------|------------------|
| 公司首次注册登记日期 | 1997 年 10 月 10 日 |
| 公司首次注册登记地点 | 江苏省工商局 |
| 企业法人营业执照注册号 | 320400000004045 |
| 税务登记号码 | 320483134796593 |
| 组织机构代码 | 13479659-3 |

(七) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:人民币元

| | 本报告期末 | 上年度期末 | 本报告期末比上年度期末增减(%) |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 总资产 | 17,118,421,010.71 | 13,067,601,294.81 | 31.00 |
| 所有者权益(或股东权益) | 2,349,245,126.18 | 2,271,246,733.25 | 3.43 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产(元/股) | 2.2118 | 2.1384 | 3.43 |
| | 报告期(1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 营业利润 | 220,149,998.33 | 319,160,535.70 | -31.02 |
| 利润总额 | 224,144,559.58 | 317,171,239.73 | -29.33 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 162,968,376.93 | 212,192,821.41 | -23.20 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 161,117,464.55 | 213,620,361.46 | -24.58 |
| 基本每股收益(元) | 0.1534 | 0.1998 | -23.22 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元) | 0.1517 | 0.2011 | -24.57 |
| 稀释每股收益(元) | 0.1534 | 0.1998 | -23.22 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.93 | 10.98 | 减少 4.05 个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,468,906,350.83 | 794,952,067.36 | 不适用 |

| | | | |
|--------------------|---------|--------|-----|
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元） | -2.3245 | 0.7485 | 不适用 |
|--------------------|---------|--------|-----|

2、非经常性损益项目和金额

单位：人民币元

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|---|---------------|
| 非流动资产处置损益 | -249,925.34 |
| 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） | 1,734,000.00 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 2,510,486.59 |
| 所得税影响额 | -2,003,071.78 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -140,577.09 |
| 合计 | 1,850,912.38 |

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

| 报告期末股东总数 | | 40,287 户 | | | | | |
|--|---------|------------|-------------|----------|------|-------------|-------------------|
| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 (%) | 持股总数 | 报告期内增减 | 股份类别 | 持有非流通股数量 | 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 | 625,152,000 | 0 | 未流通 | 625,152,000 | 质押 430,000,000 |
| GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED | 境外法人 | 1.30 | 13,760,655 | 991,222 | 已流通 | | 未知 |
| 金濠(合肥)建设发展有限公司 | 境内非国有法人 | 0.66 | 6,994,284 | 131,000 | 已流通 | | 未知 |
| SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED | 境外法人 | 0.34 | 3,600,046 | -428,082 | 已流通 | | 未知 |
| 常州市华顺建筑工程有限公司 | 境内非国有法人 | 0.32 | 3,379,200 | 0 | 未流通 | 3,379,200 | 未知 |
| 唐起麟 | 境外自然人 | 0.27 | 2,904,758 | 43,500 | 已流通 | | 未知 |
| 简秀枝 | 境外自然人 | 0.23 | 2,421,406 | 28,800 | 已流通 | | 未知 |
| 张群学 | 境内自然人 | 0.22 | 2,307,465 | -42,721 | 已流通 | | 未知 |
| 常州市武进湖塘邱墅铸造厂 | 境内非国有法人 | 0.20 | 2,112,000 | 0 | 未流通 | 2,112,000 | 未知 |
| 常州市宜煜铸造有限公司 | 境内非国有法人 | 0.20 | 2,112,000 | 0 | 未流通 | 2,112,000 | 未知 |
| 前十名流通股股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | | 持有流通股的数量 | | 股份种类及数量 | | | |
| GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED | | 13,760,655 | | 境内上市外资股 | | | |
| 金濠(合肥)建设发展有限公司 | | 6,994,284 | | 境内上市外资股 | | | |

| | | |
|---------------------------------------|--|---------|
| SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED | 3,600,046 | 境内上市外资股 |
| 唐起麟 | 2,904,758 | 境内上市外资股 |
| 简秀枝 | 2,421,406 | 境内上市外资股 |
| 张群学 | 2,307,465 | 境内上市外资股 |
| 陈建国 | 2,000,000 | 境内上市外资股 |
| NORGES BANK | 1,986,743 | 境内上市外资股 |
| 金春之 | 1,685,426 | 境内上市外资股 |
| 陈寿大 | 1,647,100 | 境内上市外资股 |
| 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、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司第四届董事会董事任期到 2010 年 5 月 21 日届满,经第四届董事会第二十八次会议推选,2009 年年度股东大会通过,选举王振华、吕小平、徐国平、闵远松、陆忠明、唐云龙为公司第五届董事会董事;选举汪家泽、张燕、徐建东为公司第五届董事会独立董事。

公告内容详见 2010 年 5 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

公司第四届监事会监事任期到 2010 年 5 月 21 日届满,经第四届监事会第十二次会议推选,2009 年年度股东大会通过,选举周中明、田桂华为公司第五届监事会监事。第五届职工监事由管建新担任。

公告内容详见 2010 年 5 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

2010 年 5 月 19 日召开了公司第五届董事会第一次会议,决定聘吕小平任公司总裁,聘唐云龙任公司董事会秘书,聘徐国平、闵远松、欧阳捷任公司副总裁,聘戚小明、梁志诚、严政、陆忠明、黄超、邵磊任公司总裁助理,聘朱虹任公司财务负责人。

公告内容详见 2010 年 5 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

2010 年 6 月 25 日召开了公司第五届董事会第三次会议,公司董事、副总裁闵远松因工作变动,不再担任公司副总裁职务;公司董事、总裁助理陆忠明因工作变动,不再担任公司总裁助理职务。

公告内容详见 2010 年 6 月 26 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、主要政策及市场情况

岁末年初，国家针对房地产市场在贷款、税收、土地等方面出台了一系列调控政策，商品房价格却还是延续了快速上涨的态势。国务院终于在 4 月 17 日发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，一些地方政府随之陆续制订实施细则，以此为标志，调控政策从温和转为严厉，各主要城市商品房成交量大幅回落。尽管调控效果初步显现，下半年国家对于房地产市场的政策仍然存在不确定性。公司将加强对宏观经济走势及相关政策的研究，提高对市场的预判能力，并适时调整经营策略，确保公司持续健康发展。

2、公司应对措施及效果

报告期内，公司针对国家宏观调控政策对房地产行业的影响，根据项目所在区域的具体市场情况积极应对。

市场营销方面，公司坚持快速销售、快速回笼资金、快速加推房源的原则。在国务院新政于 4 月中旬出台后，公司积极应变，加大对各城市公司销售管理的支持力度，同时对部分项目加速推盘，将新政的影响程度降至最低。报告期内，公司实现销售面积 50.85 万平方米，合同销售金额 40.92 亿元，回笼资金 39.69 亿元。

客户服务方面，公司 4008900950 客服热线于 2010 年 1 月 1 日正式开通，针对公司开发建设的所有项目，在投诉报修以及楼盘咨询等方面，客服热线发挥了重要的作用，使公司能及时了解存在的问题和客户的需求，为持续改进从而进一步提升客户满意度打下了坚实的基础。

产品标准化方面，报告期内，公司标准化工作取得突破，经过将近一年的努力，在规划、建筑、景观配套等方面，公司已经形成相对完整的标准化产品库，精装修的标准化也逐步展开。

产品质量方面，公司严格把控工程关键节点，加强质量检测，全面提升产品的工程质量，并要求所有项目都要确保提前一个月具备交付条件。

成本管理方面，公司实行了全过程成本管理和动态成本管理。

土地储备方面，为保障公司可持续发展以及区域平衡发展，报告期内，公司新增上海漕盈路项目、无锡旺庄项目、常州青龙紫云项目等共 3 幅土地储备，新增可建面积 102 万平方米。截至报告期末，公司储备土地可建面积 474 万平方米。

下半年，公司在深刻理解本轮房地产调控政策的前提下，将根据自身发展着力做好以下工作：强化品牌建设，实现品牌战略的突破；树立产品理想，本着和供应商双赢的理念，优化招投标体系和产品生产环节，提高产品品质，重视产品利润率的提升；加强人才培养和团队建设，根据公司发展规划制定合理的人才储备计划，实现人力资源管理瓶颈的突破；基于公司发展和市场竞争的需要，在深度挖掘现有市场的同时，逐步向江、浙两省二三线城市延伸；根据市场情况的变化，适时调整营销策略，同时择机扩充土地储备，并注意各区域的平衡发展，持续提高核心竞争力及市场地位，提升业绩和公司价值，为股东创造财富。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、公司主营业务经营情况

公司主营业务为房地产投资、开发、销售及物业管理，公司主营业务收入主要来自于房地产业务。

报告期末，公司有常州地区“新城公馆”、“新城长岛”、“新城首府”、“新城熙园”、“清水湾”、“新城金郡”、“新城域”、“公园壹号”、“玉龙湾”、“新城尚东区”，苏州地区“新城金郡”、“翡翠湾”、“新城域”，上海地区“新城盛景”、“新城金郡”、“新城悠活城”，无锡地区“盛世新城”，等共29个子项目在建，在建面积达256.29万平方米。

报告期内，公司有常州地区“新城南都”、“新城公馆”，苏州地区“新城金郡”，上海地区“新城盛景”等共4个子项目实现竣工交付，竣工面积为27.60万平方米。

截止2010年6月30日，公司总资产171.18亿元，净资产24.56亿元。报告期内，公司实现结算面积41.46万平方米，实现主营业务收入22.73亿元，较上年同期减少1.91%；实现净利润1.71亿元，较上年同期减少23.16%。

报告期内各主要项目结算和销售情况

| 项目名称 | 销售面积 (平方米) | 销售金额 (万元) | 结算面积 (平方米) | 结算金额 (万元) |
|--------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 常州公园壹号 | 64,241.92 | 35,067.04 | 12,601.22 | 9,569.65 |
| 常州金色新城 | 1,495.40 | 402.08 | 2,740.82 | 1,051.83 |
| 常州新城蓝钻 | 2,131.29 | 903.37 | 3,197.67 | 1,369.84 |
| 常州蓝钻景庭 | 215.58 | 43.90 | 1,615.77 | 793.64 |
| 常州清水湾 | 69,207.15 | 37,616.98 | | |
| 常州尚东区 | 5,670.88 | 3,191.21 | 2,112.23 | 1,143.79 |
| 常州新城长岛 | 9,453.94 | 5,528.26 | 11,724.03 | 6,260.06 |
| 常州新城帝景 | 650.22 | 610.29 | 4,383.29 | 5,698.50 |
| 常州新城公馆 | 54,888.04 | 39,129.99 | 78,852.59 | 40,627.59 |
| 常州新城南都 | 1,422.09 | 453.24 | 55,401.88 | 22,538.37 |
| 常州新城首府 | 23,939.97 | 25,005.41 | | |
| 常州新城熙园 | 11,677.58 | 10,247.14 | 30,770.73 | 12,488.16 |
| 常州新城逸境 | 2,092.27 | 1,250.36 | 66,730.98 | 32,190.06 |
| 常州新城域 | 54,065.59 | 24,774.30 | | |
| 常州玉龙湾 | 2,469.68 | 1,333.60 | 1,615.89 | 604.71 |
| 昆山翡翠湾 | 18,193.13 | 11,816.68 | 3,675.18 | 1,431.40 |
| 昆山新城域 | 27,396.56 | 19,887.22 | 20,682.75 | 9,178.63 |
| 南京尚东区 | 909.52 | 868.20 | 1,766.81 | 1,351.64 |
| 南京尚座花园 | 39.06 | 23.12 | 672.95 | 427.42 |
| 上海金郡 | 31,364.15 | 51,543.01 | | |
| 上海新城盛景 | 29,774.76 | 35,517.41 | 71,706.01 | 57,231.19 |
| 上海悠活城 | 41,267.79 | 61,668.46 | | |
| 苏州新城金郡 | 24,653.90 | 18,441.02 | 42,976.36 | 19,071.31 |
| 无锡盛世新城 | 30,468.61 | 23,557.97 | | |
| 其他项目 | 841.42 | 320.27 | 1,332.03 | 605.02 |
| 合计 | 508,530.50 | 409,200.55 | 414,559.19 | 223,632.82 |

报告期末在建项目一览表

| 序号 | 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 | 常州新城公馆三期 | 常州武进小庙 | 38,000 | 140,236 | 2009年11月 | 2011年12月 |
| 2 | 常州新城长岛二期 | 常州武进夏雷 | 33,255 | 82,775 | 2009年5月 | 2010年11月 |
| 3 | 常州新城首府办公楼 | 常州万福路 | 8,185 | 42,115 | 2008年4月 | 2010年10月 |
| 4 | 常州新城首府公寓 | 常州万福路 | 8,200 | 53,082 | 2008年7月 | 2011年9月 |
| 5 | 常州新城首府一期 | 常州万福路 | 17,200 | 35,929 | 2008年4月 | 2010年12月 |
| 6 | 常州新城首府二期 | 常州万福路 | 26,400 | 93,584 | 2009年11月 | 2011年12月 |
| 7 | 常州新城熙园二期 | 常州湖塘 | 9,524 | 25,611 | 2009年9月 | 2011年6月 |
| 8 | 常州新城熙园三期 | 常州湖塘 | 18,473 | 55,906 | 2009年12月 | 2011年12月 |
| 9 | 常州清水湾一期(A区) | 新北区新桥镇 | 27,800 | 56,400 | 2008年12月 | 2011年6月 |
| 10 | 常州清水湾一期(B区) | 新北区新桥镇 | 44,277 | 62,964 | 2009年4月 | 2010年12月 |
| 11 | 常州清水湾二期 | 新北区新桥镇 | 56,962 | 90,486 | 2009年9月 | 2011年9月 |
| 12 | 常州清水湾三期 | 新北区新桥镇 | 94,963 | 253,534 | 2010年5月 | 2012年6月 |
| 13 | 常州新城金郡一期 | 常州劳动东路 | 27,323 | 100,897 | 2010年4月 | 2012年6月 |
| 14 | 常州新城城一期A区 | 常州湖塘 | 48,802 | 99,397 | 2010年6月 | 2011年11月 |
| 15 | 常州公园壹号三期 | 常州东方大道 | 63,860 | 148,940 | 2009年9月 | 2011年7月 |
| 16 | 常州玉龙湾四期 | 常州飞龙路 | 5,816 | 10,773 | 2009年12月 | 2011年10月 |
| 17 | 常州尚东区三期 | 常州竹林路 | 18,535 | 82,676 | 2008年7月 | 2010年10月 |
| 18 | 苏州新城金郡一期 | 苏州吴中 | 83,155 | 141,185 | 2008年10月 | 2010年9月 |
| 19 | 苏州翡翠湾三期 | 昆山马鞍山路 | 33,771 | 61,248 | 2009年6月 | 2011年6月 |
| 20 | 昆山新城域四期 | 昆山长江路 | 64,708 | 160,740 | 2008年8月 | 2010年12月 |
| 21 | 昆山新城域五期(A区) | 昆山长江路 | 43,333 | 70,554 | 2009年9月 | 2010年11月 |
| 22 | 昆山新城域五期(B区) | 昆山长江路 | 24,000 | 55,006 | 2009年12月 | 2011年11月 |
| 23 | 上海新城盛景四期 | 上海青浦汇金路 | 62,334 | 73,976 | 2009年9月 | 2011年5月 |
| 24 | 上海金郡一期 | 上海嘉定白银路 | 35,400 | 58,208 | 2009年8月 | 2010年12月 |
| 25 | 上海金郡一期续建 | 上海嘉定白银路 | 21,393 | 62,193 | 2010年5月 | 2011年12月 |
| 26 | 上海悠活城一期A区 | 上海嘉定静宁路 | 28,103 | 67,572 | 2009年10月 | 2011年12月 |
| 27 | 上海悠活城一期B区 | 上海嘉定静宁路 | 18,523 | 60,019 | 2010年3月 | 2012年12月 |
| 28 | 无锡盛世新城一期 | 无锡北塘区 | 52,114 | 146,121 | 2008年5月 | 2010年10月 |
| 29 | 无锡盛世新城二期 | 无锡北塘区 | 66,687 | 170,752 | 2009年11月 | 2011年12月 |
| | 合计 | | 1,081,095.38 | 2,562,878.46 | | |

报告期内公司竣工项目一览表

| 项目名称 | 地理位置 | 占地面积 | 总建筑面积 | 开工时间 | 竣工交付时间 |
|----------------|---------|------------|------------|----------|---------|
| | | (平方米) | (平方米) | | |
| 常州新城南都三期D区 | 常州武进文秀苑 | 19,189 | 65,398 | 2008年7月 | 2010年5月 |
| 常州新城公馆西区二期 | 常州武进小庙 | 39,143 | 77,711 | 2008年4月 | 2010年6月 |
| 苏州新城金郡一期小高层(北) | 苏州吴中 | 26,200 | 61,850 | 2008年10月 | 2010年6月 |
| 上海新城盛景三期 | 上海青浦汇金路 | 70,400 | 71,072 | 2008年8月 | 2010年6月 |
| | 合计 | 154,932.00 | 276,031.32 | | |

2、报告期内公司经营状况讨论与分析

(1) 占主营业务收入或主营业务利润总额10%以上的主要产品

单位：人民币元

| 分行业或分产品 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润率 (%) | 主营业务收入比上年同期增减 (%) | 主营业务成本比上年同期增减 (%) | 主营业务利润率比上年同期增减 (%) |
|---------|------------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 房地产开发销售 | 2,236,328,211.96 | 1,712,072,166.10 | 16.72 | -2.82% | 6.23% | 减少 6.48 个百分点 |

(2) 主营业务分地区情况表

单位：人民币元

| 分地区 | 主营业务收入 | 占主营业务收入比率 | 主营业务利润/-亏损 | 占主营业务利润比率 |
|-----|------------------|-----------|----------------|-----------|
| 常州市 | 1,348,240,283.00 | 60.29% | 216,073,514.86 | 57.80% |
| 南京市 | 18,370,550.00 | 0.82% | 3,338,762.08 | 0.89% |
| 上海市 | 572,903,954.96 | 25.62% | 164,473,344.59 | 44.00% |
| 苏州市 | 296,813,424.00 | 13.27% | -10,061,130.29 | -2.69% |
| 合计 | 2,236,328,211.96 | 100.00% | 373,824,491.24 | 100.00% |

(3) 控股子公司经营情况及业绩

单位：人民币万元

| 公司名称 | 主营业务 | 主要产品或服务 | 实际持股比例 | 注册资本 | 资产规模 | 净利润/-亏损 |
|-----------------|--------------------|------------------|--------|---------|---------|----------|
| 常州新城房产开发有限公司 | 房产开发、销售自有房屋租赁 | 常州新城首府 常州新城公馆 | 95.80 | 110,000 | 990,867 | 8059.91 |
| 常州新龙创置房地产开发有限公司 | 房地产开发与销售 | 常州清水湾 | 99.16 | 20,000 | 133,235 | -313.88 |
| 常州鼎佳房地产开发有限公司 | 房地产开发、销售自有房屋租赁 | 常州玉龙湾 | 96.34 | 10,000 | 22,748 | -1141.55 |
| 常州新城东郡房地产开发有限公司 | 房地产开发与销售 | 常州公园壹号 | 99.66 | 10,000 | 19,087 | 1854.43 |
| 常州新城置地房地产开发有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 常州尚东区 | 95.80 | 9,000 | 45,873 | -50.41 |
| 常州万方新城房地产开发有限公司 | 房地产开发与销售 | 常州新城帝景 | 95.91 | 2,000 | 37,080 | 1916.06 |
| 常州新城东昇房地产开发有限公司 | 房地产开发与销售 | 常州公园壹号三期 | 99.66 | 28,000 | 122,593 | -210.88 |
| 常州新城金郡房地产有限公司 | 房地产开发与经营 | 常州新城金郡 | 95.80 | 17,000 | 36,814 | -29.37 |
| 常州新城万佳房地产开发有限公司 | 房地产投资、开发、销售 | 常州新城域 | 95.80 | 3,000 | 42,329 | -66.60 |
| 常州新城创佳房地产开发有限公司 | 房地产开发与销售 | 常州洪庄机械厂项目 | 96.22 | 3,000 | 37,298 | -31.39 |
| 常州市恒福置业有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 青龙紫云项目 | 95.80 | 2,000 | 61,542 | -4.69 |
| 常州新城万盛房地产有限公司 | 房地产投资、开发、销售 | 环卫车厂项目 | 95.80 | 1,000 | 1,000 | -0.30 |
| 上海新城创置房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 上海新城盛景 | 96.22 | 21,000 | 143,849 | 12017.23 |
| 上海新城万嘉房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 上海新城悠活城 | 96.22 | 20,000 | 259,985 | -538.58 |
| 上海清水颐园房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 上海清水颐园 | 96.22 | 15,000 | 45,534 | 64.19 |
| 上海东郡房地产开发有限公司 | 房地产开发、经营 物业管理 | 上海浦东高行项目 | 100.00 | 10,000 | 34,042 | 7.08 |
| 上海新城创佳置业有限公司 | 房地产开发经营 | 上海新城金郡 | 96.22 | 37,000 | 144,950 | -522.83 |
| 上海新城创宏房地产有限公司 | 房地产开发、经营 | 上海安亭汽车城项目 | 96.22 | 2,000 | 75,103 | 2.59 |

| | | | | | | |
|-------------------|---|-----------|--------|--------|---------|----------|
| 上海新城南郡房地产有限公司 | 房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、商务咨询、建筑材料、装潢材料的销售 | 上海嘉定宝翔路项目 | 96.22 | 3,000 | 95,399 | -0.96 |
| 上海新城金郡房地产有限公司 | 房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询服务、销售建筑材料、装潢材料 | 上海青浦漕盈路项目 | 96.22 | 2,000 | 123,942 | -46.16 |
| 南京新城创置房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 南京新城尚座 | 96.22 | 12,000 | 44,512 | 214.55 |
| 南京新城创嘉房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 南京湖北路项目 | 96.22 | 1,800 | 1,798 | 0.01 |
| 南京新城万嘉房地产有限公司 | 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 | 南京新城金郡 | 96.22 | 3,000 | 47,207 | -119.82 |
| 苏州新城万嘉房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 苏州翡翠湾 | 96.22 | 10,000 | 46,161 | 63.41 |
| 昆山新城创置房地产有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 昆山新城域 | 95.88 | 10,000 | 125,070 | 1001.12 |
| 苏州新城万博置业有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 苏州新城金郡 | 100.00 | 55,000 | 169,111 | -2734.25 |
| 无锡新城万嘉置业有限公司 | 房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁 | 无锡盛世新城 | 100.00 | 42,000 | 193,403 | -463.56 |
| 无锡新城创置房地产有限公司 | 房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务 | 无锡新区旺庄项目 | 100.00 | 20,000 | 71,986 | -14.06 |
| 常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司 | 建筑、装饰等设计、咨询 | 建筑设计 | 97.48 | 300 | 653 | -179.40 |
| 常州嘉枫市场调查有限公司 | 市场调查、营销策划、企业形象策划 | 调查、营销策划 | 95.80 | 50 | 17,499 | 0.61 |
| 常州万嘉置业咨询有限公司 | 置业咨询服务、房地产经纪与销售代理、房地产策划 | 房产代理与咨询 | 100.00 | 100 | 271 | -36.46 |
| 江苏新城物业服务集团有限公司 | 托管范围的房屋管理、维修、服务 | 物业管理 | 99.58 | 500 | 12,256 | -362.12 |
| 上海新城万嘉物业管理有限公司 | 托管范围的房屋管理、维修、服务 | 物业管理 | 99.24 | 50 | 444 | 113.23 |
| 常州市四季新城消费品市场有限公司 | 市场内摊位出租、管理服务 | 摊位出租、管理 | 97.69 | 50 | 51 | 0.00 |
| 常州新城资产经营管理有限公司 | 资产的管理、租赁 | 资产经营管理、租赁 | 99.58 | 100 | 1,487 | -10.14 |

(4) 主要供应商、客户情况

| | | | |
|-----------------|-------------|---------|--------|
| 前五名供应商采购金额合计(元) | 273,149,145 | 占采购总额比重 | 12.66% |
| 前五名客户销售金额合计(元) | 50,945,055 | 占销售总额比重 | 2.24% |

(5) 主要财务状况、经营成果及现金流量比较情况及分析

报告期内公司资产构成同比情况及分析

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 | 上期末 | 增减额 | 增减幅度 | 原因分析 |
|------|-------------------|-------------------|------------------|---------|--------------------|
| 总资产 | 17,118,421,010.71 | 13,067,601,294.81 | 4,050,819,715.90 | 31.00% | 经营规模扩大 |
| 预付账款 | 2,011,858,220.22 | 531,784,555.48 | 1,480,073,664.74 | 278.32% | 期末预付较多土地款，土地尚未完全交付 |

| | | | | | |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|---------|------------------------|
| 其他应收款 | 82,032,581.00 | 338,176,174.42 | -256,143,593.42 | -75.74% | 上期末有较多土地投标保证金本期收回 |
| 存货 | 12,345,188,822.85 | 9,208,284,713.63 | 3,136,904,109.22 | 34.07% | 土地储备和在建项目增加 |
| 预收账款 | 7,692,173,321.99 | 5,974,740,963.25 | 1,717,432,358.74 | 28.74% | 经营规模扩大, 预售项目增加 |
| 应付利息 | 38,970,922.83 | 13,243,182.81 | 25,727,740.02 | 194.27% | 融资规模增长 |
| 其他应付款 | 635,093,369.24 | 156,762,252.05 | 478,331,117.19 | 305.13% | 承担了所收购子公司的负债 |
| 其他非流动负债 | 200,000,000.00 | 300,000,000.00 | -100,000,000.00 | -33.33% | 上期末转为一年内到期, 本期新增股权信托借款 |
| 总负债 | 14,662,443,698.24 | 10,697,902,698.32 | 3,964,540,999.92 | 37.06% | 银行借款和预收账款的增加 |
| 归属上市公司股东的股东权益 | 2,349,245,126.18 | 2,271,246,733.25 | 77,998,392.93 | 3.43% | 本期净利润扣除本期利润分配的影响 |

报告期内经营成果同比情况及分析

单位: 人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 增减额 | 增减幅度 | 原因分析 |
|------------|------------------|------------------|----------------|---------|----------------------|
| 主营业务收入 | 2,272,941,539.78 | 2,317,209,156.71 | -44,267,616.93 | -1.91% | 本期交房略有减少 |
| 主营业务成本 | 1,747,817,480.96 | 1,632,355,100.91 | 115,462,380.05 | 7.07% | 由于交房项目的成本增加, 毛利下降 |
| 管理费用 | 89,346,479.82 | 62,247,154.57 | 27,099,325.25 | 43.54% | 公司规模扩张, 人员增加使得管理费用增加 |
| 财务费用 | 24,102,238.41 | 35,741,905.56 | -11,292,028.72 | -32.57% | 主要利息予以资本化, 非资本化利息减少 |
| 归属于母公司的净利润 | 162,968,376.93 | 212,192,821.41 | -49,224,444.48 | -23.20% | 利润总额主要因毛利的降低而减少 |

报告期内现金流量同比情况

单位: 人民币元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 增减额 | 增减幅度 | 原因分析 |
|----------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|----------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,849,925,070.71 | 2,232,698,014.44 | 3,617,227,056.27 | 162.01% | 报告期在建项目投入增加 |
| 支付其他与经营活动有关现金 | 271,964,772.88 | 90,801,636.33 | 181,163,136.55 | 199.52% | 支付的单位往来款、当期费用与受限存款增加 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,468,906,350.83 | 794,952,067.36 | -3,263,858,418.19 | -410.57% | 报告期在建项目的投入增加 |

(三) 公司投资情况

1、报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 股权投资情况

报告期内, 公司因发展需要, 新设控股子公司7家, 对4家控股子公司进行了增资, 股权投资总额为40922万元。

被投资的公司情况

单位：人民币元

| 被投资的公司名称 | 占被投资公司权益的比例(%) | 原注册资本 | 增资后注册资本 | 实际增加投资额 |
|-----------------|----------------|--------|---------|---------|
| 常州新龙创置房地产开发有限公司 | 99.16 | 15,000 | 20,000 | 4,958 |
| 常州新城东昇房地产开发有限公司 | 99.66 | 16,000 | 28,000 | 11,960 |
| 常州新城金郡房地产有限公司 | 95.80 | 10,000 | 17,000 | 6,706 |
| 常州新城万佳房地产开发有限公司 | 95.80 | 1,000 | 3,000 | 1,916 |
| 常州新城创佳房地产开发有限公司 | 96.22 | - | 3,000 | 2,887 |
| 常州新城万盛房地产有限公司 | 95.80 | - | 1,000 | 958 |
| 常州市恒福置业有限公司 | 95.80 | - | 2,000 | 1,916 |
| 南京新城万嘉房地产有限公司 | 96.22 | - | 3,000 | 2,887 |
| 上海新城创宏房地产有限公司 | 96.22 | - | 2,000 | 1,924 |
| 上海新城南郡房地产有限公司 | 96.22 | - | 3,000 | 2,887 |
| 上海新城金郡房地产有限公司 | 96.22 | - | 2,000 | 1,924 |

(2) 项目投资情况

报告期内，公司获得土地储备3块。

| 区域 | 地块名称 | 权益比例(%) | 占地面积(平方米) | 可建面积 | 项目进度 |
|----|---------|---------|------------|--------------|------|
| 上海 | 青浦漕盈路地块 | 96.22 | 137,046.40 | 201,503.44 | 前期 |
| 无锡 | 无锡旺庄路地块 | 100 | 143,513.70 | 358,784.25 | 前期 |
| 常州 | 青龙紫云地块 | 95.80 | 185,080.00 | 462,700.00 | 前期 |
| | 小计 | | 465,640.10 | 1,022,987.69 | |

(四) 董事会下半年的经营计划

2010年下半年，公司计划新开工项目14个，新开工建筑面积171.14万平方米，实现竣工面积88.33万平方米。

2010年下半年计划开工项目一览表

| 序号 | 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) | | |
| 1 | 常州公园壹号四期A区 | 常州东方大道 | 34,692 | 100,098 | 2010年10月 | 2012年10月 |
| 2 | 常州新城域一期B区 | 常州武进夏城路 | 19,337 | 74,506 | 2010年7月 | 2012年6月 |
| 3 | 常州新城域二期 | 常州武进夏城路 | 139,610 | 310,000 | 2010年12月 | 2012年12月 |
| 4 | 常州帝景酒店 | 常州湖塘花园街 | 22,053 | 55,600 | 2010年12月 | 2012年12月 |
| 5 | 常州帝景住宅 | 常州湖塘花园街 | 135,548 | 278,000 | 2010年12月 | 2013年6月 |
| 6 | 常州新城南都转角公寓 | 常州武进文秀苑 | 9,316 | 20,800 | 2010年12月 | 2011年12月 |
| 7 | 南京新城金郡一期 | 南京栖霞尧化门 | 47,456 | 132,714 | 2010年7月 | 2012年10月 |
| 8 | 上海金郡A一期 | 上海嘉定白银路 | 24,462 | 55,273 | 2010年7月 | 2011年12月 |
| 9 | 上海悠活城二期 | 上海嘉定静宁路 | 9,877 | 31,445 | 2010年8月 | 2012年12月 |
| 10 | 上海安亭项目一期 | 上海安亭汽车城站 | 32,347 | 61,500 | 2010年11月 | 2012年8月 |
| 11 | 上海南翔项目 | 上海嘉定宝翔路 | 45,152 | 104,767 | 2010年10月 | 2012年12月 |
| 12 | 苏州金郡二期A区 | 苏州吴中 | 29,126 | 41,421 | 2010年8月 | 2011年12月 |
| 13 | 苏州金郡二期B区 | 苏州吴中 | 34,300 | 86,489 | 2010年9月 | 2012年5月 |
| 14 | 无锡新区旺庄项目 | 无锡新区旺庄 | 106,535 | 358,784 | 2010年11月 | 2012年12月 |
| | | | 689,811 | 1,711,397 | | |

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，坚持规范运营，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，并做好信息披露工作。

公司股东大会、董事会、监事会均能按规定的程序和内容召开，行使章程规定的决策、监督职能；董事、监事和高级管理人员在日常经营活动中能按法规和上市规范要求切实履行各自职责，努力做好本职工作，创造优良业绩，提升公司业绩和竞争力；信息披露做到了真实、准确、完整、及时；董事会各专门委员会均能够按照各自的职责开展工作。2010年4月，公司第四届董事会第二十八次会议审议通过了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息报送和使用管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司严格执行了这些制度。

公司治理是一项长期的基本的工作，公司将一如既往地按照中国证监会、江苏证监局和上海证券交易所等监管部门的要求，不断提高公司治理水平，完善公司各项规范运作机制，促进公司健康、规范发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司2009年度合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润为489,371,419.57元。年终分配不送红股，以2009年12月31日总股本1,062,124,800股为基数，每十股派送现金股利人民币0.80元（含税），分配总额为84,969,984元。此方案经2010年5月19日召开的公司2009年度股东大会审议通过，分红派息实施公告已刊登在公司指定的披露媒体上，股权登记日为7月2日，除息日为6月30日，现金红利发放日为7月14日。

报告期内，公司资本公积金不转增股本。

(三) 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 资产交易事项

收购资产情况

2010年6月6日，常州新城房产开发有限公司以人民币1000万元原价受让常州市天宁恒阳投资发展有限公司持有的常州恒福置业有限公司50%股权；常州新城金郡房地产有限公司以人民币1000万元原价受让常州市天宁恒祥投资发展有限公司持有的常州恒福置业有限公司50%股权。本次收购按照公允价值定价，此项收购并未对本公司2010年6月6日至6月30日的收入及净利润造成重大影响。

常州市恒福置业有限公司于 2009 年 11 月在江苏省常州市成立, 注册资本人民币 2000 万元, 于 2010 年 2 月 4 日通过拍卖方式竞得青龙紫云地块, 地块位于龙城大道以南、青洋路以西, 地块为净地出让, 出让面积为 185080 平方米, 容积率 2.5, 商住用途。目前土地出让金 55600 万元常州恒福置业有限公司已全部付清, 并取得编号为常国用(2010)第 0392467 号国有土地使用权证, 该公司除拥有此地块外, 未开展其他任何经营活动。

公司持有常州新城房产开发有限公司 95.8% 的股权, 常州新城房产开发有限公司持有常州新城金郡房地产有限公司 100% 的股权。

(七) 本报告期公司无重大关联交易事项。

(八) 重大合同及其履行情况

1、本报告期公司无托管、承包、租赁事项。

2、担保情况

单位:人民币万元

| 公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保) | |
|---------------------------------------|---------|
| 报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保) | 0 |
| 报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保) | 0 |
| 公司对控股子公司的担保情况 | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | 156,404 |
| 报告期末对子公司担保余额合计 (B) | 278,838 |
| 公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保) | |
| 担保总额 (A+B) | 278,838 |
| 担保总额占公司净资产的比例 (%) | 119 |
| 其中: | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C) | 0 |
| 直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D) | 270,388 |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E) | 161,375 |
| 上述三项担保金额合计 (C+D+E) | 431,763 |

3、本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 公司控股子公司南京新城万嘉房地产有限公司于 2010 年 1 月 5 日与南京市国土资源局签订了编号为 No. 2009G72 的栖霞区仙新路以西地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(2) 公司控股子公司常州新城创佳房地产开发有限公司于 2010 年 1 月 25 日与常州市国土资源局签订了洪庄机械厂及周边编号为 HX-020608、HX-020607、HX020605 地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(3)公司控股子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2010 年 2 月 3 日与上海市青浦区规划和土地管理局签订了盈浦街道漕盈路东侧编号为 F-2-2、F-1-2、F-1-6 地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(4)公司控股子公司上海新城东郡房地产有限公司于 2010 年 3 月与中诚信托有限责任公司签订了信托合作协议，融资额度为 40800 万元。

公告内容详见 2010 年 3 月 4 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(5)公司控股子公司上海新城南郡房地产有限公司于 2010 年 3 月 16 日与上海市嘉定区规划和土地管理局签订了嘉定区宝翔路以西、吾尚塘以南地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(6)公司控股子公司上海新城创佳置业有限公司于 2010 年 3 月与上海爱建信托有限责任公司签订了信托合作协议，融资额度为 20000 万元。

公告内容详见 2010 年 3 月 17 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(7)公司控股子公司常州新城东昇房地产有限公司于 2010 年 4 月与安徽国元信托有限责任公司签订了信托合作协议，融资额度为 25000 万元。

公告内容详见 2010 年 4 月 3 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(8)公司控股子公司无锡新城万嘉房地产有限公司于 2010 年 4 月与安徽国元信托有限责任公司签订了信托合作协议，融资额度为 35000 万元。

公告内容详见 2010 年 4 月 3 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(9)公司控股子公司无锡新城万嘉置业有限公司于 2010 年 4 月 22 日与无锡市国土资源局签订了新区珠江路以东、旺庄路以南、湘江路以西、龙山路以北地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(九)本报告期或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(十)本报告期内，公司无聘任、解聘会计师事务所情况。

(十一)本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十二)其他重大事项的说明

1、2010 年 5 月 6 日，公司控股股东新城控股集团有限公司将其持有的本公司非流通境内法人股 8000 万股（占公司总股本的 7.53%）为其向国联信托股份有限公司的信托贷款提供质押，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。截至报告期末，新城控股集团有限公司被质押的本公司股份合计 43000 万股，占其持有公司总股份的 68.78%，占公司总股本的 40.48%。

公告内容详见 2010 年 5 月 8 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(十三) 信息披露索引

| 事项 | 刊载的报刊名称及版面 | 刊载日期 | 刊载的互联网网站及检索路径 |
|---|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 公司 2009 年 12 月经营简报 | 中国证券报 B04 版、上海证券报 B30 版、香港商报 | 2010 年 1 月 8 日 | www.sse.com.cn |
| 公司竞得地块公告 | 中国证券报 A12 版、上海证券报 24 版、香港商报 | 2010 年 1 月 23 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 1 月经营简报 | 中国证券报 C005 版、上海证券报 40 版、香港商报 | 2010 年 2 月 6 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第二十五次会议决议公告 | 中国证券报 A21 版、上海证券报 B19 版、香港商报 | 2010 年 3 月 4 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 2 月经营简报 | 中国证券报 B01 版、上海证券报 B32 版、香港商报 | 2010 年 3 月 9 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第二十六次会议决议公告 | 中国证券报 A16 版、上海证券报 B25 版、香港商报 | 2010 年 3 月 17 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第二十七次会议决议公告 | 中国证券报 A12 版、上海证券报 25 版、香港商报 | 2010 年 4 月 3 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 3 月经营简报 | 中国证券报 D005 版、上海证券报 B56 版、香港商报 | 2010 年 4 月 8 日 | www.sse.com.cn |
| 公司竞得地块公告 | 中国证券报 B05 版、上海证券报 B68 版、香港商报 | 2010 年 4 月 13 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届董事会第二十八次会议决议公告暨召开公司 2009 年度股东大会的通知 | 中国证券报 D053 版、上海证券报 B32 版、香港商报 | 2010 年 4 月 28 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第四届监事会第十二次会议决议公告 | 中国证券报 D053 版、上海证券报 B32 版、香港商报 | 2010 年 4 月 28 日 | www.sse.com.cn |
| 公司独立董事提名人声明公告 | 中国证券报 B005 版、上海证券报 B8 版、香港商报 | 2010 年 5 月 6 日 | www.sse.com.cn |
| 公司独立董事候选人声明公告 | 中国证券报 B005 版、上海证券报 B8 版、香港商报 | 2010 年 5 月 6 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 4 月经营简报 | 中国证券报 B016 版、上海证券报 B17 版、香港商报 | 2010 年 5 月 7 日 | www.sse.com.cn |
| 公司股权质押公告 | 中国证券报 B008 版、上海证券报 32 版、香港商报 | 2010 年 5 月 8 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2009 年度股东大会决议公告 | 中国证券报 B008 版、上海证券报 B17 版、香港商报 | 2010 年 5 月 20 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第五届董事会第一次会议决议公告 | 中国证券报 B008 版、上海证券报 B17 版、香港商报 | 2010 年 5 月 20 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第五次监事会第一次会议决议公告 | 中国证券报 B008 版、上海证券报 B17 版、香港商报 | 2010 年 5 月 20 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 5 月经营简报 | 中国证券报 B004 版、上海证券报 B24 版、香港商报 | 2010 年 6 月 8 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第五届董事会第二次会议决议公告 | 中国证券报 B001 版、上海证券报 20 版、香港商报 | 2010 年 6 月 17 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2009 年度分红派息实施公告 | 中国证券报 B008 版、上海证券报 B17 版、香港商报 | 2010 年 6 月 24 日 | www.sse.com.cn |
| 公司第五届董事会第三次会议决议公告 | 中国证券报 B004 版、上海证券报 24 版、香港商报 | 2010 年 6 月 26 日 | www.sse.com.cn |
| 公司 2010 年 6 月经营简报 | 中国证券报 B004 版、上海证券报 B11 版、香港商报 | 2010 年 7 月 8 日 | www.sse.com.cn |

七、财务会计报告（未经审计）

见附件 2010 年半年度财务会计报告

八、备查文件目录

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

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

批准报送日期：2010 年 8 月 17 日

江苏新城地产股份有限公司
财务会计报告

自 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日止半年度

财务报表

合并资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 6 月 30 日

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 8-01 | 1,516,927,174.93 | 2,014,537,923.00 |
| 应收票据 | | 500,000.00 | - |
| 应收账款 | 8-02 | 14,592,811.65 | 17,644,030.93 |
| 预付款项 | 8-03 | 2,011,858,220.22 | 531,784,555.48 |
| 其他应收款 | 8-04 | 82,032,581.00 | 338,176,174.42 |
| 存货 | 8-05 | 12,345,188,822.85 | 9,208,284,713.63 |
| 其他流动资产 | 8-06 | 610,619,091.73 | 468,515,404.86 |
| 流动资产合计 | | 16,581,718,702.38 | 12,578,942,802.32 |
| 非流动资产: | | | |
| 长期股权投资 | 8-07 | 10,000,000.00 | - |
| 投资性房地产 | 8-08 | 1,200,547.57 | 1,224,888.91 |
| 固定资产 | 8-09 | 38,728,141.82 | 28,480,717.68 |
| 无形资产 | 8-10 | 1,517,545.56 | 1,099,469.58 |
| 长期待摊费用 | 8-11 | 3,044,482.46 | 3,200,856.77 |
| 递延所得税资产 | 8-12 | 115,930,061.12 | 89,337,146.95 |
| 其他非流动资产 | 8-13 | 366,281,529.80 | 365,315,412.60 |
| 非流动资产合计 | | 536,702,308.33 | 488,658,492.49 |
| 资产总计 | | 17,118,421,010.71 | 13,067,601,294.81 |

合并资产负债表（续）

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 6 月 30 日

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 8-14 | 1,153,000,000.00 | 119,500,000.00 |
| 应付票据 | 8-15 | 3,503,125.00 | 19,046,365.10 |
| 应付账款 | 8-16 | 793,960,328.81 | 1,050,733,742.10 |
| 预收款项 | 8-17 | 7,692,173,321.99 | 5,974,740,963.25 |
| 应付职工薪酬 | 8-18 | 147,315.87 | 39,239,317.53 |
| 应交税费 | 8-19 | 74,612,213.36 | 151,741,716.61 |
| 应付利息 | 8-20 | 38,970,922.83 | 13,243,182.81 |
| 应付股利 | 8-21 | 34,957,824.00 | - |
| 其他应付款 | 5-22 | 635,093,369.24 | 156,762,252.05 |
| 一年内到期的非流动负债 | 8-23 | 890,000,000.00 | 712,500,000.00 |
| 其他流动负债 | 8-24 | 129,638,488.00 | 176,801,671.03 |
| 流动负债合计 | | 11,446,056,909.10 | 8,414,309,210.48 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 8-25 | 2,980,420,000.00 | 1,960,420,000.00 |
| 递延所得税负债 | 8-12 | 35,966,789.14 | 23,173,487.84 |
| 其他非流动负债 | 8-26 | 200,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | | 3,216,386,789.14 | 2,283,593,487.84 |
| 负债合计 | | 14,662,443,698.24 | 10,697,902,698.32 |
| 股东权益: | | | |
| 股本 | 8-27 | 1,062,124,800.00 | 1,062,124,800.00 |
| 资本公积 | 8-28 | 20,251,497.56 | 20,251,497.56 |
| 盈余公积 | 8-29 | 83,802,313.14 | 83,802,313.14 |
| 未分配利润 | 8-30 | 1,183,066,515.48 | 1,105,068,122.55 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 2,349,245,126.18 | 2,271,246,733.25 |
| 少数股东权益 | 8-31 | 106,732,186.29 | 98,451,863.24 |
| 所有者权益合计 | | 2,455,977,312.47 | 2,369,698,596.49 |
| 负债和所有者权益总计 | | 17,118,421,010.71 | 13,067,601,294.81 |

母公司资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 6 月 30 日

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | | 28,931,218.46 | 53,248,785.54 |
| 交易性金融资产 | 13-01 | 70,000,000.00 | - |
| 应收票据 | | 500,000.00 | - |
| 应收账款 | 13-02 | 10,439,402.65 | 10,811,792.93 |
| 预付款项 | | 162,563.30 | 10,859,906.90 |
| 其他应收款 | 13-03 | 119,627,193.92 | 119,637,230.59 |
| 存货 | | 174,203,082.86 | 276,447,397.51 |
| 其他流动资产 | | 16,791,877.98 | 33,135,085.97 |
| 流动资产合计 | | 420,655,339.17 | 504,140,199.44 |
| 长期股权投资 | 13-04 | 2,364,277,285.14 | 2,246,277,285.14 |
| 固定资产 | | 5,502,325.00 | 5,553,243.71 |
| 无形资产 | | 1,484,444.86 | 1,051,061.16 |
| 长期待摊费用 | | 2,111,064.41 | 1,678,364.78 |
| 递延所得税资产 | | 12,994,170.10 | 7,301,397.52 |
| 非流动资产合计 | | 2,386,369,289.51 | 2,261,861,352.31 |
| 资产总计 | | 2,807,024,628.68 | 2,766,001,551.75 |
| 流动负债: | | | |
| 应付票据 | | - | 710,830.00 |
| 应付账款 | | 86,397,971.83 | 68,200,057.91 |
| 预收款项 | | 26,480,028.00 | 244,283,480.00 |
| 应付职工薪酬 | | - | 18,639,158.00 |
| 应交税费 | | -5,195,911.76 | -4,159,425.05 |
| 应付利息 | | 23,900,000.00 | 8,831,666.67 |
| 应付股利 | | 34,957,824.00 | - |
| 其他应付款 | | 1,357,444,561.54 | 1,047,943,346.91 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 100,000,000.00 | 30,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | 17,500.00 | 1,000,000.00 |
| 流动负债合计 | | 1,624,001,973.61 | 1,415,449,114.44 |
| 长期借款 | | - | 70,000,000.00 |
| 负债合计 | | 1,624,001,973.61 | 1,485,449,114.44 |
| 股东权益: | | | |
| 股本 | | 1,062,124,800.00 | 1,062,124,800.00 |
| 资本公积 | | 20,251,497.56 | 20,251,497.56 |
| 盈余公积 | | 112,550,228.62 | 112,550,228.62 |
| -累计亏损/未分配利润 | | -11,903,871.11 | 85,625,911.13 |
| 股东权益合计 | | 1,183,022,655.07 | 1,280,552,437.31 |
| 负债和所有者权益总计 | | 2,807,024,628.68 | 2,766,001,551.75 |

合并利润表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 8-32 | 2,272,941,539.78 | 2,317,209,156.71 |
| 减: 营业成本 | 8-32 | 1,747,817,480.96 | 1,632,355,100.91 |
| 营业税金及附加 | 8-33 | 152,840,075.57 | 191,759,174.42 |
| 销售费用 | | 38,685,266.69 | 45,916,724.52 |
| 管理费用 | | 89,346,479.82 | 62,247,154.57 |
| 财务费用 | 8-34 | 24,102,238.41 | 35,741,905.56 |
| 资产减值损失 | 8-35 | - | 30,028,561.03 |
| 二、营业利润 | | 220,149,998.33 | 319,160,535.70 |
| 加: 营业外收入 | 8-36 | 8,012,287.11 | 1,523,414.89 |
| 减: 营业外支出 | 8-37 | 4,017,725.86 | 3,512,710.86 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | 249,925.34 | 46,794.08 |
| 三、利润总额 | | 224,144,559.58 | 317,171,239.73 |
| 减: 所得税费用 | 8-38 | 52,895,859.60 | 94,314,731.74 |
| 四、净利润 | | 171,248,699.98 | 222,856,507.99 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 162,968,376.93 | 212,192,821.41 |
| 少数股东损益 | | 8,280,323.05 | 10,663,686.58 |
| 五、每股收益: | 8-39 | | |
| 基本每股收益 | | 0.1534 | 0.1998 |
| 稀释每股收益 | | 0.1534 | 0.1998 |
| 六、其他综合收益 | | - | - |
| 七、综合收益总额 | | 171,248,699.98 | 222,856,507.99 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 162,968,376.93 | 212,192,821.41 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 8,280,323.05 | 10,663,686.58 |

母公司利润表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|--------------------|-------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 13-05 | 225,780,779.00 | 294,584,058.00 |
| 减: 营业成本 | 13-05 | 172,711,517.89 | 208,201,053.26 |
| 营业税金及附加 | | 15,166,538.10 | 20,156,422.57 |
| 销售费用 | | 2,664,352.21 | 1,464,278.01 |
| 管理费用 | | 32,680,333.47 | 33,191,730.96 |
| 财务费用 | | 23,033,299.69 | 22,406,571.40 |
| 二、营业利润(亏损用“-”表示) | | -20,475,262.36 | 9,164,001.80 |
| 加: 营业外收入 | | 4,427,276.00 | 363,587.75 |
| 减: 营业外支出 | | 411,539.46 | 481,605.14 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | - | - |
| 三、利润总额(亏损用“-”表示) | | -16,459,525.82 | 9,045,984.41 |
| 减: 所得税费用 | | -3,899,727.58 | 5,054,630.32 |
| 四、净利润(亏损用“-”表示) | | -12,559,798.24 | 3,991,354.09 |
| 五、其他综合收益 | | - | - |
| 六、综合收益总额(亏损用“-”表示) | | -12,559,798.24 | 3,991,354.09 |

合并现金流量表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------------------------|------|--------------------------|-------------------------|
| 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 | | 3,996,900,086.32 | 3,377,622,933.63 |
| 收到的税费返还 | | 914,000.00 | 484.11 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 8-40 | 256,138,223.52 | 212,872,152.62 |
| 经营活动现金流入小计 | | 4,253,952,309.84 | 3,590,495,570.36 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 5,849,925,070.71 | 2,232,698,014.44 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 104,376,910.22 | 68,941,032.28 |
| 支付的各项税费 | | 496,591,906.86 | 403,102,819.95 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 8-40 | 271,964,772.88 | 90,801,636.33 |
| 经营活动现金流出小计 | | 6,722,858,660.67 | 2,795,543,503.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -2,468,906,350.83 | 794,952,067.36 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 254,304.00 | 189,223.30 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 347,638.43 | - |
| 投资活动现金流入小计 | | 601,942.43 | 189,223.30 |
| 收购子公司支付的现金 | | 19,173,638.43 | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 14,390,638.00 | 929,915.00 |
| 投资支付的现金 | | 10,000,000.00 | - |
| 投资活动现金流出小计 | | 43,564,276.43 | 929,915.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -42,962,334.00 | -740,691.70 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 2,886,000,000.00 | 1,302,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 2,886,000,000.00 | 1,302,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 755,000,000.00 | 1,236,400,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 170,933,794.68 | 159,732,701.18 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 925,933,794.68 | 1,396,132,701.18 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 1,960,066,205.32 | -94,132,701.18 |
| 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 | | -551,802,479.51 | 700,078,674.48 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 1,845,689,018.22 | 725,879,420.66 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 1,293,886,538.71 | 1,425,958,095.14 |

母公司现金流量表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| 项目 | 附注 | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 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 | | 9,063,113.28 | 308,165,006.47 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 586,336,023.75 | 526,257,100.79 |
| 经营活动现金流入小计 | | 595,399,137.03 | 834,422,107.26 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 39,622,990.99 | 129,387,013.67 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 34,432,287.45 | 26,618,765.39 |
| 支付的各项税费 | | 2,247,570.78 | 26,741,963.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 299,851,538.53 | 331,373,074.31 |
| 经营活动现金流出小计 | | 376,154,387.75 | 514,120,816.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 219,244,749.28 | 320,301,290.85 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 162,102.00 | - |
| 取得投资收益所收到的现金 | | - | 108,800,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | | 162,102.00 | 108,800,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 2,271,428.36 | 356,346.00 |
| 投资支付的现金 | | 118,000,000.00 | 127,050,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 70,000,000.00 | - |
| 投资活动现金流出小计 | | 190,271,428.36 | 127,406,346.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -190,109,326.36 | -18,606,346.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 取得借款收到的现金 | | - | 60,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | - | 60,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | - | 144,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 52,742,160.00 | 56,769,130.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 52,742,160.00 | 200,769,130.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -52,742,160.00 | -140,769,130.00 |
| 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 | | -23,606,737.08 | 160,925,814.85 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 52,537,955.54 | 23,384,794.36 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 28,931,218.46 | 184,310,609.21 |

合并所有者权益变动表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| | 归属于母公司所有者权益 | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|---------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | | |
| 2008 年 12 月 31 日年末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 83,802,313.14 | 668,802,942.98 | 71,497,890.72 | 1,906,479,444.40 |
| 2009 年 1 月 1 日年初余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 83,802,313.14 | 668,802,942.98 | 71,497,890.72 | 1,906,479,444.40 |
| 2009 年度增减变动额 (减少以“-”填列) | | | | | | |
| 净利润 | - | - | - | 489,371,419.57 | 26,953,972.52 | 516,325,392.09 |
| 对股东的分配 | - | - | - | -53,106,240.00 | - | -53,106,240.00 |
| 2009 年 12 月 31 日年末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 83,802,313.14 | 1,105,068,122.55 | 98,451,863.24 | 2,369,698,596.49 |
| 2010 年 1 月 1 日期初余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 83,802,313.14 | 1,105,068,122.55 | 98,451,863.24 | 2,369,698,596.49 |
| 2010 年 1-6 月增减变动额 (减少以“-”填列) | | | | | | |
| 净利润 | - | - | - | 162,968,376.93 | 8,280,323.05 | 171,248,699.98 |
| 对股东的分配 | - | - | - | -84,969,984.00 | - | -84,969,984.00 |
| 2010 年 6 月 30 日期末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 83,802,313.14 | 1,183,066,515.48 | 106,732,186.29 | 2,455,977,312.47 |

母公司所有者权益变动表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

| | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|---------------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 2008 年 12 月 31 日年末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 112,550,228.62 | 171,158,036.76 | 1,366,084,562.94 |
| 2009 年 1 月 1 日年初余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 112,550,228.62 | 171,158,036.76 | 1,366,084,562.94 |
| 2009 年度增减变动额 (减少以“-”填列) | | | | | |
| 净亏损 | - | - | - | -32,425,885.63 | -32,425,885.63 |
| 对股东的分配 | - | - | - | -53,106,240.00 | -53,106,240.00 |
| 2009 年 12 月 31 日年末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 112,550,228.62 | 85,625,911.13 | 1,280,552,437.31 |
| 2010 年 1 月 1 日期初余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 112,550,228.62 | 85,625,911.13 | 1,280,552,437.31 |
| 2010 年 1-6 月增减变动额 (减少以“-”填列) | | | | | |
| 净亏损 | - | - | - | -12,559,798.24 | -12,559,798.24 |
| 对股东的分配 | - | - | - | -84,969,984.00 | -84,969,984.00 |
| 2010 年 6 月 30 日期末余额 | 1,062,124,800.00 | 20,251,497.56 | 112,550,228.62 | -11,903,871.11 | 1,183,022,655.07 |

江苏新城地产股份有限公司 二零一零半年度财务报表附注

附注一、公司的基本情况

江苏新城地产股份有限公司前身为江苏五菱柴油机股份有限公司（以下简称“本公司”或“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，公司原股本为25,145万元，在江苏省工商行政管理局登记注册。1998年5月25日经股东大会决议，并经江苏省证管委字(1998)101号文批准，公司以资本公积25,145,000元转增股本(即每10股转增1股)，转增后股本总额为276,595,000元，2000年5月26日经股东大会决议，公司以资本公积55,319,000元向全体股东每10股转增2股股份，转增后总股本为331,914,000元，2001年6月5日公司经江苏省工商行政管理局核准，公司注册资本为33,191.4万元。公司股票简称：五菱B股；股票代码：900950。

2001年8月6日江苏新城实业集团有限公司(现更名为新城控股集团有限公司)、常州环球房地产发展有限公司、常州泛华科技投资有限公司分别与武进柴油机厂签订《股权转让协议书》，分别受让武进柴油机厂持有的本公司的29.36%、22%、和7.5%的股权。

上述国有股权转让协议已经公司2001年度第一次临时股东大会决议并得到江苏省人民政府苏政复[2001]153号文、江苏省财政厅苏财国资[2001]206号文和财政部财企(2002)305号文的批准。

2001年11月15日，经公司2001年度第一次临时股东大会决议，以2001年6月30日为截止日将与柴油机生产相关除部分应收账款外的全部资产和负债转让给武进柴油机厂，同时受让江苏新城实业集团有限公司持有的常州新城房产开发有限公司95.8%的股权及受让常州环球房地产发展有限公司拥有的33.33万平方米的国有土地使用权。由此，公司的经营范围变更为房地产开发与经营，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。2001年11月30日公司名称变更为“江苏新城房产股份有限公司”，换领了江苏新城房产股份有限公司的企业法人营业执照（注册号3200001103782），公司股票简称变更为：新城B股。

2005年8月31日，原江苏新城实业集团有限公司分别与常州环球房地产发展有限公司、常州泛华科技投资有限公司签订股权转让协议，常州环球房地产发展有限公司、常州泛华科技投资有限公司分别将其持有的本公司73,021,080股（股权比例22%）、24,893,550股（股权比例7.5%）转让给江苏新城实业集团有限公司，公司于2005年11月17日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司过户登记确认书。

2006年常州市武进戴溪东尖有色金属铸造厂将其持有的本公司660,000股（股权比例0.20%）转让给常州市宜煜铸造有限公司，常州市武进油泵油嘴厂将其持有的本公司528,000股（股权比例0.16%）转让给常州市华顺建筑工程有限公司，并于2006年7月6日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司过户登记确认书。

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，经本次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为531,062,400.00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531,062,400.00股，经本次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为1,062,124,800.00元。

2009 年 1 月 21 日经公司 2009 年第一次临时股东大会决议，本公司更名为江苏新城地产股份有限公司。公司及子公司主要经营房地产开发经营，自有物业管理。

所属行业： 房地产行业
经营范围： 房地产开发与经营，物业管理，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
公司注册地址： 江苏省常州市武进区湖塘人民东路 158 号高新开发区经创中心
公司办公地址： 上海中山北路 3000 号长城大厦 22 楼

本公司母公司是新城控股集团有限公司，最终控制人是王振华先生。

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。公司下设行政中心、财务中心、客户中心、市场中心、项目管理中心、技术中心等职能部门。

截止 2010 年 6 月 30 日，公司股本结构为：

| 股东名称 | 股份数（万股） | 占总股本比例 |
|-----------------|-----------|--------|
| 非发起人境内法人股 | 63,064.32 | 59.38% |
| 其中：新城控股集团有限公司 | 62,515.20 | 58.86% |
| 常州市华顺建筑工程有限公司 | 337.92 | 0.32% |
| 常州市宜煜铸造有限公司 | 211.20 | 0.20% |
| 发起人境内法人股 | 295.68 | 0.28% |
| 其中：常州市武进湖塘邱墅铸造厂 | 211.20 | 0.20% |
| 江苏万盛铸造有限公司 | 84.48 | 0.08% |
| 境内上市外资股 | 42,852.48 | 40.34% |

附注二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司 2010 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2010 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日，中期包括月度、季度和半年度。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、计量属性

除特别说明采用公允价值、可变现净值、现值等计量属性之外，一般采用历史成本计量。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并

1) 同一控制下的企业合并：合并方支付的合并对价和合并方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或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，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，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

2) 非同一控制下的企业合并：购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按公允价值计量。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计入企业合并成本，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

5、合并财务报表

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。子公司所有者权益中不属于本公司所拥有的份额作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整后合并。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。

6、现金及现金等价物

现金及现金等价物指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是 指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7 外币业务和外币报表折算

1) 对发生的外币交易,以交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中, 对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易, 按照交易实际采用的汇率进行折算。

2) 资产负债表日, 将外币货币性资产和负债账户余额, 按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额, 作为汇兑损益处理。其中, 与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益, 按借款费用资本化的原则处理; 属开办期间发生的汇兑损益计入开办费; 其余计入当期的财务费用。

3) 资产负债表日, 对以历史成本计量的外币非货币项目, 仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算, 不改变其原记账本位币金额; 对以公允价值计量的外币非货币性项目, 按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算, 由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益, 计入当期损益。

8 金融工具

1) 金融资产和金融负债的分类与计量

本公司按投资目的和经济实质将拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四类。其中: 交易性金融资产以公允价值计量, 公允价值变动计入当期损益; 可供出售金融资产以公允价值计量, 公允价值变动计入股东权益; 应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。本公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

2) 金融资产和金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的, 本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债, 采用活跃市场中的现行出价, 本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债采用活跃市场中的现行要价, 没有现行出价或要价, 采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价, 除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定公允价值, 估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3) 金融资产转移的确认与计量

本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方为金融资产转移, 转移金融资产可以是金融资产的全部, 也可以是一部分。包括两种形式:

将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方;

将金融资产转移给另一方, 但保留收取金融资产现金流量的权利, 并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

本公司已将全部或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时, 终止确认该全部或部分金融资产, 收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为损益, 同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入损益; 保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时, 继续确认该全部或部分金融资产, 收到的对价确认为金融负债。

对于本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但未放弃对该金融资产控制的, 按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。

4)金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5) 金融资产减值

公司在资产负债表日对除交易性金融资产以外的金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项重大的金融资产需单独进行减值测试，如有客观证据证明其已发生了减值，确认减值损失，计入当期损益。对于单独金额不重大的和单独测试未发生减值的金融资产，公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，按信用组合进行减值测试，以确认减值损失。

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

A：发行方或债务人发生严重财务困难；

B：债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C：债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人发生让步；

D：债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E：因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F：无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的的价格明显下降、所处行业不景气等；

G：债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I：其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，减值损失按账面价值与按原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额计算。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出计入当期损益。

9、应收款项

1)单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司将金额为人民币 300 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

根据信用风险特征组合确定的计提方法: 公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查应收款项的未来现金流量测算相关。

根据信用风险特征组合确定的计提方法: 按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

10、存货

1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、低值易耗品、拟开发土地、开发成本和开发产品等。

2) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量, 库存材料发出按先进先出法结转成本; 开发产品的结转按个别计价法核算;

3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价, 在对存货进行全面盘点的基础上, 对遭受毁损、全部或部分陈旧过时、销售价格低于成本或其他等原因的存货, 预计其成本不可收回的部分, 提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值部分计提并计入当期损益。可变现净值是指公司在正常生产经营过程中, 以预计售价减去至完工以及销售所必须的预计费用后的价值。如已计提跌价准备的存货价值得以恢复的, 则按恢复增加的数额(其增加数应以原计提的金额)调整存货跌价准备及当期收益。

4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用领用时一次摊销的方法。

6) 开发用土地的核算方法

公司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。

7) 公共配套设施费用的核算方法

住宅小区中非营业性公共配套设施所需建设费用以及由政府部门收取的公共配套设施费计入小区商品房成本; 有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本, 单独计入“开发产品”。开发产品办理竣工验收时, 公司按照建筑面积将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法计入开发产品成本中列支。

11、长期股权投资

1) 初始投资成本确定

本公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

① 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可识别资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过本公司取得的被合并方可识别净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可识别净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认。

③ 其他方式取得的长期投资

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C.投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量。

D.通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资初始投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资初始投资成本。

E.通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

2) 后续计量及损益确认方法

① 对子公司的投资，采用成本法核算

子公司为本公司持有的、能够对被投资单位实施控制的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额超过 50%，或者虽然股权份额少于 50%，但本公司可以实质控制某实体，则该实体将作为本公司的子公司。

② 对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算

合营企业为本公司持有的、能够与其他合营方对被投资单位实施共同控制的权益性投资；联营企业为本公司持有的、能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额介于 20%至 50%之间，而且对该实体不存在实质控制，或者虽然本公司持有某实体股权份额低于 20%，但对该实体存在重大影响，则该实体将作为本公司的合营企业或联营企业。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于被投资单位净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

③ 不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资，在可供出售金融资产项目列报，采用公允价值计量，其公允价值变动计入股东权益。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。对被投资单位具有重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司期末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，应估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按其可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

对于在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值低于按照类似金融资产当时的市场收益率对未来现金流量折现确定的现值的数额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售金融资产以外的长期股权投资，减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回，可供出售金融资产减值损失，可以通过权益转回。

12、投资性房地产

投资性房地产按其成本作为入账价值。其中，外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的投资性房地产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价，折旧与摊销按资产的估计可使用年限，采用直线法计算，其中房产按 25-35 年计提折旧。

投资性房地产减值准备计提依据参照相关固定资产减值准备计提方法。

13、固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用平均年限法提取折旧。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| | 预计使用年限 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|--------|---------|--------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 25-35 年 | 4% | 2.74%-3.84% |
| 运输设备 | 5-10 年 | 4% | 9.6%-19.2% |
| 电子设备 | 5-10 年 | 4% | 9.6%-19.2% |
| 其他设备 | 5-10 年 | 4% | 9.6%-19.2% |

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

14、在建工程

1) 在建工程的计价:

按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

2) 在建工程结转固定资产的标准和时点:

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

3) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法:

本公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

15、借款费用

1) 借款费用资本化的确认原则:

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过 1 年以上（含 1 年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2) 借款费用资本化的期间:

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

3) 借款费用资本化金额的计算方法:

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

16、无形资产

1) 无形资产的计价方法:

本公司的无形资产包括软件等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

运用该无形资产生产的产品周期在 1 年以上。

2) 无形资产摊销方法和期限:

本公司的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法:

本公司对商标等受益年限不确定的无形资产，每年末均需进行减值测试，估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

对其他无形资产，年末进行检查，当存在减值迹象时估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；

市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

17、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

18、预计负债

1) 确认原则：

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

该义务的金额能够可靠地计量。

2) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

19、收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入

1) 销售商品收入的确认原则：

(1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

(3) 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入企业；

(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

开发产品收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；具有经购买方确认的结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2) 提供劳务收入的确认原则：

以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量确认。

3) 让渡资产使用权收入的确认原则：

以与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

20、政府补助

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

22、经营租赁、融资租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）公司作为承租人记录融资租赁业务于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

附注五、重要会计政策变更

本期间没有会计政策变更。

附注六、税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

| 税种 | 税率 | 计税基础 |
|---------|-----------------|----------------|
| 企业所得税 | 25% | 应纳税所得额 |
| 营业税 | 5% | 房地产销售收入 |
| | 5% | 出租收入 |
| | 5% | 设计收入 |
| | 5% | 物业管理收入 |
| 城市维护建设税 | 1%-7% | 应交营业税 |
| 教育费附加 | 3%-4% | 应交营业税 |
| 土地增值税 | 按超率累进税率 30%-60% | 房地产销售增值额（注） |
| 房产税 | 1.2%/12% | 房屋原值的 70%/出租收入 |

注：公司及子公司根据各地税务机关的规定，按预收房款的 1%-3%预缴土地增值税，待项目达到清算条件时进行清算。

本公司无税收优惠。

附注七、子公司

1、于 2010 年 6 月 30 日纳入合并范围的子公司

1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

| | 子公司全称 | 注册地 | 法定代 表人 | 注册资本 (人民币 万元) | 经营范围 | 持股 比例 | 表决权 比例 |
|----|-------------------------------|----------------------|-----------|---------------------|---|----------|-----------|
| 1 | 南京新城创置房地产有限公司(以下简称南京新城创置) | 南京市栖霞区仙林街道办事处 207 室 | 王振华 | 12,000 | 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 | 96.22% | 96.22% |
| 2 | 上海新城创置房地产有限公司(以下简称上海新城创置) | 青浦区公园东路 1818 号 16 楼 | 王振华 | 21,000 | 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 | 96.22% | 96.22% |
| 3 | 上海新城万嘉房地产有限公司(以下简称上海新城万嘉) | 嘉定区菊园新区 1 街坊 1-1 宗 | 王振华 | 20,000 | 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 | 96.22% | 96.22% |
| 4 | 苏州新城万嘉房地产有限公司(以下简称苏州新城万嘉) | 玉山镇前进西路 168 号 | 王振华 | 10,000 | 房产开发与经营 | 96.22% | 96.22% |
| 5 | 上海清水颐园房地产有限公司(以下简称上海清水颐园) | 嘉定工业区福海路 700 弄 120 号 | 王振华 | 15,000 | 房产开发与经营 | 96.22% | 96.22% |
| 6 | 常州新城东郡房地产开发有限公司(以下简称常州新城东郡) | 戚墅堰区东方东路 165 号 | 王振华 | 10,000 | 房产开发与经营 | 99.66% | 99.66% |
| 7 | 常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司(以下简称常州万嘉设计) | 武进区湖塘镇人民东路 158 号 | 闵远松 | 300 | 建筑方案设计、装饰方案设计、工程设计咨询、效果图制作 | 97.48% | 97.48% |
| 8 | 常州新城资产经营管理有限公司(以下简称常州资产管理) | 武进区湖塘镇人民东路 158 号 | 闵远松 | 100 | 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 | 99.58% | 99.58% |
| 9 | 昆山新城创置房地产有限公司(以下简称昆山新城创置) | 玉山镇前进西路 168 号 6 楼 | 王振华 | 10,000 | 房产开发与经营 | 95.88% | 95.88% |
| 10 | 常州新城置地房地产开发有限公司(以下简称常州新城置地) | 武进区湖塘镇人民东路 158 号 | 王振华 | 9,000 | 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 | 95.80% | 95.80% |
| 11 | 常州市四季新城消费品市场有限公司(以下简称常州四季市场) | 武进区湖塘镇金鸡东路 7-11 | 吕小平 | 50 | 市场内摊位出租、市场管理服务 | 97.69% | 97.69% |
| 12 | 上海东郡房地产开发有限公司(以下简称上海东郡房产) | 浦东新区东靖路 1831 号 604 室 | 王振华 | 10,000 | 房地产开发、经营、物业管理 | 100% | 100% |
| 13 | 无锡新城万嘉置业有限公司(以下简称无锡新城万嘉) | 北塘区新桥花园 50-1 | 王振华 | 42,000 | 房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁、室内装饰装修服务 | 100% | 100% |

| | 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 注册资本(人民币万元) | 经营范围 | 持股比例 | 表决权比例 |
|----|-----------------------------|---|-------|-------------|---|---------|---------|
| 14 | 苏州新城万博置业有限公司(以下简称苏州新城万博) | 吴中经济开发区东吴南路 165 号 | 严政 | 55,000 | 房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁 | 100% | 100% |
| 15 | 常州嘉枫市场调查有限公司(以下简称常州嘉枫公司) | 武进高新技术产业开发区 | 王振华 | 50 | 市场调查策划、市场营销策划、企业形象策划 | 95.80% | 95.80% |
| 16 | 常州万嘉置业咨询有限公司(以下简称常州万嘉置业) | 武进区湖塘镇人民东路 158 号 | 王振华 | 100 | 置业咨询服务; 房地产经纪与销售代理; 房地产策划 | 100% | 100% |
| 17 | 上海新城创佳置业有限公司(以下简称上海新城创佳) | 嘉定区叶城路 1288 号 5 幢 228 室 | 王振华 | 37,000 | 房地产开发经营 | 96.22% | 96.22% |
| 18 | 常州新城东昇房地产有限公司(以下简称常州新城东昇) | 常州公园壹号花园 1 号 | 王振华 | 28,000 | 房地产开发经营 | 99.66% | 99.66% |
| 19 | 南京新城创嘉房地产有限公司(以下简称南京新城创嘉) | 南京市鼓楼区渊声巷 17 号 | 王振华 | 1,800 | 房地产开发经营 | 96.22% | 96.22% |
| 20 | 常州新城万佳房地产有限公司(以下简称常州新城万佳) | 武进区湖塘镇人民东路 158 号 | 王振华 | 3,000 | 房地产开发经营 | 95.80% | 95.80% |
| 21 | 常州新城金郡房地产有限公司(以下简称常州新城金郡) | 常州龙游路新城逸境园 33 号 | 王振华 | 17,000 | 房地产开发经营 | 95.80% | 95.80% |
| 22 | 常州新城创佳房地产开发有限公司(以下简称常州新城创佳) | 常州市钟楼经济开发区玉龙路 6 号 | 王振华 | 3,000 | 房地产开发与销售 | 96.22% | 96.22% |
| 23 | 常州新城万盛房地产有限公司(以下简称常州新城万盛) | 常州市武进高新技术产业开发区人民东路 158 号 | 王振华 | 1,000 | 房地产投资、开发、销售 | 95.80% | 95.80% |
| 24 | 南京新城万嘉房地产有限公司(以下简称南京新城万嘉) | 南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路 58-2 号 | 王振华 | 3,000 | 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 | 96.22% | 96.22% |
| 25 | 上海新城创宏房地产有限公司(以下简称上海新城创宏) | 上海市嘉定区城北路 255 弄 12 号 2 幢 | 王振华 | 2,000 | 房地产开发、经营 | 96.22% | 96.22% |
| 26 | 上海新城南郡房地产有限公司(以下简称上海新城南郡) | 上海市嘉定区胜辛南路 800 号 1 幢 3101 室 | 王振华 | 3,000 | 房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、商务咨询、建筑材料、装潢材料的销售 | 96.22% | 96.22% |
| 27 | 上海新城金郡房地产有限公司(以下简称上海新城金郡) | 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 | 王振华 | 2,000 | 房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询服务、销售建筑材料、装潢材料 | 96.22% | 96.22% |
| 28 | 无锡新城创置房地产有限公司(以下简称无锡新城创置) | 无锡新区龙山路 4 号 B 幢 1108 室 | 王振华 | 20,000 | 房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务 | 100.00% | 100.00% |

2) 同一控制下企业合并取得的子公司

| | 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 注册资本(人民币万元) | 经营范围 | 持股比例 | 表决权比例 |
|----|------------------------------------|-------------------------------|-------|-------------|---|--------|--------|
| 29 | 常州新城房产开发有限公司(以下简称常州新城房产) | 武进高新技术产 业开发区 | 王振华 | 110,000 | 房产投资、开发、销售 | 95.80% | 95.80% |
| 30 | 江苏新城物业服务有限公 司(以下简称江苏新城物业) | 常州市武进区湖 塘镇广电中路 15号-1-15 | 吕小平 | 500 | 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 | 99.58% | 99.58% |
| 31 | 上海新城万嘉物业服务有 限公司(以下简称上海万嘉 物业) | 嘉定区环城路 601号 | 吕小平 | 50 | 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 | 99.24% | 99.24% |

3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

| | 子公司全称 | 注册地 | 法定代表 人 | 注册资 本(人民 币万元) | 经营范围 | 持股 比例 | 表决权 比例 |
|----|-------------------------------------|-----------------------|-----------|---------------------|------------------------|----------|-----------|
| 32 | 常州新龙创置房地产开发 有限公司(以下简称常州新 龙创置) | 常州新北区黄山 路 555-5-58 | 王振华 | 20,000 | 房地产开发销售 | 99.16% | 99.16% |
| 33 | 常州鼎佳房地产开发有限 公司(以下简称常州鼎佳房 产) | 新北区玉龙湾花 园 9 号 | 王振华 | 10,000 | 房产开发与经营 | 96.34% | 96.34% |
| 34 | 常州万方新城房地产开发 有限公司(以下简称常州万 方新城) | 武进区湖塘镇人 民东路 158 号 | 王振华 | 2,000 | 房地产开发、经营 | 95.91% | 95.91% |
| 35 | 常州市恒福置业有限公司 (以下简称常州恒福置业) | 常州市天宁区青 龙西路 1-80 号 | 王振华 | 2,000 | 房地产开发与经营、物业 管理、房屋租赁 | 95.80% | 95.80% |

上述所有子公司都纳入合并报表范围。

2、合并范围发生变化变更的说明

本年新增纳入合并范围的子公司：

- a) 本公司和子公司常州新城房产于 2010 年 1 月分别出资 300 万元和 2,700 万元设立常州新城创佳，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- b) 子公司常州新城房产于 2010 年 6 月出资 1,000 万元设立常州新城万盛，本公司拥有常州新城房产 95.80% 的股权，故本公司间接拥有常州新城万盛 95.80% 的股权，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- c) 本公司和子公司常州新城房产于 2010 年 1 月分别出资 300 万元和 2,700 万元设立南京新城万嘉，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- d) 子公司上海新城万嘉于 2010 年 1 月出资 2,000 万元设立上海新城创宏，本公司拥有上海新城万嘉 96.22% 的股权，故本公司间接拥有上海新城创宏 96.22% 的股权，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- e) 子公司上海新城万嘉于 2010 年 2 月出资 3,000 万元设立上海新城南郡，本公司拥有上海新城万嘉 96.22% 的股权，故本公司间接拥有上海新城南郡 96.22% 的股权，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- f) 子公司上海新城万嘉于 2010 年 3 月出资 2,000 万元设立上海新城金郡，本公司拥有上海新城万嘉 96.22% 的股权，故本公司间接拥有上海新城金郡 96.22% 的股权，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- g) 子公司无锡新城万嘉于 2010 年 5 月出资 20,000 万元设立无锡新城创置，本公司拥有无锡新城万嘉 100% 的股权，故本公司间接拥有无锡新城创置 100% 的股权，2010 年度将其纳入公司合并报表范围。
- h) 子公司常州新城房产与子公司常州新城金郡于 2010 年 6 月，以协议的方式共同出资受让了常州市天宁恒阳投资发展有限公司常州市天宁恒祥投资发展有限公司分别拥有的常州恒福置业各 50% 的股份。本公司拥有常州新城房产 95.80% 的股权，间接拥有常州新城金郡 95.80% 的股权，故本公司间接拥有常州恒福置业 95.80% 的股权，从收购日期将其纳入合并报表范围内。

纳入合并范围的说明：

子公司苏州新城万博与上海新城创佳接受了信托公司的股权投资，由于信托公司享有固定收益，并在固定期限退出。公司仍保留了对上述子公司的控制权，因此股权信托融资作为借款列示，上述子公司仍纳入合并报表范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1) 本期新纳入合并范围的子公司

| | 期末净资产 | 本期净利润/(亏损以“-”列示) |
|-----------------|----------------|------------------|
| 常州新城创佳房地产开发有限公司 | 29,686,140.16 | -313,859.84 |
| 常州新城万盛房地产有限公司 | 9,996,970.00 | -3,030.00 |
| 常州市恒福置业有限公司 | 19,953,068.65 | -46,931.35 |
| 南京新城万嘉房地产有限公司 | 28,801,844.47 | -1,198,155.53 |
| 上海新城创宏房地产有限公司 | 20,025,937.14 | 25,937.14 |
| 上海新城南郡房地产有限公司 | 29,990,393.05 | -9,606.95 |
| 上海新城金郡房地产有限公司 | 19,538,416.31 | -461,583.69 |
| 无锡新城创置房地产有限公司 | 199,859,372.05 | -140,627.95 |

2) 本期没有新增不纳入合并范围的子公司

附注八、合并财务报表主要项目注释
(以下项目无特殊说明，金额均以人民币元为单位)

8-01 货币资金

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 现金 | 24,996,828.08 | 2,969,054.83 |
| 银行存款 | 1,268,889,710.63 | 1,842,719,963.39 |
| 其他货币资金(注) | 223,040,636.22 | 168,848,904.78 |
| | <u>1,516,927,174.93</u> | <u>2,014,537,923.00</u> |

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和向金融机构借款存入的保证金。

8-02 应收账款

1) 应收账款按种类披露：

| | 2010 年 6 月 30 日 | | | 2009 年 12 月 31 日 | | |
|-------------|----------------------|-------------|-------------------|----------------------|-------------|-------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 单项金额重大的应收账款 | 8,981,402.65 | 60.74% | - | 16,999,470.93 | 94.65% | - |
| 其他不重大应收账款 | 5,927,950.00 | 39.76% | 316,541.00 | 961,101.00 | 5.35% | 316,541.00 |
| | <u>14,909,352.65</u> | <u>100%</u> | <u>316,541.00</u> | <u>17,960,571.93</u> | <u>100%</u> | <u>316,541.00</u> |

2) 账龄分析

| | 2009 年 12 月 31 日 | | | | |
|------|----------------------|-------------|------|-------------------|----------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账比例 | 坏账准备 | 应收账款净额 |
| 一年以内 | 6,832,238.00 | 38.04% | - | - | 6,832,238.00 |
| 一至二年 | 1,037,087.00 | 5.77% | - | - | 1,037,087.00 |
| 二至三年 | 9,774,705.93 | 54.43% | - | - | 9,774,705.93 |
| 五年以上 | 316,541.00 | 1.76% | 100% | 316,541.00 | - |
| | <u>17,960,571.93</u> | <u>100%</u> | | <u>316,541.00</u> | <u>17,644,030.93</u> |

| | 2010 年 6 月 30 日 | | | | |
|------|----------------------|-------------|------|-------------------|----------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账比例 | 坏账准备 | 应收账款净额 |
| 一年以内 | 4,561,409.00 | 30.59% | - | - | 4,561,409.00 |
| 一至二年 | 1,842,483.00 | 12.36% | - | - | 1,842,483.00 |
| 二至三年 | - | 0.00% | - | - | - |
| 三至五年 | 8,188,919.65 | 54.92% | - | - | 8,188,919.65 |
| 五年以上 | 316,541.00 | 2.12% | 100% | 316,541.00 | - |
| | <u>14,909,352.65</u> | <u>100%</u> | | <u>316,541.00</u> | <u>14,592,811.65</u> |

3) 其他不重大应收账款中账龄在五年以上按 100%计提坏账准备。其余单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款不需计提坏账准备。

4) 应收账款余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

5) 应收账款金额前五名单位情况

| | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例 |
|-------|--------|----------------------|-------|-------------|
| 武进建设局 | 非关联方 | 9,786,042.65 | 4 年以内 | 65.64% |
| 常州房管局 | 非关联方 | 2,568,000.00 | 2 年以内 | 17.22% |
| 自然人 | 非关联方 | 1,228,769.00 | 1 年以内 | 8.24% |
| 自然人 | 非关联方 | 1,010,000.00 | 4 年以内 | 6.77% |
| 自然人 | 非关联方 | 316,541.00 | 5 年以上 | 2.13% |
| | | 14,909,352.65 | | 100% |

8-03 预付款项

| | 2010 年 6 月 30 日 | | 2009 年 12 月 31 日 | |
|---------|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 1 年以内 | 1,991,277,605.72 | 98.98% | 454,201,955.02 | 85.41% |
| 1 至 2 年 | 8,713,964.87 | 0.43% | 24,960,592.94 | 4.69% |
| 2 至 3 年 | 1,254,766.50 | 0.06% | 52,274,000.69 | 9.83% |
| 3 年以上 | 10,611,883.13 | 0.53% | 348,006.83 | 0.07% |
| | 2,011,858,220.22 | 100% | 531,784,555.48 | 100% |

2) 本项目中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

3) 本公司预付款项账龄在一年以上的款项主要系预付的土地出让金及拆迁款，总额约为 1,015 万元。

4) 预付款项金额前五名单位情况：

| | 与本公司关系 | 金额 | 时间 | 未结算原因 |
|---------------|--------|-------------------------|-------|---------------|
| 上海市嘉定区房屋土地管理局 | 非关联方 | 953,600,000.00 | 1 年以内 | 土地未完全交付，未确认存货 |
| 无锡市国土资源局 | 非关联方 | 520,006,000.00 | 1 年以内 | 土地未完全交付，未确认存货 |
| 常州市国土资源局 | 非关联方 | 371,624,697.00 | 1 年以内 | 土地未完全交付，未确认存货 |
| 苏州市新吴城集团有限公司 | 非关联方 | 27,385,094.60 | 1 年以内 | 工程款，尚未结算 |
| 昆山市顺达电力建设有限公司 | 非关联方 | 24,020,000.00 | 1 年以内 | 工程款，尚未结算 |
| | | 1,896,635,791.60 | | |

8-04 其他应收款

1) 其他应收款按种类披露：

| | 2010 年 6 月 30 日 | | | 2009 年 12 月 31 日 | | |
|--------------|----------------------|-------------|----------|-----------------------|-------------|----------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 单项金额重大的其他应收款 | 55,345,900.00 | 67.47% | - | 315,695,250.00 | 93.35% | - |
| 其他不重大其他应收款 | 26,686,681.00 | 32.53% | - | 22,480,924.42 | 6.65% | - |
| | 82,032,581.00 | 100% | - | 338,176,174.42 | 100% | - |

2) 账龄分析

| 2009 年 12 月 31 日 | | | | | |
|------------------|-----------------------|-------------|------|------|-----------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账比例 | 坏账准备 | 其他应收款净额 |
| 一年以内 | 300,300,575.80 | 88.80% | - | - | 300,300,575.80 |
| 一至二年 | 13,361,555.89 | 3.95% | - | - | 13,361,555.89 |
| 二至三年 | 6,124,866.31 | 1.81% | - | - | 6,124,866.31 |
| 三至五年 | 10,247,119.32 | 3.03% | - | - | 10,247,119.32 |
| 五年以上 | 8,142,057.10 | 2.41% | - | - | 8,142,057.10 |
| | 338,176,174.42 | 100% | - | - | 338,176,174.42 |

| 2010 年 6 月 30 日 | | | | | |
|-----------------|----------------------|-------------|------|------|----------------------|
| | 金额 | 比例 | 坏账比例 | 坏账准备 | 其他应收款净额 |
| 一年以内 | 44,099,141.83 | 53.76% | - | - | 44,099,141.83 |
| 一至二年 | 13,957,828.61 | 17.01% | - | - | 13,957,828.61 |
| 二至三年 | 5,638,993.43 | 6.87% | - | - | 5,638,993.43 |
| 三至五年 | 13,137,887.13 | 16.02% | - | - | 13,137,887.13 |
| 五年以上 | 5,198,730.00 | 6.34% | - | - | 5,198,730.00 |
| | 82,032,581.00 | 100% | - | - | 82,032,581.00 |

3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款不需计提坏账准备。

4) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

5) 其他应收款金额前五名单位情况:

| | 与本公司 关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的 比例 |
|---------------|------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| 常州市住房公积金管理中心 | 非关联方 | 28,400,000.00 | 1 到 5 年及 部分 5 年以上 | 34.62% |
| 苏州市住房置业担保有限公司 | 非关联方 | 12,446,550.00 | 1-3 年 | 15.17% |
| 常州房管局 | 非关联方 | 9,984,000.00 | 1-2 年 | 12.17% |
| 无锡市住房置业担保有限公司 | 非关联方 | 4,515,350.00 | 1 年以内 | 5.50% |
| 常州银鼎担保有限公司 | 非关联方 | 2,964,000.00 | 1-3 年内 | 3.61% |
| | | 58,309,900.00 | | 71.07% |

6) 其他应收款中无持关联方的款项。

8-05 存货

1) 项目

| 2010 年 6 月 30 日 | | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| | 金额 | 比例 | 跌价准备 | 存货净额 |
| 拟开发土地 | 4,321,644,898.09 | 34.74% | - | 4,321,644,898.09 |
| 开发成本 | 6,869,905,003.95 | 55.22% | - | 6,869,905,003.95 |
| 开发产品 | 1,249,474,822.84 | 10.04% | 95,835,902.03 | 1,153,638,920.81 |
| | 12,441,024,724.88 | 100% | 95,835,902.03 | 12,345,188,822.85 |

| 2009 年 12 月 31 日 | | | | |
|------------------|-------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| | 金额 | 比例 | 跌价准备 | 存货净额 |
| 拟开发土地 | 1,588,079,372.92 | 17.07% | - | 1,588,079,372.92 |
| 开发成本 | 5,837,786,095.52 | 62.74% | - | 5,837,786,095.52 |
| 开发产品 | 1,878,255,147.22 | 20.19% | 95,835,902.03 | 1,782,419,245.19 |
| | 9,304,120,615.66 | 100% | 95,835,902.03 | 9,208,284,713.63 |

其中:

①拟开发土地

| | 开工时间 | 首批(预计) 竣工时间 | 预计总投 资(万元) | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 |
|------------|-------------|----------------|---------------|-------------------------|------------------------|
| 上海浦东高行地块 | 2011 年 3 月 | 2012 年 12 月 | 144,000 | 334,727,358.00 | - |
| 上海白银路 A 地块 | 2010 年 7 月 | 2011 年 12 月 | 95,000 | 480,820,397.90 | 466,002,000.0 |
| 上海安亭地块 | 2010 年 11 月 | 2012 年 8 月 | 125,000 | 750,753,436.00 | - |
| 上海青浦漕盈地块 | 2011 年 1 月 | 2012 年 7 月 | 258,000 | 1,238,916,400.00 | - |
| 南京尧化门地块 | 2010 年 7 月 | 2012 年 10 月 | 93,000 | 470,909,828.74 | 135,083,185.6 |
| 常州卡尔迈耶地块 | 2010 年 6 月 | 2011 年 11 月 | 170,000 | - | 267,429,494.6 |
| 常州灯芯绒厂地块 | 2010 年 4 月 | 2012 年 6 月 | 156,000 | - | 294,634,895.1 |
| 常州青龙紫云地块 | 未定 | 未定 | 未定 | 615,373,925.00 | - |
| 常州新机场路地块 | 未定 | 未定 | 未定 | 51,763,141.35 | 46,549,386.3 |
| 南京湖北路地块 | 未定 | 未定 | 未定 | 378,380,411.10 | 378,380,411.1 |
| | | | | 4,321,644,898.09 | 1,588,079,372.9 |

②开发成本

| | <u>开工时间</u> | <u>首批(预计) 竣工时间</u> | <u>预计总投资 (万元)</u> | <u>2010年 6月30日</u> | <u>2009年 12月31日</u> |
|--------|-------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 常州新城南都 | 2004年5月 | 2005年12月 | 225,000 | 28,130,088.69 | 125,768,998.58 |
| 常州金色新城 | 2001年12月 | 2003年6月 | 170,000 | 20,038,360.81 | 19,942,908.81 |
| 常州公园壹号 | 2006年7月 | 2007年12月 | 42,000 | 357,902,794.07 | 279,519,002.76 |
| 常州玉龙湾 | 2006年6月 | 2007年11月 | 74,000 | 37,222,323.36 | 38,912,086.07 |
| 常州新城长岛 | 2006年12月 | 2008年10月 | 160,000 | 239,400,368.29 | 194,885,441.06 |
| 常州新城公馆 | 2006年9月 | 2007年12月 | 180,000 | 225,856,406.09 | 312,402,482.50 |
| 常州新城首府 | 2008年4月 | 2010年12月 | 200,000 | 914,513,856.26 | 689,311,726.46 |
| 常州尚东区 | 2007年6月 | 2008年12月 | 73,000 | 191,843,685.28 | 158,570,312.11 |
| 常州新城熙园 | 2008年9月 | 2009年12月 | 37,000 | 55,581,813.57 | 54,860,807.25 |
| 常州清水湾 | 2008年12月 | 2010年12月 | 150,000 | 410,178,003.57 | 287,833,008.22 |
| 常州新城帝景 | 2008年10月 | 2009年11月 | 240,000 | 258,478,710.19 | 258,094,059.27 |
| 常州新城金郡 | 2010年4月 | 2012年6月 | 156,000 | 355,246,534.66 | - |
| 常州新城域 | 2010年6月 | 2011年11月 | 170,000 | 379,211,751.17 | - |
| 上海新城盛景 | 2007年6月 | 2008年11月 | 160,000 | 213,157,571.40 | 444,030,375.97 |
| 上海新城金郡 | 2009年8月 | 2010年12月 | 105,000 | 533,075,695.00 | 466,139,987.21 |
| 上海悠活城 | 2009年10月 | 2011年12月 | 118,000 | 494,841,912.19 | 437,405,721.21 |
| 苏州新城金郡 | 2008年10月 | 2010年6月 | 310,000 | 953,983,504.37 | 1,119,136,122.98 |
| 苏州翡翠湾 | 2005年10月 | 2006年12月 | 85,500 | 75,873,198.73 | 52,369,662.20 |
| 昆山新城域 | 2006年8月 | 2007年12月 | 163,000 | 327,147,789.59 | 214,374,751.64 |
| 无锡盛世新城 | 2008年5月 | 2010年10月 | 125,000 | 782,455,443.44 | 669,210,715.97 |
| 其他地块 | | | | 15,765,193.22 | 15,017,925.25 |
| | | | | <u>6,869,905,003.95</u> | <u>5,837,786,095.52</u> |

③开发产品

| | 首批竣工时间 | 期初数 | 本年增加 | 本年减少 | 期末数 |
|--------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 常州新城南都 | 2005 年 12 月 | 150,678,398.93 | 168,106,113.13 | 172,711,517.89 | 146,072,994.17 |
| 常州金色新城 | 2003 年 6 月 | 91,051,128.58 | - | 11,299,507.89 | 79,751,620.69 |
| 常州人民家园 | 2007 年 12 月 | 26,007,471.49 | - | 995,658.23 | 25,011,813.26 |
| 常州新城公馆 | 2007 年 12 月 | 177,042,862.91 | 245,735,128.52 | 291,817,173.68 | 130,960,817.75 |
| 常州玉龙湾 | 2007 年 11 月 | 32,282,028.34 | 15,409,402.69 | 19,551,511.63 | 28,139,919.40 |
| 常州公园壹号 | 2007 年 12 月 | 123,868,866.31 | 551,526.67 | 62,965,017.77 | 61,455,375.21 |
| 常州新城逸境 | 2009 年 11 月 | 311,389,100.16 | 15,388,019.44 | 252,347,335.36 | 74,429,784.24 |
| 常州新城帝景 | 2009 年 11 月 | 132,495,520.48 | 6,419,732.61 | 30,361,330.78 | 108,553,922.31 |
| 常州新城熙园 | 2009 年 12 月 | 134,599,007.24 | 1,881,190.51 | 126,207,572.50 | 10,272,625.25 |
| 常州尚东区 | 2008 年 12 月 | 35,865,847.60 | - | 8,214,941.68 | 27,650,905.92 |
| 常州新城长岛 | 2008 年 10 月 | 130,784,388.87 | 5,848,327.44 | 44,830,412.90 | 91,802,303.41 |
| 常州新城蓝钻 | 2008 年 5 月 | 74,290,182.34 | - | 16,560,721.35 | 57,729,460.99 |
| 常州四季金典 | 2008 年 12 月 | 15,011,664.88 | 1,459,211.39 | 2,398,532.49 | 14,072,343.78 |
| 上海清水颐园 | 2005 年 12 月 | 44,364,784.62 | - | - | 44,364,784.62 |
| 上海新城逸境 | 2005 年 6 月 | 3,320,075.37 | - | - | 3,320,075.37 |
| 上海新城尚景 | 2006 年 12 月 | 19,828,429.48 | - | - | 19,828,429.48 |
| 上海新城盛景 | 2008 年 11 月 | 40,757,605.82 | 370,200,353.54 | 373,173,860.92 | 37,784,098.44 |
| 上海新城枫景 | 2004 年 12 月 | 16,525,393.29 | - | 779,379.87 | 15,746,013.42 |
| 南京新城逸境 | 2004 年 12 月 | 1,238,060.79 | - | 450,030.50 | 788,030.29 |
| 南京尚东区 | 2007 年 11 月 | 47,954,052.41 | 181,819.77 | 8,690,571.06 | 39,445,301.12 |
| 南京尚座花园 | 2009 年 11 月 | 10,821,156.10 | 326,420.67 | 4,389,086.09 | 6,758,490.68 |
| 苏州翡翠湾 | 2006 年 12 月 | 110,396,336.45 | - | 11,397,174.28 | 98,999,162.17 |
| 昆山新城域 | 2007 年 12 月 | 130,717,886.57 | 454,085.09 | 67,967,530.17 | 63,204,441.49 |
| 苏州新城金郡 | 2010 年 6 月 | - | 254,808,895.89 | 208,103,392.68 | 46,705,503.21 |
| 其他项目 | | 16,964,898.19 | - | 338,292.02 | 16,626,606.17 |
| | | <u>1,878,255,147.22</u> | <u>1,086,770,227.36</u> | <u>1,715,550,551.74</u> | <u>1,249,474,822.84</u> |

2) 存货跌价准备

| | 期初账面余额 | 本期计提额 | 转销 | 期末账面余额 |
|--------|----------------------|----------|----------|----------------------|
| 存货跌价准备 | 95,835,902.03 | - | - | 95,835,902.03 |
| | <u>95,835,902.03</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>95,835,902.03</u> |

3) 存货跌价准备情况的计提依据：预计的可变现净值低于存货账面价值。

4) 本期计入存货成本的资本化借款费用为 10,934.89 万元 (2009 年同期：8,591.66 万元)。

5) 截至 2010 年 6 月 30 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押金额为 36.06 亿元 (2009 年 12 月 31 日：人民币 32.65 亿元)。

8-06 其他流动资产

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 预缴税金形成的其他流动资产 | 599,737,900.60 | 456,613,430.03 |
| 其他 | 10,881,191.13 | 11,901,974.83 |
| | <u>610,619,091.73</u> | <u>468,515,404.86</u> |

期末预缴税金及附加为根据税法要求按预收房款的一定比例缴纳的税费，按权责发生制原则尚未转入损益的待转税费。

8-07 长期股权投资

| 被投资单位 | 初始 投资成本 | 2009 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 2010 年 6 月 30 日 | 股权 比例 |
|---------------|----------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------|
| 上海蓝天创业房地产有限公司 | <u>10,000,000.00</u> | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 20% |

本公司按照成本法核算该长期股权投资。

8-08 投资性房地产

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------|---------------------|-----------|------|---------------------|
| 一、账面原值合计 | 1,501,781.93 | - | - | 1,501,781.93 |
| 房屋、建筑物 | 1,501,781.93 | - | - | 1,501,781.93 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 276,893.02 | 24,341.34 | - | 301,234.36 |
| 房屋、建筑物 | 276,893.02 | 24,341.34 | - | 301,234.36 |
| 三、投资性房地产账面净值 | 1,224,888.91 | | | 1,200,547.57 |
| 房屋、建筑物 | <u>1,224,888.91</u> | | | <u>1,200,547.57</u> |

2) 本期摊销 24,341.34 元计入营业成本。

3) 未发现投资性房地产存在减值迹象。

8-09 固定资产

1) 固定资产变动表

| | 房屋建筑物 | 运输设备 | 电子设备 | 其他设备 | 合计 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 原值- | | | | | |
| 2009年12月31日 | 15,429,500.10 | 19,204,512.86 | 8,986,307.17 | 4,354,403.14 | 47,974,723.27 |
| 本期增加 | - | 11,251,020.00 | 1,469,040.04 | 967,525.73 | 13,687,585.77 |
| 本年减少 | - | 1,098,086.00 | 327,722.00 | | 1,425,808.00 |
| 2010年6月30日 | 15,429,500.10 | 29,357,446.86 | 10,127,625.21 | 5,321,928.87 | 60,236,501.04 |
| 累计折旧- | | | | | |
| 2009年12月31日 | 3,391,708.21 | 9,557,462.73 | 4,942,868.69 | 1,601,965.96 | 19,494,005.59 |
| 本年计提 | 266,193.66 | 1,002,183.47 | 1,151,270.10 | 353,186.02 | 2,772,833.25 |
| 本年减少 | - | 531,385.82 | 227,093.80 | - | 758,479.62 |
| 2010年6月30日 | 3,657,901.87 | 10,028,260.38 | 5,867,044.99 | 1,955,151.98 | 21,508,359.22 |
| 净值- | | | | | |
| 2009年12月31日 | 12,037,791.89 | 9,647,050.13 | 4,043,438.48 | 2,752,437.18 | 28,480,717.68 |
| 2010年6月30日 | 11,771,598.23 | 19,329,186.48 | 4,260,580.22 | 3,366,776.89 | 38,728,141.82 |

2) 本期新增的固定资产均为外购，增加的价值中未发生资本化利息。

3) 截止 2010 年 6 月 30 日，本公司固定资产中无抵押情况。

4) 未发现固定资产存在减值迹象。

8-10 无形资产

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|--------------|------------|------|--------------|
| 一、账面原值合计 | 2,673,763.00 | 659,700.00 | - | 3,333,463.00 |
| 管理及财务等软件 | 2,673,763.00 | 659,700.00 | - | 3,333,463.00 |
| 二、累计摊销合计 | 1,574,293.42 | 241,624.02 | - | 1,815,917.44 |
| 管理及财务等软件 | 1,574,293.42 | 241,624.02 | - | 1,815,917.44 |
| 三、账面净值 | 1,099,469.58 | | | 1,517,545.56 |
| 管理及财务等软件 | 1,099,469.58 | | | 1,517,545.56 |

8-11 长期待摊费用

| | 售楼处装修费 | 办公楼装修费及其他 | 合计 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2009 年 12 月 31 日 | 1,403,657.70 | 1,797,199.07 | 3,200,856.77 |
| 本年增加 | - | 890,112.67 | 890,112.67 |
| 本年摊销 | 719,553.64 | 326,933.34 | 1,046,486.98 |
| 2010 年 6 月 30 日 | 684,104.06 | 2,360,378.40 | 3,044,482.46 |

以上项目摊销期限为 3-5 年。

8-12 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 递延所得税资产： | | |
| 可抵扣亏损 | 54,509,156.04 | 32,893,789.20 |
| 资产减值准备 | 24,038,110.75 | 24,038,110.75 |
| 预计费用 | 34,551,500.50 | 32,405,247.00 |
| 其他 | 2,831,293.83 | - |
| | 115,930,061.12 | 89,337,146.95 |
| 递延所得税负债： | | |
| 收购子公司 | 11,727,406.50 | 11,837,386.55 |
| 内部未实现损益抵销 | 11,258,862.50 | 11,336,101.29 |
| 计税成本分摊差异 | 12,980,520.14 | - |
| | 35,966,789.14 | 23,173,487.84 |

2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

| | 暂时性差异金额 2010 年 6 月 30 日 |
|-----------|----------------------------|
| 递延所得税资产： | |
| 可抵扣亏损 | 218,036,624.16 |
| 资产减值准备 | 96,152,443.00 |
| 预计费用 | 138,206,002.00 |
| 其他 | 11,325,175.32 |
| | 463,720,244.48 |
| 递延所得税负债： | |
| 收购子公司 | 46,909,626.00 |
| 内部未实现损益抵销 | 45,035,450.00 |
| 计税成本分摊差异 | 51,922,080.56 |
| | 143,867,156.56 |

注：公司在确认该部分递延所得税资产时，认为在税法规定的可弥补亏损有效期内，能够实现足够的应纳税所得额转回上述暂时性差异。

收购子公司产生的递延所得税负债主要系收购子公司的公允价值与账面价值产生的差异对所得税的影响,其中：收购常州新龙创置产生递延税款 560.00 万元、收购常州鼎佳房产产生递延税款 685.34 万元、收购常州万方新城产生递延税款 333.33 万元，期末余额为转销后余额。

8-13 其他非流动资产

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 常新路 110 号、138 号工业用地及厂房 | 366,281,529.80 | 365,315,412.60 |
| | <u>366,281,529.80</u> | <u>365,315,412.60</u> |

8-14 短期借款

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------|-------------------------|-----------------------|
| 抵押借款 | 45,000,000.00 | 62,000,000.00 |
| 抵押加保证借款 | 630,000,000.00 | 27,500,000.00 |
| 保证借款 | - | 30,000,000.00 |
| 质押借款 | 70,000,000.00 | - |
| 信托借款（注） | 408,000,000.00 | - |
| | <u>1,153,000,000.00</u> | <u>119,500,000.00</u> |

注：公司与中诚信托有限责任公司合作，以公司持有的上海东郡房地产开发有限公司的 100% 股权收益权设立单一资金信托，用于项目建设。

期末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况

8-15 应付票据

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|--------|---------------------|----------------------|
| 银行承兑汇票 | 3,503,125.00 | 19,046,365.10 |
| | <u>3,503,125.00</u> | <u>19,046,365.10</u> |

下一会计期间将到期的金额 350.3 万元。

8-16 应付账款

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 应付建筑工程款及质保金 | 793,960,328.81 | 1,050,733,742.10 |
| | <u>793,960,328.81</u> | <u>1,050,733,742.10</u> |

应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。
账龄超过 1 年的大额应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金。

8-17 预收款项

| | <u>2010 年</u> <u>6 月 30 日</u> | <u>2009 年</u> <u>12 月 31 日</u> | <u>(预计)首批竣工</u> <u>时间</u> | <u>预售比例</u> |
|---------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------|
| 常州四季金典 | 3,672,123.00 | 5,694,257.00 | 2008 年 12 月 | 89.85% |
| 常州新城熙园 | 277,341,364.20 | 208,988,710.00 | 2009 年 12 月 | 79.87% |
| 常州金色新城 | 10,645,591.22 | 14,133,098.22 | 2003 年 6 月 | 84.91% |
| 常州新城公馆 | 575,020,776.00 | 573,888,026.54 | 2007 年 12 月 | 54.39% |
| 常州新城长岛 | 352,332,949.00 | 306,576,388.00 | 2008 年 10 月 | 53.28% |
| 常州新城逸境 | 10,185,264.00 | 313,695,703.00 | 2009 年 11 月 | 86.84% |
| 常州新城蓝钻 | 4,089,494.00 | 8,410,459.10 | 2008 年 5 月 | 88.48% |
| 常州蓝钻景庭 | 2,117,187.00 | 9,055,997.00 | 2008 年 12 月 | 88.04% |
| 常州新城首府 | 597,553,383.00 | 347,277,497.00 | 2010 年 12 月 | 22.59% |
| 常州尚东区 | 322,987,466.20 | 313,133,624.44 | 2008 年 12 月 | 87.04% |
| 常州新城南都 | 26,480,028.00 | 244,283,480.00 | 2005 年 12 月 | 89.85% |
| 常州玉龙湾 | 35,465,855.00 | 10,665,294.00 | 2007 年 11 月 | 88.85% |
| 常州公园壹号 | 510,299,616.00 | 230,163,002.00 | 2007 年 12 月 | 43.63% |
| 常州清水湾 | 916,537,770.42 | 542,486,714.00 | 2010 年 12 月 | 55.47% |
| 常州新城帝景 | 3,992,100.00 | 28,935,427.59 | 2009 年 11 月 | 6.43% |
| 常州新城域 | 112,422,420.00 | - | 2011 年 11 月 | 10.74% |
| 南京尚东区 | 2,905,527.00 | 3,290,164.00 | 2007 年 11 月 | 96.28% |
| 南京尚座花园 | 80,000.00 | 3,671,046.00 | 2009 年 11 月 | 98.37% |
| 上海新城盛景 | 466,636,728.00 | 682,194,435.00 | 2008 年 11 月 | 89.27% |
| 上海新城金郡 | 474,380,235.00 | - | 2010 年 12 月 | 17.76% |
| 上海悠活城 | 423,024,556.00 | - | 2011 年 12 月 | 21.35% |
| 昆山翡翠湾 | 266,601,749.00 | 134,097,735.00 | 2006 年 12 月 | 80.82% |
| 昆山新城域 | 845,133,818.00 | 721,993,401.00 | 2007 年 12 月 | 80.64% |
| 苏州新城金郡 | 625,841,613.00 | 596,973,899.00 | 2010 年 6 月 | 28.24% |
| 无锡盛世新城 | 825,008,346.00 | 667,993,265.00 | 2010 年 10 月 | 50.77% |
| 其他项目 | 1,090,313.00 | 1,816,397.20 | | |
| 预收物业管理费 | 327,049.95 | 5,322,943.16 | | |
| | <u>7,692,173,321.99</u> | <u>5,974,740,963.25</u> | | |

1) 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位或关联方的款项。

2) 期末预收款项中,账龄超过 1 年的预收款项为 133,728.82 万元,均系预售房产尚未达到完工交付时点所形成。

8-18 应付职工薪酬

| | 2009 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2010 年 6 月 30 日 |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 38,984,628.90 | 47,140,067.76 | 86,124,696.66 | - |
| 职工福利费 | - | 5,369,919.97 | 5,369,919.97 | - |
| 社会保险费 | - | 5,184,907.91 | 5,184,907.91 | - |
| 其中：基本养老保险费 | - | 3,806,018.98 | 3,806,018.98 | - |
| 医疗保险费 | - | 910,729.00 | 910,729.00 | - |
| 失业保险费 | - | 256,002.25 | 256,002.25 | - |
| 工伤生育保险费 | - | 212,157.68 | 212,157.68 | - |
| 住房公积金 | - | 1,032,675.00 | 1,032,675.00 | - |
| 工会经费与职工教育经费 | 254,688.63 | 1,303,723.22 | 1,411,095.98 | 147,315.87 |
| | 39,239,317.53 | 60,031,293.86 | 99,123,295.52 | 147,315.87 |

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

8-19 应交税费

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------|----------------------|-----------------------|
| 营业税 | 30,673,966.78 | 39,812,174.41 |
| 城建税 | 1,612,250.12 | 2,186,565.10 |
| 企业所得税 | 31,012,734.37 | 93,625,085.80 |
| 土地增值税 | 5,198,581.24 | 6,748,869.16 |
| 房产税 | 429,802.98 | 613,785.00 |
| 印花税 | 830,616.60 | 1,716,194.49 |
| 土地使用税 | 2,954,200.97 | 3,929,467.27 |
| 教育费附加 | 1,140,715.96 | 1,429,427.45 |
| 其他 | 759,344.34 | 1,680,147.93 |
| | 74,612,213.36 | 151,741,716.61 |

8-20 应付利息

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 7,081,589.50 | 4,398,983.64 |
| 信托借款利息 | 23,750,000.00 | 8,666,666.67 |
| 短期借款应付利息 | 8,139,333.33 | 177,532.50 |
| | 38,970,922.83 | 13,243,182.81 |

8-21 应付股利

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------|----------------------|------------------|
| 应付流通股股利 | <u>34,957,824.00</u> | <u>-</u> |

根据于2010年5月19日召开的2009年度股东大会决议，以期末总股本1,062,124,800股为基数，每10股派送现金股利人民币0.80元分配2009年度B股红利。合计分配总额为84,969,984.00元。应付股利余额在期后已经办理了支付。

8-22 其他应付款

1) 其他应付款明细:

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 应付股权款及公司往来款 | 534,362,538.70 | 46,193,723.54 |
| 代收款项 | 86,351,055.71 | 98,603,271.85 |
| 购房诚意金 | 2,675,903.63 | 603,658.00 |
| 押金及保证金 | 9,168,922.00 | 9,391,196.00 |
| 其他 | 2,534,949.20 | 1,970,402.66 |
| | <u>635,093,369.24</u> | <u>156,762,252.05</u> |

2) 其他应付款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

8-23 一年内到期的非流动负债

1) 一年内到期的非流动负债分类

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年内到期的长期借款 | <u>890,000,000.00</u> | <u>712,500,000.00</u> |
| | <u>890,000,000.00</u> | <u>712,500,000.00</u> |

1 年内到期的长期借款中包含 3 亿苏州新城万博股权投资集合资金信托借款。

2) 1 年内到期的长期借款

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 抵押借款 | 485,000,000.00 | 380,000,000.00 |
| 担保借款 | 30,000,000.00 | 55,000,000.00 |
| 抵押、担保借款 | 40,000,000.00 | 257,500,000.00 |
| 质押借款 | 35,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| | <u>590,000,000.00</u> | <u>712,500,000.00</u> |

1 年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

金额前五名的 1 年内到期的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 | 2010 年 6 月 30 日 |
|---------------|-----------|------------|-----|-------|-----------------------|
| 招商银行常州分行 | 2009-8-21 | 2011-2-14 | RMB | 按市场利率 | 130,000,000.00 |
| 中国工商银行常州分行 | 2008-1-11 | 2010-7-1 | RMB | 按市场利率 | 50,000,000.00 |
| 招商银行常州分行 | 2009-9-10 | 2011-2-14 | RMB | 按市场利率 | 50,000,000.00 |
| 中国农业银行常州市武进支行 | 2009-7-6 | 2011-5-25 | RMB | 按市场利率 | 40,000,000.00 |
| 中国农业银行常州市武进支行 | 2009-4-10 | 2010-12-20 | RMB | 按市场利率 | 40,000,000.00 |
| | | | | | <u>310,000,000.00</u> |

8-24 其他流动负债

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 审计费 | - | 700,000.00 |
| 独董津贴 | - | 300,000.00 |
| 土地增值税(注) | 129,620,988.00 | 175,801,671.03 |
| 其他 | 17,500.00 | - |
| | <u>129,638,488.00</u> | <u>176,801,671.03</u> |

注：公司根据国家税务总局国税发【2006】187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提了土地增值税，计入了损益。

8-25 长期借款

1) 按项目列示

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 抵押借款 | 981,920,000.00 | 816,920,000.00 |
| 担保借款 | 961,500,000.00 | 316,500,000.00 |
| 保证加抵押 | 1,023,000,000.00 | 773,000,000.00 |
| 质押借款 | 14,000,000.00 | 54,000,000.00 |
| | <u>2,980,420,000.00</u> | <u>1,960,420,000.00</u> |

2) 金额前五名的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 利率 | 2010年 6月30日 |
|-----------------|-----------|------------|-----|-------|-----------------------|
| 中国银行上海市青浦支行 | 2010-1-12 | 2012-7-11 | RMB | 按市场利率 | 160,000,000.00 |
| 中国银行常州分行 | 2009-4-23 | 2012-3-31 | RMB | 按市场利率 | 150,000,000.00 |
| 中国建设银行常州分行延陵路支行 | 2010-1-7 | 2012-7-6 | RMB | 按市场利率 | 141,000,000.00 |
| 中国银行上海市青浦支行 | 2009-8-3 | 2012-6-30 | RMB | 按市场利率 | 104,740,000.00 |
| 中国农业银行常州市武进支行 | 2010-2-8 | 2012-12-30 | RMB | 按市场利率 | 103,000,000.00 |
| | | | | | <u>658,740,000.00</u> |

无逾期借款获得展期形成的长期借款。

3) 长期借款到期日分析如下

| | 2010年6月30日 | 2009年12月31日 |
|------|----------------------|-------------------------|
| 一到二年 | 1,834,420,000 | 1,960,420,000.00 |
| 二到五年 | 1,146,000,000 | - |
| 五年以上 | - | - |
| | <u>2,980,420,000</u> | <u>1,960,420,000.00</u> |

8-26 其他非流动负债

| | 2010年6月30日 | 2009年12月31日 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 股权投资集合资金信托计划 | 200,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| | <u>200,000,000.00</u> | <u>300,000,000.00</u> |

其他非流动负债期末余额 2 亿元系上海新城创佳股权投资集合资金信托计划。

8-27 股本

| | 2009 年 12 月 31 日 | 本期变动 | 2010 年 6 月 30 日 |
|---------------------|---------------------|------|--------------------|
| 发起人股份 | 2,956,800 | - | 2,956,800 |
| 募集法人股 | 630,643,200 | - | 630,643,200 |
| 尚未流通股份合计 | 633,600,000 | - | 633,600,000 |
| 已流通股份 (境内上市的外资股) | 428,524,800 | - | 428,524,800 |
| 股份总数 | 1,062,124,800 | - | 1,062,124,800 |

以上股本已经江苏公证会计师事务所苏公 C【2008】B081 号验资报告验证。

8-28 资本公积

| | 2009 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2010 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------|------|------|-----------------|
| 股本溢价 | 11,303,969.68 | - | - | 11,303,969.68 |
| 其他资本公积 | 8,947,527.88 | - | - | 8,947,527.88 |
| | 20,251,497.56 | - | - | 20,251,497.56 |

8-29 盈余公积

| | 2009 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2010 年 6 月 30 日 |
|--------|------------------|------|------|-----------------|
| 法定盈余公积 | 83,802,313.14 | - | - | 83,802,313.14 |
| | 83,802,313.14 | - | - | 83,802,313.14 |

8-30 未分配利润

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年度 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 期初未分配利润 | 1,105,068,122.55 | 668,802,942.98 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 162,968,376.93 | 489,371,419.57 |
| 减：应付普通股股利 | 84,969,984.00 | 53,106,240.00 |
| 期末未分配利润 | 1,183,066,515.48 | 1,105,068,122.55 |

8-31 少数股东权益

| | 2010 年 6 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-----|-----------------|------------------|
| 王晓松 | 106,732,186.29 | 98,451,863.24 |
| | 106,732,186.29 | 98,451,863.24 |

8-32 营业收入、成本

1) 营业收入

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入 | 2,266,143,886.89 | 2,316,162,394.21 |
| 其他业务收入 | 6,797,652.89 | 1,046,762.50 |
| 营业总收入 | <u>2,272,941,539.78</u> | <u>2,317,209,156.71</u> |
| 营业成本 | 1,747,817,480.96 | 1,632,355,100.91 |

2) 主营业务（分行业）

| | 2010 年 1-6 月 | | 2009 年 1-6 月 | |
|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产销售 | 2,236,328,211.96 | 1,712,072,166.10 | 2,301,113,962.64 | 1,611,646,538.18 |
| 物业管理 | 29,815,674.93 | 35,275,163.30 | 15,048,431.57 | 20,494,726.55 |
| | <u>2,266,143,886.89</u> | <u>1,747,347,329.40</u> | <u>2,316,162,394.21</u> | <u>1,632,141,264.73</u> |

3) 公司前五名客户的房产销售收入总额为 5,094.5 万元，占公司全部销售收入的比例为 2.24%。公司前五名客户的营业收入情况：

| | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例 |
|---------------|----------------------|--------------|
| 上海淀山湖新城发展有限公司 | 25,644,528.00 | 1.13% |
| 自然人 | 8,706,407.00 | 0.38% |
| 自然人 | 6,818,032.00 | 0.30% |
| 自然人 | 4,900,000.00 | 0.22% |
| 自然人 | 4,876,088.00 | 0.21% |
| | <u>50,945,055.00</u> | <u>2.24%</u> |

8-33 营业税金及附加

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 | 计缴标准 |
|-------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 营业税 | 114,029,169.07 | 116,025,096.68 | 参见附注六 |
| 城建税 | 5,986,793.48 | 6,307,974.58 | 参见附注六 |
| 土地增值税 | 26,112,032.05 | 63,263,522.19 | 参见附注六 |
| 教育附加费 | 5,152,960.94 | 4,339,668.09 | 参见附注六 |
| 其他 | 1,559,120.03 | 1,822,912.88 | 河道管理费、综合规费 |
| | <u>152,840,075.57</u> | <u>191,759,174.42</u> | |

8-34 财务费用

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|-------------|----------------------|----------------------|
| 利息支出 | 132,675,306.58 | 113,861,389.17 |
| 减：已资本化的利息费用 | 109,348,871.69 | 85,916,590.60 |
| 减：利息收入 | 7,928,688.55 | 6,764,131.33 |
| 汇兑损益 | - | 67,385.99 |
| 手续费 | 8,704,492.07 | 14,493,852.33 |
| | <u>24,102,238.41</u> | <u>35,741,905.56</u> |

8-35 资产减值损失

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|----------|--------------|----------------------|
| 一、坏账损失 | - | - |
| 二、存货跌价损失 | - | 30,028,561.03 |
| | - | <u>30,028,561.03</u> |

8-36 营业外收入

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 85,010.64 | - |
| 其中：固定资产处置利得 | 85,010.64 | - |
| 拆迁回购款利息收入 | 4,321,517.00 | - |
| 政府补助（注 1） | 1,734,000.00 | 60,000.00 |
| 违约金收入 | 1,029,718.44 | 683,363.00 |
| 其他 | 842,041.03 | 780,051.89 |
| | <u>8,012,287.11</u> | <u>1,523,414.89</u> |

注 1：政府补助主要为地方政府提供的企业奖励。

8-37 营业外支出

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 334,935.98 | 88,658.40 |
| 其中：固定资产处置损失 | 334,935.98 | 88,658.40 |
| 对外捐赠 | 2,880,000.00 | 1,368,000.00 |
| 赔偿、罚款、违约金及其他 | 802,789.88 | 2,056,052.46 |
| | <u>4,017,725.86</u> | <u>3,512,710.86</u> |

8-38 所得税费用

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 当期所得税费用 | 66,695,472.47 | 105,029,828.33 |
| 递延所得税费用 | -13,799,612.87 | -10,715,096.59 |
| | <u>52,895,859.60</u> | <u>94,314,731.74</u> |

所得税费用与会计利润的调节表如下：

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 利润总额 | <u>224,144,559.58</u> | <u>317,171,239.73</u> |
| 按 25%所得税率计算的所得税 | 56,036,139.90 | 79,292,809.93 |
| 不得扣除的成本费用和损失 | 367,815.38 | 547,087.01 |
| 上年度所得税汇算清缴差异 | -3,508,095.68 | 14,474,834.80 |
| 所得税费用 | <u>52,895,859.60</u> | <u>94,314,731.74</u> |

8-39 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 计算每股收益时，分子为归属于普通股股东的当期净利润

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 归属于普通股股东的当期净利润 | <u>162,968,376.93</u> | <u>212,192,821.41</u> |
| | <u>162,968,376.93</u> | <u>212,192,821.41</u> |

2) 计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| 期初发行在外的普通股股数 | 1,062,124,800 | 1,062,124,800 |
| 加：本期发行的普通股加权数 | - | - |
| 减：本期回购的普通股加权数 | - | - |
| 期末发行在外的普通股股数 | <u>1,062,124,800</u> | <u>1,062,124,800</u> |

3) 计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 计算基本每股收益的普通股加权平均数 | 1,062,124,800 | 1,062,124,800 |
| 计算稀释每股收益的普通股加权平均数 | 1,062,124,800 | 1,062,124,800 |

8-40 现金流量表项目注释

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| | 2010 年 1-6 月 |
|---------|----------------|
| 土地投标保证金 | 245,000,000.00 |
| 利息收入 | 7,644,728.39 |
| 营业外收入 | 2,684,811.11 |
| 保证金、预定金 | 408,300.00 |
| 其他 | 400,384.02 |
| | 256,138,223.52 |

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| | 2010 年 1-6 月 |
|---------|----------------|
| 单位往来 | 101,691,588.59 |
| 营业费/管理费 | 97,100,393.14 |
| 受限制存款 | 54,191,732.04 |
| 代付费用 | 12,183,703.87 |
| 捐赠、违约金等 | 6,797,355.24 |
| | 271,964,772.88 |

8-41 现金流量表补充资料

1) 将净利润调节为经营活动现金流量:

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 净利润 | 171,248,699.98 | 222,856,507.99 |
| 加: 资产减值准备 | - | 30,028,561.03 |
| 固定资产折旧 | 2,259,623.14 | 2,198,158.86 |
| 无形资产摊销 | 208,924.02 | 217,667.16 |
| 长期待摊费用摊销 | 921,923.88 | 1,133,093.75 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失 | 334,936.38 | 162,598.63 |
| 固定资产报废损失 | 88.00 | - |
| 财务费用 | 8,183,770.57 | 33,641,237.74 |
| 递延所得税资产减少 | -26,592,914.17 | -27,463,649.07 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”填列) | 12,793,301.30 | -4,439,905.89 |
| 存货的减少 | -3,136,904,109.22 | -213,120,121.11 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”填列) | -1,363,482,538.91 | 38,254,866.95 |
| 经营性应付项目的增加 | 1,721,181,309.09 | 580,424,561.98 |
| 其他 | 140,940,635.10 | 131,058,489.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u>-2,468,906,350.83</u> | <u>794,952,067.36</u> |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动: | - | - |
| 3、现金及现金等价物净增加情况: | | |
| 现金的期末余额 | 1,293,886,538.71 | 1,425,958,095.14 |
| 减: 现金的期初余额 | 1,845,689,018.22 | 725,879,420.66 |
| 加: 现金等价物的期末余额 | - | - |
| 减: 现金等价物的期初余额 | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | <u>-551,802,479.51</u> | <u>700,078,674.48</u> |

8-42 企业合并 - 收购常州市恒福置业有限公司

于 2010 年 6 月 6 日，子公司常州新城房与子公司常州新城金郡分别向常州市天宁恒阳投资发展有限公司和常州市天宁恒祥投资发展有限公司收购了其拥有的常州恒福置业各 50% 的股份。此项收购并未对本集团 2010 年 6 月 6 日至 6 月 30 日的收入及净利润造成重大影响。

于 2010 年 6 月 6 日，该收购的资产的账面价值 2000 万元，公允价值 2000 万元。收购成本为 2000 万元，没有产生商誉。收购支付的现金为 2000 万元，购入子公司的现金及现金等价物 826,361.57 元，收购子公司之净现金流出为 19,173,638.43 元。

附注九、关联方及关联交易

1) 本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 关联关系 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 万元 | 母公司对本 企业的持股 比例 | 母公司对本 企业的表决 权比例 | 本企业 最终控制 方 | 组织机构代 码 |
|------------------|------|----------|-------------------------------|------|--------------------|------------|----------------------|-----------------------|------------------|------------|
| 新城控股集团 集团有限公司 | 母公司 | 有限 公司 | 常州市武进 区湖塘 人民中路 187 号 | 王振华 | 房产投 资、开发、 销售 | 60,000 | 58.86% | 58.86% | 王振华 | 25083230-1 |

2) 本企业的子公司情况

子公司情况详见附注七之 1

3) 本企业无合营或联营企业

4) 本企业的其他关联方

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
|-----------------------------------|-------------|
| 公司董事、总经理及副总经理等 | 关键管理人员 |
| 优域集团有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 富域香港投资有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 新城发展控股有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 常州新城万博投资有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 常州富域发展有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 新城万博置业有限公司 (曾用名: 江苏新城经典置业有限公司) | 受同一母公司控制 |
| 常州新城科达投资咨询有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州宏昊工程机械有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州新城经典建筑设计有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州福隆发地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州新城万博置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州新城宏业发地产有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 常州新城广场置业有限公司 | 受同一母公司控制 |

5) 关联方交易

(1) 接受关联方担保

| <u>担保方</u> | <u>被担保方</u> | <u>担保金额</u> <u>(万元)</u> | <u>担保起止日</u> | <u>担保说明</u> | <u>是否履行完毕</u> |
|------------|--------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 王振华 | 常州鼎佳房地产开发有限公 | 4,000 | 2008-5-29 至 2010-3-20 | 为子公司常州鼎佳借款进行连带担保 | 是 |
| 王振华 | 江苏新城地产股份有限公司 | 20,000 | 2010-3-15 至 2012-3-17 | 为上海创佳的股权信托借款进行连带担保 (参见附注 8-26) | 否 |

附注十、或有事项

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止本报告期末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，金额计人民币 347,128.49 万元(2009 年：252,191.47 万元)。该项担保是商品房承购人采用银行按揭（抵押贷款）方式购房时，已交清首期款在办理房产证前没有按期履行付款义务，本公司将承担担保还款责任，但承购人的房产所有权归本公司所有。

附注十一、承诺事项

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司承诺支付未开发土地使用费约为 45,687.05 万元（2009 年：58,896.05 万元）。

附注十二、资产负债表日后事项

| 项目 | 内容 | 对财务状况 和经营成果 影响数 | 无法估计 影响数的 原因 |
|-------|---|-----------------------|--------------------|
| 融资与担保 | 2010 年 7 月 1 日至 8 月 17 日，合并范围内公司共计新增借款 38,000 万元，还贷 57,200 万元。 | 不适用 | 不适用 |
| 融资与担保 | 2010 年 7 月 1 日至 8 月 17 日，股份公司为子公司提供贷款担保，借款总额 38,000 万元，担保总额 71,000 万元 | 不适用 | 不适用 |
| 信托融资 | 子公司上海新城万嘉与中诚信托有限责任公司合作设立了集合资金信托计划，募集资金用于上海新城万嘉的子公司上海新城创宏项目建设，该信托资金 35,000 万元已于 2010 年 7 月 15 日募集到账。 | 不适用 | 不适用 |

附注十三、母公司财务报表主要项目注释
(以下项目无特殊说明，金额单位均以人民币元为单位)

13-01、交易性金融资产

| | 2010年6月30日 | 2009年12月31日 |
|--------------------|----------------------|-------------|
| 上海新城创佳股权投资集合资金信托计划 | 70,000,000.00 | - |
| | <u>70,000,000.00</u> | <u>-</u> |

13-02、应收账款

1) 应收账款按种类披露:

| | 2010年6月30日 | | | 2009年12月31日 | | |
|-------------|----------------------|-------------|------|----------------------|-------------|------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 单项金额重大的应收账款 | 8,981,402.65 | 86.03% | - | 10,811,792.93 | 100% | - |
| 其他不重大应收账款 | 1,458,000.00 | 13.97% | - | - | - | - |
| | <u>10,439,402.65</u> | <u>100%</u> | | <u>10,811,792.93</u> | <u>100%</u> | |

2) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东。

3) 应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例 |
|-------|--------|----------------------|-----|-------------|
| 武进建设局 | 非关联方 | 8,981,402.65 | 4年内 | 86.04% |
| 自然人 | 非关联方 | 1,010,000.00 | 4年内 | 9.67% |
| 常州房管局 | 非关联方 | 448,000.00 | 1年内 | 4.29% |
| | | <u>10,439,402.65</u> | | <u>100%</u> |

13-03、其他应收款

1) 其他应收款按种类披露

| | 2010年6月30日 | | | 2009年12月31日 | | |
|-------------|-----------------------|-------------|------|-----------------------|-------------|------|
| | 金额 | 比例 | 坏账准备 | 金额 | 比例 | 坏账准备 |
| 单项金额重大的应收账款 | 108,182,633.40 | 90.43% | - | 115,298,000.00 | 96.37% | - |
| 其他不重大应收账款 | 11,444,560.52 | 9.57% | - | 4,339,230.59 | 3.63% | - |
| | <u>119,627,193.92</u> | <u>100%</u> | | <u>119,637,230.59</u> | <u>100%</u> | |

2) 其他应收款金额前五名单位情况

| | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收账 款总额的比例 |
|--------------|--------|-----------------------|------|------------------|
| 上海东郡房地产有限公司 | 子公司 | 101,182,633.40 | 1年之内 | 84.58% |
| 常州住房公积金管理中心 | 非关联方 | 7,000,000.00 | 1-5年 | 5.85% |
| 上海长城建设开发有限公司 | 非关联方 | 1,230,366.09 | 1年之内 | 1.03% |
| 上海沪锡物业管理有限公司 | 非关联方 | 323,092.40 | 1年以内 | 0.27% |
| 上海良讯科技有限公司 | 非关联方 | 137,400.00 | 1年以内 | 0.11% |
| | | 109,873,491.89 | | 91.85% |

3) 其他应收关联方款项情况

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收款总额的比例 |
|-------------|--------|-----------------------|---------------|
| 上海东郡房地产有限公司 | 子公司 | 101,182,633.40 | 84.58% |
| | | 101,182,633.40 | 84.58% |

13-04 长期股权投资

| 被投资单位 | 初始 投资成本 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位占 直接比例(%) | |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|------|
| | | | | | 持股 | 表决权 |
| 常州新城房产开发有限公司 | 1,140,897,285.14 | 1,140,897,285.14 | - | 1,140,897,285.14 | 95.8 | 95.8 |
| 南京新城创置房地产有限公司 | 12,000,000.00 | 12,000,000.00 | - | 12,000,000.00 | 10 | 10 |
| 上海新城万嘉房地产有限公司 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 10 | 10 |
| 苏州新城万嘉房地产有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 10 | 10 |
| 常州新龙创置房地产开发有限公司 | 173,440,000.00 | 133,440,000.00 | 40,000,000.00 | 173,440,000.00 | 80 | 80 |
| 常州新城万嘉建筑设计事务所有限 公司 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | - | 1,200,000.00 | 40 | 40 |
| 常州新城东郡房地产开发有限公司 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 | - | 60,000,000.00 | 60 | 60 |
| 江苏新城物业管理有限公司 | 90,000.00 | 90,000.00 | - | 90,000.00 | 90 | 90 |
| 常州新城资产经营管理有限公司 | 900,000.00 | 900,000.00 | - | 900,000.00 | 90 | 90 |
| 常州万方新城房地产开发有限公司 | 750,000.00 | 750,000.00 | - | 750,000.00 | 2.5 | 2.5 |
| 上海东郡房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100 | 100 |
| 无锡新城万嘉置业有限公司 | 420,000,000.00 | 420,000,000.00 | - | 420,000,000.00 | 100 | 100 |
| 苏州新城万博置业有限公司 | 250,000,000.00 | 250,000,000.00 | - | 250,000,000.00 | 100 | 100 |
| 常州万嘉置业咨询有限公司 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | - | 1,000,000.00 | 100 | 100 |
| 常州新城东昇房地产开发有限公司 | 168,000,000.00 | 96,000,000.00 | 72,000,000.00 | 168,000,000.00 | 60 | 60 |
| 南京新城万嘉房地产有限公司 | 3,000,000.00 | - | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 10 | 10 |
| 常州新城创佳房地产开发有限公司 | 3,000,000.00 | - | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 10 | 10 |
| | 2,364,277,285.14 | 2,246,277,285.14 | 118,000,000.00 | 2,364,277,285.14 | | |

公司按照成本法核算上述所有长期股权投资。

13-05 营业收入和营业成本

1) 营业收入

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| 主营业务收入 | 225,383,729.00 | 293,949,658.00 |
| 其他业务收入 | 397,050.00 | 634,400.00 |
| 营业总收入 | <u>225,780,779.00</u> | <u>294,584,058.00</u> |
| 主营业务成本 | 172,711,517.89 | 208,201,053.26 |

2) 主营业务（按性质）

| | 2010 年 1-6 月 | | 2009 年 1-6 月 | |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产销售 | 225,383,729.00 | 172,711,517.89 | 293,949,658.00 | 208,201,053.26 |
| | <u>225,383,729.00</u> | <u>172,711,517.89</u> | <u>293,949,658.00</u> | <u>208,201,053.26</u> |

3) 公司前五名客户的营业收入情况

| | 营业收入总额 | 占公司全部营业收入的比例 |
|-----|----------------------|--------------|
| 自然人 | 3,673,870.00 | 1.63% |
| 自然人 | 3,656,520.00 | 1.62% |
| 自然人 | 2,484,385.00 | 1.10% |
| 自然人 | 1,821,929.00 | 0.81% |
| 自然人 | 1,153,253.00 | 0.51% |
| | <u>12,789,957.00</u> | <u>5.67%</u> |

13-06 现金流量表补充资料

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1、净利润（亏损用“-”表示） | -12,559,798.24 | 3,991,354.09 |
| 加：固定资产折旧 | 711,159.05 | 537,713.86 |
| 无形资产摊销 | 193,616.30 | 181,782.20 |
| 长期待摊费用 | 234,562.71 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失 | 154,823.68 | - |
| 财务费用 | 465,000.00 | 1,776,600.00 |
| 递延所得税资产减少（减：增加） | -5,692,772.58 | -1,793,045.00 |
| 存货的减少 | 102,244,314.65 | 85,483,462.05 |
| 经营性应收项目的减少 | 26,922,978.54 | 68,519,292.24 |
| 经营性应付项目的增加 | 88,526,701.84 | 143,615,091.41 |
| 其他 | 18,044,163.33 | 17,989,040.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | <u>219,244,749.28</u> | <u>320,301,290.85</u> |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动： | - | - |
| 3、现金及现金等价物净增加情况： | | |
| 现金的期末余额 | 28,931,218.46 | 184,310,609.21 |
| 减：现金的期初余额 | 52,537,955.54 | 23,384,794.36 |
| 加：现金等价物的期末余额 | - | - |
| 减：现金等价物的期初余额 | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | <u>-23,606,737.08</u> | <u>160,925,814.85</u> |

附注十四、财务报表之批准

本公司合并财务报表于 2010 年 8 月 17 日已经本公司董事会批准。

附注十五、补充资料

1) 当期非经常性损益明细表

| | 2010 年 1-6 月 | 2009 年 1-6 月 |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损益 | -249,925.34 | 5,647.46 |
| 计入当期损益的政府补助 | 1,734,000.00 | 60,000.00 |
| 违约赔偿收入（支出以“-”表示） | 1,029,718.44 | -1,618,131.57 |
| 捐赠支出 | -2,880,000.00 | - |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 4,360,768.15 | -436,811.86 |
| 上述损益所得税影响数 | -2,003,071.78 | 497,323.99 |
| 少数股东影响 | -140,577.09 | 64,431.93 |
| | <u>1,850,912.38</u> | <u>-1,427,540.05</u> |

2) 净资产收益率及每股收益

| | 加权平均净 资产收益率 | 每股收益 | |
|-------------------------|----------------|--------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 6.93% | 0.1534 | 0.1534 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 6.85% | 0.1517 | 0.1517 |

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

编制日期：2010 年 8 月 17 日