

**江苏新城地产股份有限公司**  
**900950**

**2010 年年度报告**

# 目录

释义.....	0
一、 重要提示.....	1
二、 公司基本情况.....	1
三、 会计数据和业务数据摘要.....	2
四、 股本变动及股东情况.....	3
五、 董事、监事和高级管理人员.....	6
六、 公司治理结构.....	9
七、 股东大会情况简介.....	12
八、 董事会报告.....	13
九、 监事会报告.....	28
十、 重要事项.....	28
十一、 财务会计报告.....	33
十二、 备查文件目录.....	33

## 释 义

**为便于投资者阅读，特将相关公司简称及控制关系解释如下：**

新城控股：新城控股集团有限公司，本公司第一大股东，持有本公司58.86%股权；

新城地产：即指本公司、公司，全称江苏新城地产股份有限公司；

常州新城房产：常州新城房产开发有限公司，本公司子公司，持有95.8%股权；

常州新龙创置：常州新龙创置房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有80%股权，常州新城房产持有20%股权；

常州鼎佳房产：常州鼎佳房地产开发有限公司，常州新城房产与常州新龙创置共同拥有之子公司，常州新城房产持有84%股权，常州新龙创置持有16%股权；

常州新城东郡：常州新城东郡房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有60%股权，常州新龙创置持有40%股权；

常州新城东昇：常州新城东昇房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有60%股权，常州新龙创置持有40%股权；

常州新城置地：常州新城置地房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州万方新城：常州万方新城房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有2.5%股权，常州新城房产持有97.5%股权；

常州新城金郡：常州新城金郡房地产有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州新城万佳：常州新城万佳房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州新城创佳：常州新城创佳房地产开发有限公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

常州恒福置业：常州市恒福置业有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州万嘉设计：常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司，常州新城房产持有60%股权，本公司持有40%股权；

常州资产管理：常州新城资产经营管理有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有90%股权，常州新城房产持有10%股权；

常州万嘉置业：常州万嘉置业咨询有限公司，本公司之子公司，持有100%股权；

南京新城创置：南京新城创置房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

南京新城创嘉：南京新城创嘉房地产有限公司，南京新城创置之子公司，持有100%股权；

南京新城万嘉：南京新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

上海东郡房产：上海东郡房地产开发有限公司，本公司独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城万嘉：上海新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有10%股权，常州新城房产持有90%股权；

上海新城创置：上海新城创置房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城创佳：上海新城创佳置业有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城创宏：上海新城创宏房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城南郡：上海新城南郡房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城金郡：上海新城金郡房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

苏州新城万嘉：苏州新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有10%股权，常州新城房产持有90%股权；

苏州新城万博：苏州新城万博置业有限公司，本公司之子公司，持有100%股权；

昆山新城创置：昆山新城创置发展有限公司（原名昆山新城创置房地产有限公司），常州新城房产与苏州新城万嘉共同设立之子公司，常州新城房产持有80%股权，苏州新城万嘉持有20%股权；

无锡新城万嘉：无锡新城万嘉置业有限公司，本公司独资设立之子公司，持有100%股权；

无锡新城创置：无锡新城创置房地产有限公司，无锡新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权

江苏新城物业：江苏新城物业服务服务有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有90%股权，常州新城房产持有10%股权。

注：以上未全列示出公司所有子公司

## 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) 公司年度财务报告经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的报告。

(四) 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	
电话	021-32522907	
传真	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镇人民东路 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
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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) 其他有关资料

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
最近变更	2009 年 1 月 15 日 常州市工商局
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
公司聘请的会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	896,832,593.90
利润总额	905,117,078.48
归属于上市公司股东的净利润	646,367,824.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	622,341,162.39
经营活动产生的现金流量净额	-1,752,538,869.72

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-715,552.33
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	33,096,666.80
所得税影响额	-9,148,311.58
少数股东权益影响额（税后）	-940,140.93
合计	24,026,661.96

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
营业收入	6,684,250,187.70	5,452,680,583.19	22.59	4,050,050,009.07
利润总额	905,117,078.48	726,487,523.74	24.59	558,688,645.22
归属于上市公司股东的净利润	646,367,824.35	489,371,419.57	32.08	388,373,437.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	622,341,162.39	469,656,926.27	32.51	418,409,796.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,752,538,869.72	1,255,918,382.17	不适用	-38,057,183.17
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2008 年末
总资产	23,038,872,572.19	13,067,601,294.81	76.31	10,951,795,390.25
所有者权益(或 股东权益)	2,832,644,573.60	2,271,246,733.25	24.72	1,834,981,553.68

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.6086	0.4607	32.10	0.3657
稀释每股收益(元/股)	0.6086	0.4607	32.10	0.3657
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.5859	0.4422	32.50	0.3939
加权平均净资产收益率(%)	25.47	23.84	增加 1.63 个百分点	23.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	24.52	22.88	增加 1.64 个百分点	25.50
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.6500	1.1825	不适用	-0.0358
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.6670	2.1384	24.72	1.7277

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

1、报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 证券发行与上市情况

- 1、截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。
- 2、报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。
- 3、本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 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		36,883 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 625,000,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	2.57	27,253,073	16,829,096	已流通		未知
GAOLING FUND, L. P.	境外法人	0.67	7,111,176	7,111,176	已流通		未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.66	6,994,284	131,000	已流通		未知
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	0.49	5,254,895	3,554,545	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
孙群锁	境内自然人	0.25	2,649,835	2,594,235	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	2,352,424	12,838	已流通		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	27,253,073		境内上市外资股 27,253,073				
GAOLING FUND, L. P.	7,111,176		境内上市外资股 7,111,176				
金濠(合肥)建设发展有限公司	6,994,284		境内上市外资股 6,994,284				
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	5,254,895		境内上市外资股 5,254,895				
唐起麟	2,904,758		境内上市外资股 2,904,758				
孙群锁	2,649,835		境内上市外资股 2,649,835				
简秀枝	2,421,406		境内上市外资股 2,421,406				
张群学	2,352,424		境内上市外资股 2,352,424				
张尧	2,342,946		境内上市外资股 2,342,946				
招商证券香港有限公司	2,321,148		境内上市外资股 2,321,148				
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情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	1996 年 6 月 30 日
注册资本	60,000
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：物业管理，房屋租赁，室内外装饰工程，建筑材料、装璜材料销售，经济信息咨询服务

(2) 实际控制人情况

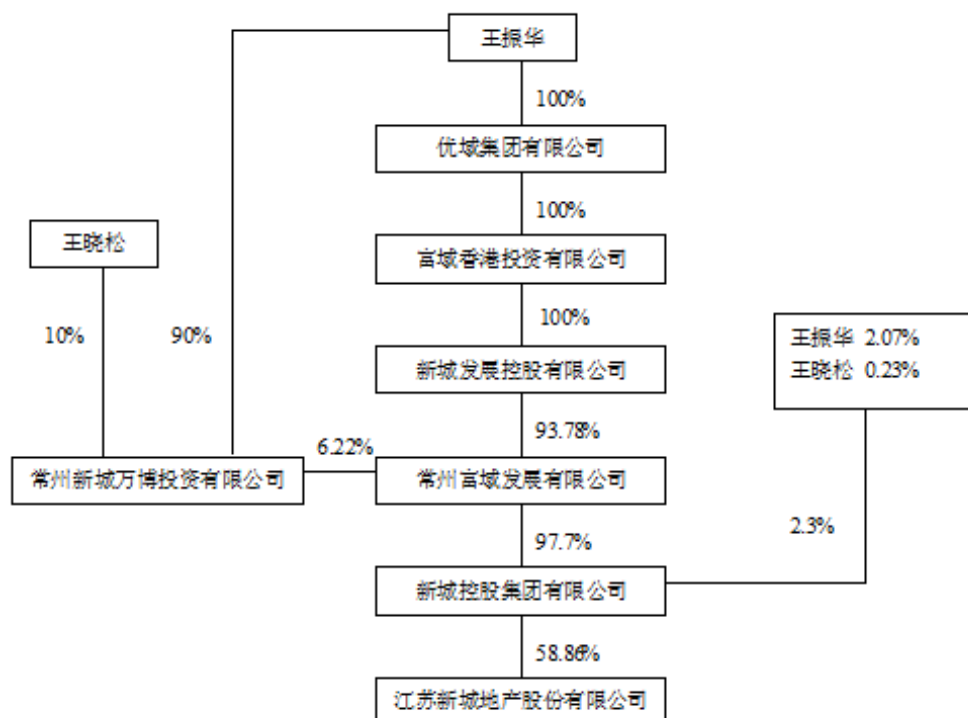
○ 自然人

姓名	王振华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	企业经营

(3) 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。截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王振华	董事长	男	49	2010年5月22日	2013年5月21日				282.52	否
吕小平	董事/总裁	男	50	2010年5月22日	2013年5月21日				196	否
徐国平	董事/副总裁	男	55	2010年5月22日	2013年5月21日				140	否
闵远松	董事	男	37	2010年5月22日	2013年5月21日					是
陆忠明	董事	男	39	2010年5月22日	2013年5月21日					是
唐云龙	董事/董事会秘书	男	47	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
汪家泽	独立董事	男	61	2010年5月22日	2013年5月21日					否
张燕	独立董事	女	41	2010年5月22日	2013年5月21日					否
徐建东	独立董事	男	42	2010年5月22日	2013年5月21日					否
管建新	监事会主席	男	53	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
周中明	监事	男	55	2010年5月22日	2013年5月21日					是
田桂华	监事	男	41	2010年5月22日	2013年5月21日					是
欧阳捷	副总裁	男	50	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
黄超	总裁助理	男	36	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
邵磊	总裁助理	男	40	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
戚小明	总裁助理	男	42	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
梁志诚	总裁助理	男	42	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
严政	总裁助理	男	34	2010年5月22日	2013年5月21日				100	否
朱虹	财务负责人	女	35	2010年5月22日	2013年5月21日				65	否
合计	/	/	/	/	/			/	1,483.52	/

## 董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

- 1、王振华：2005 年末至今任公司董事长、新城控股集团有限公司董事长、常州新城房产开发有限公司董事长。
- 2、吕小平：2005 年末至今任公司董事兼总裁。
- 3、徐国平：2005 年末至今任公司董事兼副总裁。
- 4、闵远松：2005 年末至 2010 年 6 月任公司董事、副总裁，2010 年 6 月至今任公司董事，新城控股集团有限公司副总裁。
- 5、陆忠明：2005 年末至 2010 年 6 月历任公司财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼总裁助理，2010 年 6 月至今任公司董事，新城控股集团有限公司总裁助理。
- 6、唐云龙：2005 年末至 2010 年 5 月任公司董事会秘书，2010 年 5 月至今任公司董事兼董事会秘书。

- 7、汪家泽：2005 年末至 2010 年 5 月历任常州市经贸委党组副书记、常州市经贸委副主任、政协常州市经科委副主任、常州市乡镇企业管理局局长，2010 年 5 月起任公司独立董事。
- 8、张燕：2005 年末至 2008 年 8 月任江苏公证天业会计师事务所有限公司常务副主任会计师，2008 年 9 月至今担任江苏技术师范学院教师，2010 年 5 月起任公司独立董事。
- 9、徐建东：2005 年末至今任江苏东浩律师事务所主任律师、2010 年 5 月起任公司独立董事。
- 10、管建新：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司控股子公司总经理、副总裁，2010 年 5 月至今任公司监事会主席。
- 11、周中明：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司董事、副总裁，2010 年 5 月至今任公司监事。
- 12、田桂华：2005 年末至今历任新城控股集团有限公司财务副总监，新城万博置业有限公司财务管理部总经理，2008 年 10 月起任公司监事。
- 13、欧阳捷：2005 年末至 2007 年 4 月任武进区政府办公室副主任、武进区行政审批服务中心主任、党委书记，2007 年 5 月至今任公司副总裁。
- 14、黄超：2005 年末至今任公司市场营销部总经理，2010 年 5 月至今任公司总裁助理兼市场营销中心总经理。
- 15、邵磊：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司技术支持部经理、建筑技术研究院总经理、技术中心总经理，2010 年 5 月至今任公司总裁助理兼技术中心总经理。
- 16、戚小明：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010 年 5 月至今任公司总裁助理兼常州公司总经理。
- 17、梁志诚：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，公司总裁助理，2010 年 5 月至今任公司总裁助理兼上海公司总经理。
- 18、严政：2005 年末至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010 年 5 月至今任公司总裁助理兼苏州公司总经理。
- 19、朱虹：2005 年末至 2010 年 5 月任公司财务管理部副总经理，2010 年 5 月至今任公司财务管理部总经理。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王振华	新城控股集团有限公司	董事长/总裁	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日	否
吕小平		副董事长	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日	否
闵远松		副总裁	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日	否
陆忠明		总裁助理	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日	是
周中明		党委书记			是

## 在其他单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
闵远松	新城万博置业有限公司	总裁	2010年7月2日	2013年7月1日	是
田桂华	新城万博置业有限公司	财务管理中心总经理	2010年7月2日	2013年7月1日	是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍然沿用以前的基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。 公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
周中明	董事	离任	董事会换届
戚伯明	董事	离任	董事会换届
聂梅生	独立董事	离任	董事会换届
陈华康	独立董事	离任	董事会换届
朱伟	独立董事	离任	董事会换届
陆忠明	董事	聘任	董事会换届
唐云龙	董事	聘任	董事会换届
汪家泽	独立董事	聘任	董事会换届
张燕	独立董事	聘任	董事会换届
徐建东	独立董事	聘任	董事会换届
曹元炳	监事	离任	监事会换届
王建美	监事	离任	监事会换届
管建新	监事	聘任	监事会换届
周中明	监事	聘任	监事会换届
管建新	副总裁	离任	担任监事会主席
闵远松	副总裁	离任	工作调动
陆忠明	总裁助理、财务负责人	离任	工作调动
戚小明	总裁助理	聘任	新聘
梁志诚	总裁助理	聘任	新聘

严 政	总裁助理	聘任	新聘
黄 超	总裁助理	聘任	新聘
邵 磊	总裁助理	聘任	新聘
朱 虹	财务负责人	聘任	新聘

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	2,437
公司需承担费用的离退休职工人数	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
管理	135
财务	76
成本	67
工程	154
技术	107
客服	40
营销	127
物业	1,731
总计	2,437
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	82
本科	381
大专	464
大专以下	1,510
总计	2,437

## 六、 公司治理结构

## (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，不断完善公司治理结构，并做好信息披露工作。公司董事、经理层根据各自职能，严格执行公司战略计划，根据市场宏观环境的变化努力促进公司经营业务发展。报告期内，公司制定了《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》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》，修订了公司《章程》。

## 1、关于股东和股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司法》、公司《章程》和《股东大会议事规则》的相关规定，公司

能够确保所有股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。

## 2、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共召开了 15 次会次。公司董事会历次召开、人员出席情况和决策情况均符合相关法律法规、公司《章程》和公司股东大会的授权规定。公司按中国证监会及相关要求成立了董事会下设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会，并制定了相关工作规则，为加强董事会专业委员会工作奠定了制度基础，使其更好发挥专业职能。

2010 年公司较好发挥了部分委员会的职能，为董事会的决策提供了前置审核程序，提高了董事决策的科学性。董事会审计委员会通过及时与会计师事务所沟通与了解，积极主动地协助解决审计过程中的相关问题，充分发挥了在年报审计过程中的指导、监督和支持作用。

公司董事勤勉尽职，经常了解公司经营情况和有关行业、市场状况，听取公司经营管理者的工作报告、财务状况介绍，并参与重大事项的讨论决策，提供专业意见，为董事会科学决策提供依据。

针对公司快速发展、机构变化情况，董事会及时召开会议商议法人治理结构的调整事宜，加强内部管理控制措施，审议相关控制制度，还着重对人员变动状况予以关注和监督，有效防范公司运营风险。

## 3、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会共召开了 4 次会议。公司监事会历次召开、人员出席情况和决策情况均符合相关法律法规、公司《章程》等规定。公司监事勤勉尽职，除了解公司日常经营状况，对公司董事、高管决策经营行为进行有效监督外，经常列席公司重要经营会议，监事会主席列席历次公司总经理办公会，深入了解公司经营状况，本着对公司和股东负责的精神，认真履行监事职责。

## 4、关于信息披露与投资者关系

为保证信息的准确、及时、有效，公司严格执行《公司敏感信息管理制度》，确保公司重大信息披露的真实、准确、完整。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息，公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行审批程序后加以披露。为有效促进投资者关系管理，公司除坚持进行每月经营信息披露，还采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流，使投资者能较实时地了解公司经营状况。

结合监管要求，公司进一步加强信息披露规范管理，重点加强内幕信息管理，及时履行内幕信息提醒职责，适时开展内幕信息管理专题培训，并主动开展自查活动，完善内幕信息管理制度和现有内幕信息知情人管理体系。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王振华	否	15	15	12	0	0	否
吕小平	否	15	15	12	0	0	否
周中明	否	4	4	3	0	0	否
徐国平	否	15	15	12	0	0	否
戚伯明	否	4	4	3	0	0	否
闵远松	否	15	15	12	0	0	否
陆忠明	否	11	11	9	0	0	否
唐云龙	否	11	11	9	0	0	否
聂梅生	是	4	4	4	0	0	否
陈华康	是	4	4	3	0	0	否
朱伟	是	4	4	3	0	0	否
汪家泽	是	11	11	9	0	0	否
张燕	是	11	11	9	0	0	否
徐建东	是	11	11	9	0	0	否

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、报告期内，公司独立董事未对公司本年度董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司有独立完整的业务开发流程体系，有着十多年成熟开发业务经验，包括下属控股子公司在内，均拥有独立的房地产开发企业资质和开发能力，与控股股东之间无业务关联，公司业务完全独立于控股股东。
人员方面独立完整情况	是	本公司所有员工与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无任何关联，公司建立有独立的人力资源部门，独立管理人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖励制度，与全体员工签订了《劳动合同》，建立了独立的工资管理、福利和社会保障体系。

资产方面独立完整情况	是	本公司拥有独立的法人财产权，与控股股东之间产权关系清晰，拥有独立的经营系统、辅助经营系统和配套设施，不存在产权纠纷或潜在纠纷。本公司拥有独立的经营场所，不存在资产、资金被控股股东占用的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司有与房地产开发业务相关的完整的组织机构，并配备相关人员，公司与下属分、子公司均各自有独立的办公场所及设备，机构与控股股东完全分开。
财务方面独立完整情况	是	公司有独立的财务部门，财务会计制度和核算体系完整，有独立银行资金帐户，独立纳税。

(四) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

## 七、 股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 5 月 19 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2010 年 5 月 20 日

会议审议并通过了“公司 2009 年度董事会工作报告”、“公司 2009 年度监事会工作报告”、“公司 2009 年度财务决算报告”、“公司 2009 年度利润分配预案”、“关于公司董事会换届选举的议案”、“关于公司监事会换届选举的议案”、“公司《章程》修正案”、“关于公司为控股子公司提供担保的议案”、“关于审议批准《关于业务安排的确认函》的议案”。

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 11 月 11 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2010 年 11 月 12 日

会议审议并通过了“关于聘任公司 2010 年度审计机构的议案”。



## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

#### 1、报告期内市场形势分析

报告期内，国家分别于 4 月和 9 月两次出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2011 年 1 月 26 日出台的“新国八条”在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。

2010 年，全国房地产开发投资 48267 亿元，比上年增长 33.2%，全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，增幅比上年回落超过 30 个百分点，商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，增幅比上年回落超过 50 个百分点。2010 年的房地产价格走势表现为稳定增长，涨幅前 4 个月逐渐扩大，后 8 个月逐渐回落。主要城市土地供应显著增长，一线城市受限于中心城区的可开发空间，土地出让量略有下降，较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降，而二三线城市则进入快速发展期，土地出让量明显增加，溢价率普遍提高。出让土地中，居住用地比例逐渐下降，商办和保障房用地比例有所提升。

公司认为，在严厉的调控政策和稳健的货币政策双重作用下，住宅的投资属性将逐渐弱化，行业的资金面将面临考验，但挑战中也蕴含着机遇，城镇化进程的加速所引发的人口地域结构变迁将拓展新的市场空间，居民住宅消费需求的升级和多样化将催生新的细分市场。

#### 2、报告期内公司内部运营情况

2010 年公司以创业精神作为全年工作的思想动力，通过强化计划的制定和落实，持续推进产品标准化，加强城市研究，围绕满意度提升开展客服全程化、系统化建设，加强城市公司组织功能和人员配置，改进人力资源管理，确保了公司年度目标的完成，为未来的持续发展打下了良好的基础。

报告期内，公司在产品标准化研发方面持续推进，完成研发及标准化成果 34 项。研发成果及时运用到了项目上，达到同一系列产品同一品质；公司对精装修标准化研究的关注也日益加强，研究工作已经启动，公司已形成从设计到精装修的全过程标准化研究体系，为公司战略转型奠定了基础。

公司逐步实现了采购管理二级管控，总部统筹战略采购、项目总体采购，各城市公司从招投标、合约、过程管控等环节紧密推进采购实施。公司依据标准化材料部品的细则标准，通过全年 20 余项战略招标，增加采购可控性，提升标准化材料及设备的采购效率。

报告期内，公司完成了上海、苏州城市研究工作，启动了南京城市研究，在应用需求调研的基础上，加强了城市未来供地的主要区域、规模方面的研究。

公司 4008 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。公司还通过引入新的满意度调研机构，建立新的满意度调研测评体系，并以此为基础开展“客户满意度和品牌满意度”的专题研究，逐步建立系统性的客户管理体系。

### 3、报告期内经营业绩回顾

2010 年是公司二次创业的元年，也是公司总部搬入上海，全面实施新五年发展规划的开局之年，面对复杂多变的市场形势，公司坚持快速周转、提高品质、提升服务，以积极应对市场变化。

报告期内，公司合同销售总值首次突破百亿，全年实现合同销售面积 130 万平方米，合同销售金额 105 亿元，分别比 2009 年下降 1.5% 和增长 45.47%。

报告期内，公司实现营业收入 66.84 亿元，实现净利润 6.73 亿元，分别比 2009 年增长 22.59% 和 30.39%，实现结转面积 112.65 万平方米，同比增长 12.56%。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 230.39 亿元，净资产 29.20 亿元，分别比上年同期增长 76.31% 和 23.23%。

报告期内，公司根据可持续发展和区域平衡发展的要求，新增上海青浦漕盈路项目、上海嘉定洪德路项目、无锡旺庄项目、常州青龙紫云项目、南京浦口项目、常州前黄中学东侧项目、昆山长江路项目等共 9 幅土地储备，新增可建面积 244 万平方米。截至报告期末，公司储备土地可建面积 814.24 万平方米。

报告期末，公司有常州地区“新城公馆”、“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”，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”、“新城忆华里”、“尚上城”、“新城公馆”，南京地区“新城金郡”，无锡地区“尚东雅园”、“盛世新城”，等共 31 个子项目在建，在建面积达 269.24 万平方米。报告期内，公司有常州地区“新城南都”、“新城公馆”、“新城长岛”、“新城首府”、“清水湾”、“尚东区”，苏州地区“新城金郡”、“新城域”，上海地区“新城盛景”、“新城金郡”，无锡地区“盛世新城”等共 12 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 107.56 万平方米。

## (1) 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	149,221.63	78,910.22	20,167.21	16,129.21
常州金色新城	5,928.33	1,943.87	5,393.32	1,645.99
常州新城蓝钻	2,445.56	1,033.57	4,276.93	1,830.07
常州蓝钻景庭	618.96	121.18	2,440.38	1,086.47
常州清水湾	159,507.81	81,878.84	43,776.42	15,971.37
常州尚东区	15,977.27	8,977.56	69,896.34	39,820.57
常州新城长岛	11,439.37	6,630.61	89,332.61	41,587.94
常州新城帝景	1,048.75	1,760.29	5,055.54	7,122.22
常州新城公馆	115,738.91	94,250.96	101,526.68	54,610.81
常州新城南都	9,483.53	3,720.63	65,302.32	26,157.40
常州新城首府	45,799.32	57,792.61	30,170.77	37,192.93
常州新城熙园	20,940.74	14,392.37	31,922.97	12,986.46
常州新城逸境	6,718.06	3,703.34	70,736.86	34,446.43
常州新城域	129,530.69	65,982.80		
常州玉龙湾	3,795.96	1,873.65	2,021.35	767.32
常州新城金郡	35,979.69	48,793.15		
上海新城金郡	83,901.90	126,455.49	28,575.05	46,409.02
上海新城盛景	59,148.97	72,370.37	74,530.88	59,931.88
上海悠活城	78,502.76	114,084.07		
苏州翡翠湾	24,952.27	15,758.85	4,823.09	1,868.73
苏州新城金郡	92,408.58	70,371.32	154,267.49	91,950.10
昆山新城域	90,477.47	61,215.16	189,479.90	92,882.08
南京尚东区	2,587.96	2,017.77	3,486.11	2,580.29
南京尚座花园	120.23	85.64	737.84	475.07
南京新城金郡	25,153.52	27,667.82		
无锡盛世新城	120,707.14	90,081.67	120,868.42	72,293.06
其他项目	6,017.94	1,359.20	7,751.22	2,300.85
合计	1,298,153.32	1,053,233.04	1,126,539.70	662,046.27

## (2) 2010 年末主要在建项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	计划竣工 交付时间
常州新城公馆三期	常州武进小庙	38,000.00	140,236.00	2009年11月	2011年12月
常州新城首府办公楼	常州万福路	8,185.00	42,115.00	2008年3月	2011年3月
常州新城首府公寓	常州万福路	8,200.00	52,519.80	2008年7月	2011年11月
常州新城首府二期	常州万福路	26,400.00	93,583.94	2009年11月	2011年12月
常州新城熙园二期	常州湖塘	9,524.00	25,611.00	2009年9月	2011年6月
常州新城熙园三期	常州湖塘	19,001.30	55,906.00	2009年12月	2011年12月
常州清水湾一期A区	常州新北区新桥镇	27,800.00	56,400.00	2008年12月	2011年6月

常州清水湾二期	常州新北区新桥镇	56,962.00	90,486.10	2009年9月	2011年9月
常州清水湾三期	常州新北区新桥镇	94,962.50	253,534.00	2010年5月	2012年6月
常州新城金郡一期	常州劳动东路	27,323.00	100,896.60	2010年4月	2012年6月
常州新城域一期A区	常州湖塘	48,802.05	99,397.00	2010年6月	2011年11月
常州新城域一期B区	常州湖塘	19,337.15	74,506.00	2010年8月	2012年6月
常州公园壹号三期	常州东方大道	63,860.00	148,940.20	2009年9月	2011年7月
常州公园壹号四期A区	常州东方大道	34,692.00	100,098.00	2010年10月	2012年10月
常州玉龙湾四期	常州飞龙路	5,816.03	10,773.34	2009年12月	2011年10月
苏州新城金郡二期A区	苏州吴中	29,126.00	41,421.37	2010年8月	2011年12月
苏州新城金郡二期B区	苏州吴中	34,300.00	76,831.82	2010年9月	2012年5月
苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771.20	61,247.53	2009年6月	2011年6月
昆山新城域五期B区	昆山长江路	24,000.00	55,006.30	2009年12月	2011年11月
上海新城盛景四期	上海青浦汇金路	62,334.00	73,975.58	2009年9月	2011年5月
上海金郡一期续建	上海嘉定临泽路	21,393.00	62,193.00	2010年5月	2011年12月
上海金郡A一期	上海嘉定临泽路	24,461.50	57,484.01	2010年7月	2011年12月
上海悠活城一期A区	上海嘉定区	28,103.00	67,572.00	2009年10月	2011年10月
上海悠活城一期B区	上海嘉定区	18,523.00	60,019.00	2010年3月	2012年12月
上海悠活城二期	上海嘉定区	9,877.00	29,781.00	2010年8月	2012年12月
上海新城忆华里一期	上海青浦区	50,346.70	91,005.92	2010年11月	2012年7月
上海尚上城一期	上海安亭	32,347.00	79,724.00	2010年10月	2012年10月
上海新城公馆	上海南翔	45,152.30	104,278.96	2010年11月	2012年12月
南京新城金郡花园	南京尧化门	47,457.00	132,714.00	2010年7月	2012年10月
无锡尚东雅园一期	无锡新区	54,953.00	183,391.64	2010年12月	2012年12月
无锡盛世新城二期	无锡北塘区	66,687.00	170,752.27	2009年11月	2011年12月
合计		1,071,696.73	2,692,401.38		

(3) 2010年公司竣工项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
常州新城南都三期D区	常州武进文秀苑	19,189.00	63,305.00	2008年7月	2010年5月
常州新城公馆西区二期	常州武进小庙	39,143.00	76,611.00	2008年4月	2010年5月
常州新城长岛二期	常州武进夏雷	33,255.00	82,775.00	2009年5月	2010年11月
常州新城首府一期	常州万福路	17,200.00	35,929.00	2008年4月	2010年12月
常州清水湾一期B区	常州新北区新桥镇	44,277.00	62,964.42	2009年4月	2010年12月
常州尚东区三期	常州竹林路	18,535.00	82,676.00	2008年7月	2010年10月
苏州新城金郡一期	苏州吴中	109,355.00	164,032.50	2008年5月	2010年12月
昆山新城域四期	昆山长江路	64,707.60	160,740.00	2008年8月	2010年12月
昆山新城域五期A区	昆山长江路	43,333.00	70,553.52	2009年9月	2010年12月
上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	70,400.00	71,662.00	2008年8月	2010年5月
上海金郡一期	上海嘉定临泽路	35,400.00	58,207.80	2009年8月	2010年12月
无锡盛世新城一期	无锡北塘区	52,114.00	146,121.00	2008年5月	2010年10月
合计		546,908.60	1,075,577.24		

## (4) 主营业务分产品、分地区情况说明

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 (%)	主营业务利润比上年同期增减 (%)
房地产开发销售	6,620,462,702.96	4,679,337,934.34	21.29	22.35	22.37	24.90

## 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	占主营业务利润率
常州市	2,928,827,490.33	44.24%	513,774,457.42	36.44%
南京市	32,018,535.00	0.48%	2,061,390.01	0.15%
上海市	1,069,676,991.96	16.16%	400,146,347.67	28.38%
苏州市	1,867,009,131.00	28.20%	357,607,367.98	25.37%
无锡市	722,930,554.67	10.92%	136,200,265.19	9.66%
合计	6,620,462,702.96	100.00%	1,409,789,828.28	100.00%

报告期内，公司子公司江苏新城物业服务有限公司、常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司等非房地产业务的公司实现收益占公司主营业务收入比例较小，在主营业务分地区和构成情况的讨论分析中暂不列入分析比较。

## (5) 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	注册资本	资产规模	净利润
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	110,000	1,168,274	109,638
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	35,000	211,371	-1,671
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	300	1,373	-21
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	10,000	21,653	-646
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	10,000	15,192	3,483
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	9,000	27,414	8,839
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	2,000	35,450	2,431
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	50	51	
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	100	1,179	-26

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	50	17,691	-10
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	877	188
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	28,000	156,634	-830
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	17,000	79,708	-595
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	45,000	136,851	-656
常州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州香悦半岛	3,000	37,398	-32
常州新城万盛房地产有限公司	房地产投资、开发、销售	常州工商所北			-2
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	常州香溢紫郡	2,000	66,655	-2
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	12,000	49,408	112
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	1,800	1,798	0
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	31,000	134,812	-782
南京新城允升房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、自有房屋租赁、经济信息咨询服务	南京浦口项目	5,000	71,351	-4
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	31,000	400,130	27,232
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	21,000	152,751	12,373
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			64
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	10,000	36,683	-103
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	48,000	205,156	13,311
上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发、经营	上海尚上城	37,000	82,637	-55
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	上海新城公馆	55,000	103,668	-64

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	上海新城忆华里	32,000	132,778	-59
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	10,000	52,995	5,075
昆山新城创置发展有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	昆山新城域	30,000	131,246	17,210
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	40,000	144,355	6,464
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	42,000	191,944	8,561
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	无锡尚东雅园	20,000	120,139	-137
江苏新城物业服务服务有限公司	托管范围的房屋管理、维修服务	物业管理	500	4,581	-2,366
上海新城万嘉物业管理服务有限公司	托管范围的房屋管理、维修服务	物业管理	50	441	7

## (6) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计（元）	410,228,288.30	占采购总额比重	10.04%
前五名客户销售金额合计（元）	76,632,779.00	占销售总额比重	1.16%

## (7) 报告期内公司主要变动财务数据的对比分析

## 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	23,038,872,572.19	13,067,601,294.81	9,971,271,277	76%	经营规模扩大
预付账款	2,449,958,216.85	531,784,555.48	1,918,173,661	361%	新增土地预付款
其他应收款	163,262,978.64	338,176,174.42	-174,913,196	-52%	上年末土地投标保证金本年收回
存货	15,858,431,230.94	9,208,284,713.63	6,650,146,517	72%	土地储备和在建项目增加
其他流动资产	804,170,147.54	468,515,404.86	335,654,743	72%	随着预售增加，预缴的税金相应增加
可供出售金融资产	156,000,000.00		156,000,000		对苏州银行投资
预收账款	9,333,339,292.81	5,974,740,963.25	3,358,598,330	56%	预售额增加
应付利息	59,194,002.26	13,243,182.81	45,950,819	347%	融资规模增长
其他应付款	307,341,683.82	156,762,252.05	150,579,432	96%	往来款增加
总负债	20,118,695,235.72	10,697,902,698.32	9,420,792,537	88%	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	2,832,644,573.60	2,271,246,733.25	561,397,840	25%	本年净利润扣除本年利润分配的影响

## 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	6,684,250,187.70	5,452,680,583.19	1,231,569,605	23%	本年交付项目增加
主营业务成本	4,757,034,889.30	3,872,186,145.44	884,848,744	23%	随着结算的增加而相应增加
主营业务税金及附加	578,151,342.87	461,567,391.05	116,583,952	25%	随着结算的增加及计提土地增值税
销售费用	181,436,793.50	115,897,796.26	65,538,997	57%	随着销售增加,销售代理与广告费用增加
管理费用	235,791,308.93	177,814,876.58	57,976,432	33%	公司规模扩张,人员增加使得管理费用增加
归属于母公司的净利润	646,367,824.35	489,371,419.57	156,996,405	32%	随着结算收入的增加而相应增加

## 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
销售商品、提供劳务收到的现金	10,054,575,604.19	7,001,697,213.12	3,052,878,391.07	44%	本年销售增加
购买商品、接受劳务支付的现金	10,676,496,350.84	5,438,158,719.51	5,238,337,631.33	96%	在建项目增加,以及土地储备支出增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,752,538,869.72	1,255,918,382.17	-3,008,457,251.89	-240%	报告期在建项目的投入增加
投资所支付的现金	166,000,000.00		166,000,000.00	100%	对苏州银行投资
借款所收到的现金	6,403,000,000.00	2,722,420,000.00	3,680,580,000.00	135%	本年融资规模增加

## 4、公司 2011 年度经营计划

2011 年是我国十二五规划的第一年,也是中国经济的重要转型年,经济结构转型及产业结构调整将成为不可阻挡的趋势。中国已经步入加息周期,为控制过快的房地产业发展,给过热的房地产行业降温,房地产银根紧缩,资本融资闸口几近关闭。从现有房地产政策导向来看,围绕去化住房投资属性的一系列政策,以及国家对保障性住房建设的加快推进,必将对未来房地产业发展格局产生根本性影响,不同区域、不同产品和不同需求将使现有市场产生分化。

公司将在保持规模增长的前提下,进一步提高产品的利润率。公司将通过推动产品创新、提升产品品质和服务品质来提高产品的溢价能力,同时,通过产品标准化的深入推进以及金融资源的充分利用保持营运效率和规模增长。

根据 2011 年宏观形势和政策环境,公司将着力做好以下工作:建立清晰的战略分解、



战略执行系统，改进绩效管理；适时增加土地储备，改善财务结构，进一步提升各城市市场占有率；在有条件的城市尝试持有型物业，并初步形成第一代社区型商业产品标准；完成全员培训计划，筹备新城学院；完成标准化产品线升级及展示；建立客户价值管理流程，全面实施物业服务标准化。

2011 年公司计划新开工项目 23 个，新开工建筑面积 198.7 万平方米。

2011 年计划开发项目一览表

序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
1	常州新城房产开发有限公司	新城首府三期	常州万福路	12,115	66,110	2011年5月	2013年12月
2		新城公馆综合楼	常州武进小庙	9,060	18,121	2011年1月	2012年12月
3	常州鼎佳房地产开发有限公司	玉龙湾五期	常州飞龙路	5,793	5,661	2011年3月	2012年10月
4	常州新城东昇房地产有限公司	公园壹号四期B	常州东方大道	16,742	22,060	2011年1月	2012年10月
5		公园壹号四期C	常州东方大道	38,928	139,054	2011年3月	2012年12月
6	常州新城金郡房地产有限公司	金郡花园二期	常州劳动东路	50,497	114,515	2011年4月	2013年10月
7	常州新城创佳房地产开发有限公司	香悦半岛花园一期	常州钟楼区	60,000	26,650	2011年3月	2012年9月
8		香悦半岛花园二期	常州钟楼区	38,200	170,750	2011年3月	2013年9月
9	常州恒福置业有限公司	香溢紫郡一期	常州天宁区	46,720	112,800	2011年5月	2013年6月
10	常州新城万佳房地产开发有限公司	新城域二期	常州湖塘	65,090	120,000	2011年1月	2012年12月
11		新城域三期	常州湖塘	71,013	180,218	2011年9月	2013年10月
12	常州万方新城房地产开发有限公司	新城帝景别墅	常州湖塘	45,000	40,000	2011年5月	2013年12月
13		新城帝景北住宅	常州湖塘	45,658	120,000	2011年5月	2013年12月
14		新城帝景酒店公寓	常州湖塘	22,053	61,900	2011年5月	2013年6月
15	江苏新城地产股份有限公司	新城南都转角	常州武进文秀苑	24,356	36,335	2011年3月	2012年6月
16	上海新城万嘉房地产有限公司	悠活城三期	上海嘉定	21,867	46,571	2011年5月	2013年6月
17	上海新城创佳置业有限公司	新城金郡B二期	上海嘉定	36,670	73,461	2011年3月	2013年6月
18		新城金郡A二期	上海嘉定	27,005	60,853	2011年4月	2013年6月
19	上海新城创宏房地产开发有限公司	尚上城二期	上海嘉定	33,597	68,245	2011年4月	2013年6月
20	上海新城金郡房地产开发有限公司	新城忆华里二期	上海青浦	40,390	48,455	2011年9月	2012年12月
21	上海新城东郡房地产有限公司	浦东高行	上海浦东	79,328	136,608	2011年3月	2012年12月
22	苏州新城万博置业有限公司	新城金郡二期剩余	苏州吴中	137,603	218,700	2011年3月	2013年12月
23	无锡新城创置房地产有限公司	尚东雅园二期	无锡新区	45,000	100,000	2011年10月	2013年12月
	合计			972,685	1,987,067		

2011 年,公司计划竣工交付项目 19 个,建筑面积约 140 万平方米,比 2010 年增长 30.68%。  
截止 2010 年底已累计销售 70% 以上,将主要集中在 2011 年四季度竣工交付,预计公司 2011 年度实现利润将比 2010 年度增长 50% 以上。

2011 年竣工交付项目一览表

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
1	常州公园壹号三期	常州东方大道	63,860.00	148,940.20	2009 年 9 月	2011 年 7 月
2	常州清水湾二期	常州新北区新桥镇	56,962.00	90,486.10	2009 年 9 月	2011 年 9 月
3	常州清水湾一期(A 区)	常州新北区新桥镇	27,800.00	56,400.00	2008 年 12 月	2011 年 6 月
4	常州新城公馆三期	常州武进小庙	38,000.00	140,236.00	2009 年 11 月	2011 年 12 月
5	常州新城首府办公楼	常州万福路	8,185.00	42,115.00	2008 年 3 月	2011 年 3 月
6	常州新城首府二期	常州万福路	26,400.00	93,583.94	2009 年 11 月	2011 年 12 月
7	常州新城首府公寓	常州万福路	8,200.00	52,519.80	2008 年 7 月	2011 年 11 月
8	常州新城熙园二期	常州湖塘	9,524.00	25,611.00	2009 年 9 月	2011 年 6 月
9	常州新城熙园三期	常州湖塘	19,001.30	55,906.00	2009 年 12 月	2011 年 12 月
10	常州新城域一期 A 区	常州湖塘	48,802.05	99,397.00	2010 年 6 月	2011 年 11 月
11	常州玉龙湾四期	常州飞龙路	5,816.03	10,773.34	2009 年 12 月	2011 年 10 月
12	上海金郡 A 一期	上海嘉定临泽路	24,461.50	57,484.01	2010 年 7 月	2011 年 12 月
13	上海金郡一期续建	上海嘉定临泽路	21,393.00	62,193.00	2010 年 5 月	2011 年 12 月
14	上海新城盛景四期	上海青浦汇金路	62,334.00	73,975.58	2009 年 9 月	2011 年 5 月
15	上海悠活城一期 A 区	上海嘉定区	28,103.00	67,572.00	2009 年 10 月	2011 年 12 月
16	昆山新城域五期(B 区)	昆山长江路	24,000.00	55,006.30	2009 年 12 月	2011 年 11 月
17	苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771.20	61,247.53	2009 年 6 月	2011 年 6 月
18	苏州新城金郡二期 A 区	苏州吴中	29,126.00	41,421.37	2010 年 8 月	2011 年 12 月
19	无锡盛世新城二期	无锡北塘区	66,687.00	170,752.27	2009 年 11 月	2011 年 12 月
	合 计		602,426.08	1,405,620.44		

## (二) 公司投资情况

### 1、募集资金使用情况

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

报告期内公司股权投资额为 198823 万元,比上年增加 112739 万元,增加比例为 130.96%。

## 被投资公司的情况

单位：人民币万元

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	35,000	19,832
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	45,000	18,202
常州新城创佳房地产开发有限公司	96.22%		3,000	2,887
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%		31,000	15,395
南京新城允升房地产有限公司	96.22%		5,000	4,811
上海新城创宏房地产有限公司	96.22%		37,000	1,924
上海新城南郡房地产有限公司	96.22%		55,000	52,921
上海新城金郡房地产有限公司	96.22%		32,000	1,924
上海新城万嘉房地产有限公司	96.22%	20,000	31,000	10,584
上海新城创佳置业有限公司	96.22%	18,000	48,000	10,584
昆山新城创置发展有限公司	95.88%	10,000	30,000	19,177
无锡新城创置房地产有限公司	100.00%		20,000	20,000
合计		90,000	419,000	198,823

注：上表“实际增加投资额”仅为公司实际增加的出资额，不包含本年度内信托计划的增资额。

## (2) 项目投资情况

公司报告期内新获得储备项目 9 个，总占地面积 1,047,523.30 平方米，规划建筑面积总计 2,441,258.49 平方米。

区域	地块名称	权益比例	占地面积 (平方米)	可建面积	项目金额	项目进度
上海	漕盈路东侧地块	96.22%	137,046.40	232,093.40	275,190,772.06	前期
上海	嘉定洪德路	96.22%	41,895.40	67,032.64	610,010,000.00	前期
无锡	无锡旺庄路地块	100.00%	143,513.70	404,793.75	1,079,909,719.05	前期
常州	青龙紫云地块	95.80%	185,080.00	462,700.00	615,958,125.00	前期
常州	前黄中学东侧地块	95.80%	169,035.00	405,684.00	381,253,552.00	前期
南京	南京浦口星火北路 G37	96.22%	133,362.80	318,340.64	348,120,650.20	前期
南京	南京浦口星火北路永新路 G47	96.22%	105,753.00	232,656.82	315,506,365.65	前期
昆山	长江路东侧 312 国道南侧 60#地块	100.00%	66,254.60	154,001.74	305,433,700.00	前期
昆山	柏庐路南延线东侧 61#地块	100.00%	65,582.40	163,956.00	385,624,500.00	前期
	合计		1,047,523.30	2,441,258.49	4,317,007,383.96	

(三) 报告期内, 公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第二十五次会议	2010年3月2日	审议并通过了“关于发行上海东郡房地产开发有限公司股权收益权信托的议案”	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年3月4日
第四届董事会第二十六次会议	2010年3月15日	审议并通过了关于设立“上海嘉定新城金郡项目集合资金信托计划”的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年3月17日
第四届董事会第二十七次会议	2010年4月2日	审议并通过了关于为子公司信托借款提供担保的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年4月3日
第四届董事会第二十八次会议	2010年4月26日	审议并通过了“公司2009年度董事会工作报告”、“公司2009年度财务决算报告”、“公司2009年度利润分配预案”、“公司2009年年度报告全文, 及其摘要”、“董事会审计委员会关于审计师从事公司2009年度审计工作的总结报告”、“董事会关于公司内部控制的自我评估报告”、“公司2010年第一季度报告全文, 及其正文”、“关于公司董事会换届选举的议案”、“公司《章程》修正案”、“关于公司为控股子公司提供担保的议案”、“公司内幕信息知情人管理制度”、“公司信息外部报送和使用管理制度”、“公司年报信息披露重大差错责任追究制度”、“公司防范控股股东及关联方资金占用管理办法”、“关于提请股东大会审议批准《关于业务安排的确认函》的议案”、“关于召开公司2009年度股东大会的议案”	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年4月28日
第五届董事会第一次会议	2010年5月19日	审议并通过了“关于选举公司第五届董事会董事长的议案”、“关于聘任公司总裁和董事会秘书的议案”、“关于聘任公司副总裁、总裁助理和财务负责人议案”、“关于选举公司董事会专门委员会委员的议案”	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年5月20日
第五届董事会第二次会议	2010年6月12日	审议并通过了关于收购常州市恒福置业有限公司全部股权的议案	中国证券报 上海证券报	2010年6月17日

			香港商报	
第五届董事会第三次会议	2010年6月25日	审议并通过了“关于解聘公司高级管理人员的议案”、“关于上海新城万嘉房地产有限公司与中诚信托有限责任公司开展信托合作的议案”	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年6月26日
第五届董事会第四次会议	2010年8月17日	审议并通过了“公司2010年半年度报告全文，及其摘要”		
第五届董事会第五次会议	2010年9月3日	审议并通过了关于竞买苏州翡翠国际社区置业有限公司95%股权及16152.75万元债权的议案		
第五届董事会第六次会议	2010年10月12日	审议并通过了关于设立“新城万佳股权投资集合资金信托计划”的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年10月13日
第五届董事会第七次会议	2010年10月22日	审议并通过了“公司2010年第三季度报告全文，及其正文”、“关于聘任公司2010年年度审计机构的议案”、“关于召开公司2010年第一次临时股东大会的议案”	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年10月25日
第五届董事会第八次会议	2010年11月11日	审议并通过了关于设立“无锡新城创置房地产有限公司股权投资项目集合资金信托计划”的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年11月12日
第五届董事会第九次会议	2010年12月6日	审议并通过了关于出售常州新城万盛房地产有限公司100%股权的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年12月7日
第五届董事会第十次会议	2010年12月17日	审议并通过了关于设立“江苏信托-新城房地产投资基金”的议案、关于子公司向“江苏信托-新城房地产投资基金”融资的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年12月18日
第五届董事会第十一次会议	2010年12月24日	审议并通过了关于设立“2010年中诚信托新城金郡投资集合信托计划”的议案	中国证券报 上海证券报 香港商报	2010年12月28日

注：公司第五届董事会第四次会议内容根据上海证券交易所的规定，免于披露。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格执行股东大会各项决议，在股东大会授权范围内积极应对市场变化，调整经营计划，防范经营风险，积极进行各项投融资活动，以各项措施努力提升公司业绩。

报告期内，公司董事会实施了2009年度利润分配案，以2009年12月31日总股本1,062,124,800股为基数，每10股派送现金股利人民币0.80元，分配总额为84,969,984元。报告期内，公司资本公积金不转增股本。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会下设审计委员会召开了 4 次会议，分别就公司 2009 年度、2010 年度审计各阶段工作进行了审核、协调、监督等年报审计规程的各项工作，并对公司聘请审计机构给出专业意见。

审计委员会对关于普华永道中天会计师事务所有限公司从事公司 2010 年度审计工作的总结报告如下：

根据公司 2010 年第一次临时股东大会，公司聘用普华永道中天会计师事务所有限公司担任 2010 年度审计机构。董事会审计委员会现对普华永道中天会计师事务所（以下简称“PwC”）从事本年度公司审计工作总结如下：

#### 一、审计前的准备工作

##### 1、审计计划的确定

2010 年 11 月 19 日，审计委员会确认并批准 PwC 对公司 2010 年报审计的工作计划。

##### 2、未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本上公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2010 年度的公司及合并经营成果和现金流量，同意在此财务会计报表的基础上进行 2010 年度的财务审计工作。

#### 二、审计过程

2011 年 1 月 4 日开始，PwC 对公司总部和各分、子公司进行全面审计工作。审计过程中，审计委员会认真履行了监督和核查职能，先后发出两次审计工作督促函，多次与 PwC 沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。

2011 年 2 月 18 日 PwC 对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。2011 年 3 月 18 日 PwC 出具 2010 年审计报告初稿提交审计委员会审阅。

#### 三、审计结果

2011 年 3 月 23 日，审计委员会召开审计委员会 2011 年第二次会议，审阅 PwC 提交的审计报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。

至此，公司 2010 年度审计工作圆满结束。

江苏新城地产股份有限公司

董事会审计委员会

二〇一一年三月二十三日

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司绩效考核和薪酬制度仍按公司现行规定执行，董事会下设薪酬与考核委员会未开展新的工作。

## 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司建立了《外部信息报送和使用管理制度》，结合公司先前制定的《公司敏感信息管理制度》，确保公司重大信息传递安全性，严格按公司制度规定，做好信息知情人员登记、报送接收登记、重大责任提醒等工作。

## 6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

报告期内，公司建立了《内幕信息知情人管理制度》，结合公司先前制定的《公司敏感信息管理制度》，在确保公司重大信息披露的及时、准确、完整的同时，积极主动就公司日常信息规范工作做好提醒监督工作，在信息披露、投资者来访、业绩说明资料等各项工作中做到公平信息披露。

## (二) 利润分配或资本公积金转增预案

经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，本公司 2010 年度母公司净利润为 827,580,103.17 元，按照公司《章程》规定，提取 10% 盈余公积 82,758,010.32 元，加年初未分配利润为 85,625,911.13 元，减去 2009 年度利润分配 84,969,984 元，本年度可供股东分配利润为 745,478,019.98 元。

根据公司《章程》和有关规定，董事会决定的分红派息方案如下：以 2010 年 12 月 31 日总股本 1,062,124,800 股为基数，按每 10 股送红股 5 股、并按每 10 股派送现金红利人民币 0.6 元（含税）。2010 年度现金股利计人民币 63,727,488.00 元。分配后，公司的股份总数将从 1,062,124,800 股增至 1,593,187,200 股，尚余可供分配利润转入以后年度分配。

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

## (三) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属 于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司 股东的净利润的比率(%)
2007	0	429,396,342.11	0
2008	53,106,240	388,373,437.54	13.67
2009	84,969,984	489,371,419.57	17.36

## (四) 其他披露事项

公司选定《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》为信息披露媒体，信息披露媒体报告期内没有发生变更。

## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第十二次会议	审议并通过了“公司 2009 年度监事会工作报告”、“公司 2009 年度财务决算报告”、“公司 2009 年度利润分配预案”、“公司 2009 年度报告全文，及其摘要”、“公司 2010 年第一季度报告全文，及其正文”、“关于公司监事换届选举的议案”
第五届监事会第一次会议	审议并通过了“关于选举公司第五届监事会主席的议案”
第五届监事会第二次会议	审议并通过了“公司 2010 年半年度报告全文，及其摘要”
第五届监事会第三次会议	审议并通过了“公司 2010 年第三季度报告全文，及其正文”

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事年内列席了公司各次重大经营活动会议，及部分董事会会议，通过审阅资料和现场调查的方式对公司日常运行情况进行了解和监督。2010 年度，公司董事会按照法律法规、中国证监会规定、公司《章程》等规范运作，严格执行公司《章程》和股东大会所赋予的职权，促进公司业务发展和、防范经营风险，不断提高公司法人治理结构和公司内部控制规范要求，公司董事、监事和高管人员行为规范，无损害公司及股东利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事认真审阅公司各期财务报告和报表，结合公司经营状况，监事认为公司 2010 年度财务报告真实反映了公司经营状况和经营成果，普华永道中天会计师事务所对公司财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告客观、公正。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司无募集资金。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司无重大资产收购与出售。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司发生的关联交易公开、公平，无损害公司及股东利益的情况。

## 十、 重要事项

(一) 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 本年度公司无破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

(三) 本年度公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。



本公司之子公司昆山新城创置发展有限公司于 2010 年 9 月 2 日与苏州银行股份有限公司(原江苏东吴农村商业银行股份有限公司)签署投资入股协议,以货币资金方式出资,以每股人民币 5.2 元的价格认购苏州银行股份有限公司 30,000,000 股股权,所占股权比例为 1%,合计 156,000,000.00 元。上述认购已于 2010 年度完成。

#### (四) 资产交易事项

##### 1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润	资产收购定价原则
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	常州市恒福置业有限公司 100% 股权	2010 年 6 月 6 日	20,000,000	-16,243.93	-16,243.93	按照公允价值定价

常州市恒福置业有限公司(以下称:“常州恒福置业”)于 2009 年 11 月在江苏省常州市成立,注册资本人民币 2000 万元,公司原有 2 名法人股东,股东常州市天宁恒阳投资发展有限公司持有公司 50% 股权、常州市天宁恒祥投资发展有限公司持有公司 50% 股权。公司于 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。土地出让金 55600 万元常州恒福置业已全部付清,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。

2010 年 6 月,公司控股子公司常州新城房产以人民币 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 50% 股权(即出资额人民币 1000 万元),常州新城金郡以人民币 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 50% 股权(即出资额人民币 1000 万元)。股权收购后,常州新城房产和常州新城金郡承接常州恒福置业所有权利和义务,并办理相关的变更登记手续。本次交易为非关联交易。

##### 2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	资产出售定价原则	关联关系
新城万博置业有限公司	常州新城万盛房地产有限公司 100% 股权	2010 年 12 月 10 日	35,814,600	-15,356.63	25,830,629.85	是	审计和资产评估的股权价值	控股子公司的控股子公司

常州新城万盛于 2010 年 6 月 12 日在江苏省常州市武进区成立,现注册资本人民币 1000 万元,公司法定代表人:王振华,公司经营范围为房地产投资、开发、销售。

报告期内,公司控股子公司常州新城房产将其全资持有的常州新城万盛房地产有限公司 100%股权以经评估的净资产值 3581.46 万元转让给新城万博置业有限公司,股权转让后新城万博置业有限公司将依法享有股东权益。

常州新城万盛拥有武进区湖塘镇常漕路西侧、定安路南侧"工商湖塘所、国税区第一分所"和"邱墅村"部分商住混合地块的国有土地使用权,地块尚未开发。新城控股全资拥有新城万博置业有限公司,本次关联交易不影响公司的持续经营、损益等,股权转让的价格公平、合理,交易双方已办理了股权过户手续。

(五) 本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、本年度无利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的托管、承包、租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

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	341,304
报告期末对子公司担保余额合计	400,281
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	400,281
担保总额占公司净资产的比例(%)	141.3
其中:	
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	312,031
担保总额超过净资产 50%部分的金额	258,648
上述二项担保金额合计	570,679

3、本年度公司无委托理财事项。

4、本年度公司无其他重大合同。

(七) 本年度或持续到报告期内,公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	江苏公证天业会计师事务所有限公司	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	70	130
境内会计师事务所审计年限	13	1

普华永道中天会计师事务所此前一直是公司的长期审计服务机构,在长期合作过程中,熟知公司业务及经营情况,公司和普华永道中天会计师事务所有限公司建立并保持了良好的合作关系。在 2007 至 2009 年之间,根据中国证监会的通知要求,公司不需要再出具按国际会计准则编制的年度报告,因此只续聘了国内审计机构。现因公司总部搬迁、业务发展需要、及工作便利等因素,公司决定改聘普华永道中天会计师事务所有限公司为公司审计师。

(九) 报告期内无上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 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
公司 2010 年 7 月经营简报	中国证券报 B004 版、上海证券报 35 版、香港商报	2010 年 8 月 7 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年 8 月经营简报	中国证券报 B004 版、上海证券报 B26 版、香港商报	2010 年 9 月 9 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年 9 月经营简报	中国证券报 B005 版、上海证券报 29 版、香港商报	2010 年 10 月 11 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第六次会议决议公告	中国证券报 A40 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2010 年 10 月 13 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块暨重大合同公告	中国证券报 B009 版、上海证券报 B1 版、香港商报	2010 年 10 月 22 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第七次会议决议公告暨召开公司 2010 年第	中国证券报 B013 版、上海证券报 63 版、香港商报	2010 年 10 月 25 日	www.sse.com.cn

一次临时股东大会的通知			
公司竞得地块公告	中国证券报 B004 版、上海证券报 B112 版、香港商报	2010 年 10 月 28 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年 10 月经营简报	中国证券报 B001 版、上海证券报 18 版、香港商报	2010 年 11 月 8 日	www.sse.com.cn
公司 2010 第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A40 版、上海证券报 B40 版、香港商报	2010 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第八次会议决议公告	中国证券报 A40 版、上海证券报 B40 版、香港商报	2010 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 A40 版、上海证券报 B36 版、香港商报	2010 年 11 月 23 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 A37 版、上海证券报 B22 版、香港商报	2010 年 11 月 24 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年 11 月经营简报	中国证券报 B005 版、上海证券报 17 版、香港商报	2010 年 12 月 4 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第九次会议决议公告	中国证券报 B008 版、上海证券报 B25 版、香港商报	2010 年 12 月 7 日	www.sse.com.cn
公司股权质押解除公告	中国证券报 B004 版、上海证券报 B9 版、香港商报	2010 年 12 月 8 日	www.sse.com.cn
公司关联交易公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 24 版、香港商报	2010 年 12 月 11 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 B17 版、香港商报	2010 年 12 月 15 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十次会议决议公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 25 版、香港商报	2010 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十一次会议决议公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B30 版、香港商报	2010 年 12 月 28 日	www.sse.com.cn

## 十一、财务报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师陈玲和张翔审计，并出具了编号为**普华永道中天审字(2011)第 10053 号**的标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审计报告

**普华永道中天审字(2011)第 10053 号**

江苏新城地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏新城地产股份有限公司的财务报表，包括2010年12月31日的合并及公司资产负债表以及2010年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司

股东权益变动表和财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是江苏新城地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；
- (2) 选择和运用恰当的会计政策；
- (3) 作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，上述江苏新城地产股份有限公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了江苏新城地产股份有限公司 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师： 陈玲 张翔

中国·上海市  
2011 年 3 月 23 日

(二) 财务报表（附后）

(三) 财务报表附注（附后）

## 十二、备查文件目录

- 1、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会计报表，及载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。
- 3、在其他证券市场公布的年度报告。

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

2011 年 3 月 23 日

## (二) 财务报表

## 江苏新城地产股份有限公司

2010年12月31日合并及公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资 产	附注	2010年12月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年12月31日 公司	2009年12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	五(1)	3,044,418,273.70	2,014,537,923.00	85,069,256.11	53,248,785.54
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五(2)、十二(1)	6,233,485.00	17,644,030.93	1,458,000.00	10,811,792.93
预付款项	五(4)	2,449,958,216.85	531,784,555.48	3,607,575.75	10,859,906.90
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	893,200,000.00	-
其他应收款	五(3)、十二(2)	163,262,978.64	338,176,174.42	80,558,537.91	119,637,230.59
存货	五(5)	15,858,431,230.94	9,208,284,713.63	147,761,374.21	276,447,397.51
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产	五(6)	804,170,147.54	468,515,404.86	5,957,464.04	33,135,085.97
<b>流动资产合计</b>		<b>22,326,474,332.67</b>	<b>12,578,942,802.32</b>	<b>1,217,612,208.02</b>	<b>504,140,199.44</b>
<b>非流动资产</b>					
可供出售金融资产	五(7)	156,000,000.00	-	-	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款	十二(3)	-	-	125,000,000.00	-
长期股权投资	五(8)、十二(4)	10,000,000.00	-	2,523,277,285.14	2,246,277,285.14
投资性房地产	五(10)	1,176,206.23	1,224,888.91	-	-
固定资产	五(11)	37,622,129.66	28,480,717.68	5,354,268.02	5,553,243.71
在建工程		-	-	-	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	五(12)	1,415,300.07	1,099,469.58	1,328,126.23	1,051,061.16
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	五(13)	2,891,624.50	3,200,856.77	1,804,448.71	1,678,364.78
递延所得税资产	五(14)	136,045,332.06	89,337,146.95	36,377,002.60	7,301,397.52
其他非流动资产	五(16)	367,247,647.00	365,315,412.60	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>712,398,239.52</b>	<b>488,658,492.49</b>	<b>2,693,141,130.70</b>	<b>2,261,861,352.31</b>
<b>资产总计</b>		<b>23,038,872,572.19</b>	<b>13,067,601,294.81</b>	<b>3,910,753,338.72</b>	<b>2,766,001,551.75</b>



## 江苏新城地产股份有限公司

2010年12月31日合并及公司资产负债表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

负 债 及 股 东 权 益		2010年12月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年12月31日 公司	2009年12月31日 公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	五(17)	1,008,000,000.00	119,500,000.00	-	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据	五(18)	-	19,046,365.10	-	710,830.00
应付账款	五(19)	3,182,098,622.81	1,050,733,742.10	55,525,753.16	68,200,057.91
预收款项	五(20)	9,333,339,292.81	5,974,740,963.25	5,595,833.00	244,283,480.00
应付职工薪酬	五(21)	37,650,354.40	39,239,317.53	13,833,717.00	18,639,158.00
应交税费	五(22)	483,850,710.86	151,741,716.61	23,678,515.59	-4,159,425.05
应付利息	五(23)	59,194,002.26	13,243,182.81	4,375,000.00	8,831,666.67
应付股利	五(24)	37,800,000.00	-	-	-
其他应付款	五(25)	307,341,683.82	156,762,252.05	1,784,581,963.49	1,047,943,346.91
一年内到期的非流动负债	五(26)	1,140,000,000.00	712,500,000.00	-	30,000,000.00
其他流动负债	五(27)	171,326,096.94	176,801,671.03	-	1,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>15,760,600,763.90</b>	<b>8,414,309,210.48</b>	<b>1,887,590,782.24</b>	<b>1,415,449,114.44</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	五(28)	4,318,250,000.00	1,960,420,000.00	-	70,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	五(14)	39,844,471.82	23,173,487.84	-	-
其他非流动负债	五(29)	-	300,000,000.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,358,094,471.82</b>	<b>2,283,593,487.84</b>	<b>-</b>	<b>70,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>20,118,695,235.72</b>	<b>10,697,902,698.32</b>	<b>1,887,590,782.24</b>	<b>1,485,449,114.44</b>
<b>股东权益</b>					
股本	五(30)	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00
资本公积	五(31)	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56
减: 库存股		-	-	-	-
盈余公积	五(32)	166,560,323.46	83,802,313.14	195,308,238.94	112,550,228.62
未分配利润	五(33)	1,583,707,952.58	1,105,068,122.55	745,478,019.98	85,625,911.13
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计		2,832,644,573.60	2,271,246,733.25	-	-
少数股东权益	五(34)	87,532,762.87	98,451,863.24	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>2,920,177,336.47</b>	<b>2,369,698,596.49</b>	<b>2,023,162,556.48</b>	<b>1,280,552,437.31</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>23,038,872,572.19</b>	<b>13,067,601,294.81</b>	<b>3,910,753,338.72</b>	<b>2,766,001,551.75</b>

## 江苏新城地产股份有限公司

## 2010年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009年度 公司
一、营业收入	五(35)、十二(5)	6,684,250,187.70	5,452,680,583.19	262,167,082.00	375,433,828.00
减: 营业成本	五(35)、十二(5)	-4,757,034,889.30	-3,872,186,145.44	-186,894,677.52	-245,416,058.67
营业税金及附加	五(36)	-578,151,342.87	-461,567,391.05	-61,829,205.64	-25,995,678.99
销售费用	五(37)	-181,436,793.50	-115,897,796.26	-7,441,544.95	-2,736,634.92
管理费用	五(38)	-235,791,308.93	-177,814,876.58	-89,135,120.10	-91,830,600.10
财务费用-净额	五(39)	-48,247,258.20	-68,975,546.65	-41,578,276.01	-46,109,447.62
资产减值损失	五(15)、五(40)	-12,586,630.89	-56,890,870.74	-	-
加: 公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	五(41)、十二(6)	25,830,629.89	2,966,278.33	919,800,000.00	-
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益		-	-	-	-
二、营业利润		896,832,593.90	702,314,234.80	795,088,257.78	-36,654,592.30
加: 营业外收入	五(42)	21,655,678.23	30,947,933.13	4,907,455.33	474,300.05
减: 营业外支出	五(43)	-13,371,193.65	-6,774,644.19	-788,271.70	-753,856.70
其中: 非流动资产处置损失		-801,600.21	-251,964.85	-366,075.97	-4,580.18
三、利润总额		905,117,078.48	726,487,523.74	799,207,441.41	-36,934,148.95
减: 所得税费用	五(44)	-231,868,354.50	-210,162,131.65	28,372,661.76	4,508,263.32
四、净利润		673,248,723.98	516,325,392.09	827,580,103.17	-32,425,885.63
其中: 同一控制下企业合并中被合并方 在合并前实现的净利润		-	-	-	-
归属于本公司股东的净利润	五(33)	646,367,824.35	489,371,419.57	不适用	不适用
少数股东损益		26,880,899.63	26,953,972.52	不适用	不适用
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(45a)	0.61	0.46	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(45b)	0.61	0.46	不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		673,248,723.98	516,325,392.09	827,580,103.17	-32,425,885.63
归属于本公司股东的综合收益总额		646,367,824.35	489,371,419.57	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		26,880,899.63	26,953,972.52	不适用	不适用

## 江苏新城地产股份有限公司

2010年度合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		10,054,575,604.19	7,001,697,213.12	32,833,227.93	405,707,201.47
收到的税费返还		914,000.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(46a)	318,352,423.29	783,392,853.51	1,560,086,774.13	1,246,923,806.06
经营活动现金流入小计		10,373,842,027.48	7,785,090,066.63	1,592,920,002.06	1,652,631,007.53
购买商品、接受劳务支付的现金		-10,676,496,350.84	-5,438,158,719.51	-61,160,340.23	-178,436,845.46
支付给职工以及为职工支付的现金		-186,045,996.49	-121,287,977.84	-53,512,315.33	-41,393,334.20
支付的各项税费		-879,652,922.92	-696,659,210.62	-24,247,139.65	-35,375,307.59
支付其他与经营活动有关的现金	五(46b)	-384,185,626.95	-273,065,776.49	-747,035,878.04	-862,584,188.32
经营活动现金流出小计		-12,126,380,897.20	-6,529,171,684.46	-885,955,673.25	-1,117,789,675.57
经营活动产生的现金流量净额	五(47a)、十二(7)	-1,752,538,869.72	1,255,918,382.17	706,964,328.81	534,841,331.96
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		-	-	-	1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-	26,600,000.00	13,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,349,025.99	264,223.30	481,102.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(47b)	35,297,256.68	28,771,692.82	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		36,646,282.67	29,035,916.12	27,081,102.00	14,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-18,026,310.38	-7,480,549.72	-3,298,646.24	-5,970,840.78
投资支付的现金	五(7)、(8)	-166,000,000.00	-	-277,000,000.00	-354,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(47b)	-19,173,638.43	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-195,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		-203,199,948.81	-7,480,549.72	-475,298,646.24	-360,770,840.78
投资活动产生的现金流量净额		-166,553,666.14	21,555,366.40	-448,217,544.24	-346,770,840.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		6,403,000,000.00	2,722,420,000.00	-	100,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五(46c)	65,000,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计		6,468,000,000.00	2,722,420,000.00	-	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		-3,029,170,000.00	-2,589,000,000.00	-100,000,000.00	-144,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-428,032,255.83	-268,584,151.01	-126,215,484.00	-92,417,330.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(46d)	-10,000,000.00	-22,500,000.00	-	-22,500,000.00
筹资活动现金流出小计		-3,467,202,255.83	-2,880,084,151.01	-226,215,484.00	-258,917,330.00
筹资活动产生的现金流量净额		3,000,797,744.17	-157,664,151.01	-226,215,484.00	-158,917,330.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
加：年初现金及现金等价物余额	五(47a)、十二(7)	1,081,705,208.31	1,119,809,597.56	32,531,300.57	29,153,161.18
	五(47a)、十二(7)	1,845,689,018.22	725,879,420.66	52,537,955.54	23,384,794.36
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>					
	五(47c)	2,927,394,226.53	1,845,689,018.22	85,069,256.11	52,537,955.54

## 江苏新城地产股份有限公司

2010年度合并股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	
		股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润			外币报表折算差额
<b>2008年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>83,802,313.14</b>	<b>668,802,942.98</b>		<b>71,497,890.72</b>	<b>1,906,479,444.40</b>
会计政策变更		-	-		-	-		-	-
前期差错更正		-	-		-	-		-	-
同一控制下企业合并		-	-		-	-		-	-
<b>2009年1月1日年初余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>83,802,313.14</b>	<b>668,802,942.98</b>		<b>71,497,890.72</b>	<b>1,906,479,444.40</b>
<b>2009年度增减变动额</b>									
净利润		-	-		-	489,371,419.57		26,953,972.52	516,325,392.09
其他综合收益		-	-		-	-		-	-
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-		-	-		-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-		-	-		-	-
其他		-	-		-	-		-	-
利润分配									
提取盈余公积		-	-		-	-		-	-
对股东的分配	五(33)	-	-		-	-53,106,240.00		-	-53,106,240.00
其他		-	-		-	-		-	-
股东权益内部结转									
资本公积转增股本		-	-		-	-		-	-
盈余公积转增股本		-	-		-	-		-	-
盈余公积弥补亏损		-	-		-	-		-	-
其他		-	-		-	-		-	-
<b>2009年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>83,802,313.14</b>	<b>1,105,068,122.55</b>		<b>98,451,863.24</b>	<b>2,369,698,596.49</b>
<b>2010年1月1日年初余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>83,802,313.14</b>	<b>1,105,068,122.55</b>		<b>98,451,863.24</b>	<b>2,369,698,596.49</b>
<b>2010年度增减变动额</b>									
净利润		-	-		-	646,367,824.35		26,880,899.63	673,248,723.98
其他综合收益		-	-		-	-		-	-
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-		-	-		-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-		-	-		-	-
其他		-	-		-	-		-	-
利润分配									
提取盈余公积	五(33)	-	-		82,758,010.32	-82,758,010.32		-	-
对股东的分配	五(33)	-	-		-	-84,969,984.00		-37,800,000.00	-122,769,984.00
其他		-	-		-	-		-	-
股东权益内部结转									
资本公积转增股本		-	-		-	-		-	-
盈余公积转增股本		-	-		-	-		-	-
盈余公积弥补亏损		-	-		-	-		-	-
其他		-	-		-	-		-	-
<b>2010年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>166,560,323.46</b>	<b>1,583,707,952.58</b>		<b>87,532,762.87</b>	<b>2,920,177,336.47</b>

## 江苏新城地产股份有限公司

2010年度公司股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>2008年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>112,550,228.62</b>	<b>171,158,036.76</b>	<b>1,366,084,562.94</b>
会计政策变更		-	-		-	-	-
前期差错更正		-	-		-	-	-
<b>2009年1月1日年初余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>112,550,228.62</b>	<b>171,158,036.76</b>	<b>1,366,084,562.94</b>
<b>2009年度增减变动额</b>							
净利润		-	-		-	-32,425,885.63	-32,425,885.63
其他综合收益		-	-		-	-	-
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-		-	-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-		-	-	-
其他		-	-		-	-	-
利润分配							
提取盈余公积		-	-		-	-	-
对股东的分配		-	-		-	-53,106,240.00	-53,106,240.00
其他		-	-		-	-	-
股东权益内部结转							
资本公积转增股本		-	-		-	-	-
盈余公积转增股本		-	-		-	-	-
盈余公积弥补亏损		-	-		-	-	-
其他		-	-		-	-	-
<b>2009年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>112,550,228.62</b>	<b>85,625,911.13</b>	<b>1,280,552,437.31</b>
<b>2010年1月1日年初余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>112,550,228.62</b>	<b>85,625,911.13</b>	<b>1,280,552,437.31</b>
<b>2010年度增减变动额</b>							
净利润		-	-		-	827,580,103.17	827,580,103.17
其他综合收益		-	-		-	-	-
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-		-	-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-		-	-	-
其他		-	-		-	-	-
利润分配							
提取盈余公积		-	-		82,758,010.32	-82,758,010.32	-
对股东的分配		-	-		-	-84,969,984.00	-84,969,984.00
其他		-	-		-	-	-
股东权益内部结转							
资本公积转增股本		-	-		-	-	-
盈余公积转增股本		-	-		-	-	-
盈余公积弥补亏损		-	-		-	-	-
其他		-	-		-	-	-
<b>2010年12月31日年末余额</b>		<b>1,062,124,800.00</b>	<b>20,251,497.56</b>		<b>195,308,238.94</b>	<b>745,478,019.98</b>	<b>2,023,162,556.48</b>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 一、 公司基本情况

江苏新城地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)的前身江苏五菱柴油机股份有限公司是经江苏省人民政府苏政复[1997]81 号文批准，由武进柴油机厂作为主要发起人，与武进市油泵油嘴厂、武进市湖塘邱墅铸造厂、武进市戴溪东尖有色金属铸造厂、武进市万盛机械厂、武进市夏溪农机具修造厂，以募集方式于 1997 年 10 月 10 日共同发起设立的股份有限公司。

本公司于 1997 年度经有关政府部门批准发行境内上市外资股(“B 股”) 100,000,000 股，每股面值人民币 1 元。本公司授权承销商超额配售 B 股最多至 115,000,000 股。本公司实际收到超额配售 B 股 1,450,000 股，B 股总数为 101,450,000 股。本公司 B 股于 1997 年 10 月 16 日在上海证券交易所上市。

于 2001 年 8 月 6 日，本公司之原控股股东及原最终母公司—武进柴油机厂签署协议，以每股人民币 1.12 元的价格将其持有的本公司 58.86%的股权(195,360,000 股)分别转让予下列公司：

	股数	股权比例
江苏新城实业集团有限公司(“新城集团”)	97,445,370	29.36%
常州环球房地产发展有限公司(“环球房地产”)	73,021,080	22.00%
常州泛华科技投资有限公司(“常州泛华”)	24,893,550	7.50%
	<u>195,360,000</u>	<u>58.86%</u>

上述股权转让协议于 2001 年 9 月 18 日获得江苏省人民政府的批准，并于 2002 年 9 月 3 日获得财政部的批复。

根据 2001 年 11 月 15 日召开的临时股东大会决议，本公司将原经营的柴油机业务和相关的净资产转让予武进柴油机厂，并受让新城集团持有的常州新城房产开发有限公司(原名“武进新城房产开发有限公司”)95.8%的股权和环球房地产所拥有的 333,333 平方米的土地使用权。同时，本公司更名为江苏新城房产股份有限公司。

于 2005 年 8 月 31 日，新城集团分别与环球房地产和常州泛华达成股权转让协议，以每股人民币 1.57 元的价格收购环球房地产所持有的本公司 22%的股权和常州泛华所持有的本公司 7.5%的股权。该转让合同于 2005 年 11 月 4 日获得中国证券监督管理委员会的批准。股权转让于 2005 年 11 月 17 日完成。至此，新城集团对本公司的持股比例增至 58.86%。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 一、 公司基本情况(续)

本公司原股本为 251,450,000 元(含 101,450,000 股境内上市外资股(B 股)及 150,000,000 股发起人股，每股面值人民币 1 元)，在江苏省工商行政管理局登记注册。1998 年 5 月 25 日经股东大会决议，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 日经股东大会决议并经江苏省工商行政管理局核准，公司以资本公积 55,319,000 元向全体股东每 10 股转增 2 股股份，转增后总股本为 331,914,000 元。公司注册资本为 331,914,000 元。

2007 年 5 月 22 日经公司 2006 年度股东大会决议，公司以 2006 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 6 股，以未分配利润向全体股东转增股份 199,148,400 股。此次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 531,062,400 元。

2008 年 3 月 31 日经公司 2007 年度股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 10 股，以未分配利润向全体股东转增股份 531,062,400 股。此次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 1,062,124,800 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”。

公司注册地为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。本公司母公司是新城控股集团有限公司(原名“江苏新城实业集团有限公司”)，最终控制人是王振华先生。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发经营和自有物业管理。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司股本结构为：

	股数	股权比例
境内法人股		
新城控股集团有限公司	625,152,000	58.86%
常州市华顺建筑工程有限公司	3,379,200	0.32%
常州市宜煜铸造有限公司	2,112,000	0.20%
常州市武进湖塘邱墅铸造厂	2,112,000	0.20%
江苏万盛铸造有限公司	844,800	0.08%
	<hr/>	
	633,600,000	59.66%
境内上市外资股	428,524,800	40.34%
	<hr/>	
	1,062,124,800	100.00%

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 3 月 23 日批准报出。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计

#### 1 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、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

#### 2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2010 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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 3 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5 企业合并

##### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

##### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 5 企业合并(续)

##### (b) 非同一控制下的企业合并(续)

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。

#### 6 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润(未实现亏损除资产减值外)在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

#### 7 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

#### 8 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 9 金融工具

##### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

#### 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

#### 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

##### (ii) 确认计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

## 江苏新城地产股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

#### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

##### 9 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 确认计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

##### (iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 9 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

##### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

##### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 10 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

##### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：单项金额超过人民币 3,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

##### (b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组并进行减值测试。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。

按组合计提坏账准备的计提方法为：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。

#### 11 存货

##### (a) 分类

存货主要为待建、在建及建成的以供出售的物业、拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

##### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。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”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 11 存货(续)

##### (b) 存货的计价方法(续)

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

#### 12 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资；以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且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。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且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。

##### (a) 投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 12 长期股权投资(续)

##### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

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。

##### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 13 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
建筑物	30 年	4%	3.2%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

#### 14 固定资产

##### (a) 固定资产确认及初始计量

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。固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 14 固定资产(续)

##### (a) 固定资产确认及初始计量(续)

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

##### (b) 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：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25-35 年	4%	2.74%至 3.84%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

##### (c) 固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

##### (d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 15 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 16 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、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时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产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，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去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专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

### 17 无形资产

无形资产包括软件等，以实际购入成本计量。

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。摊销金额计入当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

### 18 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

二、 主要会计政策和会计估计(续)

19 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

21 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 22 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### 23 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

##### (a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，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，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

##### (b) 提供劳务

本集团对外提供劳务，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企业，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 23 收入确认(续)

##### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

#### 24 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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期限平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### 25 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 25 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### 26 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### 27 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团仅从事房地产开发业务，所有收入均来源于中国境内，所有资产亦位于中国境内。同时，本集团在内部组织结构和管理要求方面并未对其业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对其业务的经营成果进行区分。故本集团无分部信息的相关披露。

#### 28 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 28 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

##### (b) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

##### (c) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

##### (d) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

##### (e) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—40%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 二、 主要会计政策和会计估计(续)

#### 28 重要会计估计和判断(续)

##### (e) 收入确认(续)

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

### 三、 税项

#### 1 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		计税依据	税率
企业所得税	(a)	应纳税所得额	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	3%-4%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%	1.2%
		出租收入	12%

##### (a) 企业所得税

本集团按全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“所得税法”)计算及缴纳企业所得税。依据所得税法的相关规定，本集团适用的企业所得税率为 25%。

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(10%—15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 三、 税项(续)

#### (b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

#### (c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的 1%—3%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据 30%至 60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列营业税金及附加。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表

#### 1 子公司情况

##### (a) 于 2010 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城创置房地产有限公司	间接投资 控股子公司	南京市栖霞区 仙林街道办事处 207 室	房地产开发	120,000.00	房产开发与经营、 物业管理、建筑材 料、装潢材料销 售、经济信息咨询 服务、房屋租赁	有限责任公司	王振华	74235 777-0	115,464.00	-	96.22%	96.22%	是	1,302.83	-
上海新城创置房地产有限公司	间接投资 控股子公司	青浦区公园东 路 1818 号 16 楼	房地产开发	210,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74725 842-1	202,062.00	-	96.22%	96.22%	是	1,997.74	-
上海新城万嘉房地产有限公司	间接投资 控股子公司	嘉定区菊园新 区 1 街坊 1-1 宗	房地产开发	310,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74807 335-x	298,282.00	-	96.22%	96.22%	是	3,791.76	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	间接投资 控股子公司	江苏省苏州市 玉山镇前进西 路 168 号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	76513 907-1	96,220.00	-	96.22%	96.22%	是	1,214.52	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	直接投资 控股子公司	江苏省常州市 戚墅堰区东方 东路 165 号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	78272 918-8	99,660.00	-	99.66%	99.66%	是	126.32	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2010 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	设计服务	3,000.00	建筑方案设计、装饰方案设计、工程设计咨询、效果图制作	有限责任公司	邵磊	77378 553-2	2,924.40	-	97.48%	97.48%	是	123.14	-
常州新城资产管理	直接投资控股子公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	资产管理	1,000.00	托管范围内的资产经营管理、租赁, 限分公司经营的项目: 健身服务, 食品饮料、服装、运动器材零售	有限责任公司	黄超	79334 359-8	995.80	-	99.58%	99.58%	是	(1.27)	-
昆山新城创置发展有限公司(原名: 昆山新城创置房地产有限公司)	间接投资控股子公司	江苏省昆山市玉山镇前进西路 168 号 6 楼	房地产开发	300,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	78765 249-0	287,652.00	-	95.88%	95.88%	是	1,581.79	-
常州新城置地房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	房地产开发	90,000.00	房地产的投资、开发、销售、托管范围房屋及其附属配套设施、设备维修及租赁; 托管范围内场地及园林绿化的管理及服务	有限责任公司	王振华	79650 857-0	86,220.00	-	95.80%	95.80%	是	1,341.56	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2010 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州市四季新城消费品市场有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进区湖塘镇金鸡东路 7-11	市场管理服务	500.00	市场内摊位出租、市场管理服务	有限责任公司	吕小平	-	488.45	-	97.69%	97.69%	是	0.20	-
上海东郡房地产开发有限公司	直接投资全资子公司	上海市浦东新区东靖路 1831 号 604 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发、经营、物业管理	有限责任公司	王振华	66243 485-2	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	直接投资全资子公司	江苏省无锡市北塘区新桥花园 50-1	房地产开发	420,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁、室内装饰装潢服务	有限责任公司	王振华	66579 484-5	420,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
苏州新城万博置业有限公司	直接投资全资子公司	江苏省苏州市吴中经济开发区东吴南路 165 号	房地产开发	550,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁	有限责任公司	严政	66763 627-7	250,000.00	-	*100.00%	100.00%	是	-	-
常州嘉枫市场调查有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进高新技术产业开发区	咨询服务	500.00	市场调查策划、市场营销策划、企业形象策划	有限责任公司	王振华	79651 040-0	479.00	-	95.80%	95.80%	是	(6.54)	-
常州万嘉置业咨询有限公司	直接投资全资子公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	置业咨询服务	1,000.00	置业咨询服务; 房地产经纪与销售代理; 房地产策划	有限责任公司	王振华	67099 282-x	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海新城创佳置业有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区叶城路 1288 号 5 幢 228 室	房地产开发	480,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	67268 656-x	279,038.00	-	*96.22%	96.22%	是	4,950.39	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2010 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本		企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际	实质上构成对子	持股比例 (%)	表决权比例	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权益中
				人民币千元	经营范围				出资额 人民币千元	公司净投资的其 他项目余额		(%)		人民币千元	用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城东昇房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 常州公园壹号 花园 1 号	房地产开发	280,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69028 234-x	279,059.20	-	99.66%	99.66%	是	(39.45)	-
南京新城创嘉房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省南京市 南京市鼓楼区 渊声巷 17 号	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69041 296-8	17,319.60	-	96.22%	96.22%	是	(0.59)	-
常州新城万佳房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 武进区湖塘镇 人民东路 158 号	房地产开发	450,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69792 298-7	191,600.00	-	*95.80%	95.80%	是	(276.29)	-
常州新城金郡房 地产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 龙游路新城逸 境园 33 号	房地产开发	170,000.00	房地产开发经 营、房产投资	有限责任公司	王振华	69451 591-3	162,860.00	-	95.80%	95.80%	是	(252.62)	-
常州新城创佳房地 产开发有限公司 (2a)	间接投资控 股子公司	常州市钟楼经 济开发区玉龙 路 6 号	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55023 675-5	28,866.00	-	96.22%	96.22%	是	(11.99)	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2010 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城万嘉房地产有限公司(2a)	间接投资控股子公司	南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路 58-2 号	房地产开发	310,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69837167-0	153,952.00	-	*96.22%	96.22%	是	(295.60)	-
南京新城允升房地产有限公司(2a)	间接投资控股子公司	南京高新开发区 15 号楼 511 室	房地产开发	50,000.00	房地产开发与经营、物业管理、自有房屋租赁、经济信息咨询服务	有限责任公司	王振华	56287757-6	48,110.00	-	96.22%	96.22%	是	(26.89)	-
上海新城创宏房地产有限公司(2a)	间接投资控股子公司	上海市嘉定区城北路 255 弄 12 号 2 幢	房地产开发	370,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55005430-2	19,244.00	-	*96.22%	96.22%	是	(20.72)	-
上海新城南郡房地产有限公司(2a)	间接投资控股子公司	上海市嘉定区胜辛南路 800 号 1 幢 3101 室	房地产开发	550,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55150027-1	529,210.00	-	96.22%	96.22%	是	(24.21)	-
上海新城金郡房地产有限公司(2a)	间接投资控股子公司	上海市青浦区夏阳街道盈港东路 8300 弄 6-7 号 1 幢三层 A 区 301 室	房地产开发	320,000.00	房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询、销售建筑材料、装潢材料	有限责任公司	王振华	55291765-0	19,244.00	-	*96.22%	96.22%	是	(16.70)	-
无锡新城创置房地产有限公司(2a)	间接投资全资子公司	无锡新区龙山路 4 号 B 幢 1108 室	房地产开发	200,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务	有限责任公司	王振华	55467909-4	200,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城房产开发有限公司(以下简称常州新城房产)	直接投资控股子公司	武进高新技术 产业开发区	房地产开发	1,100,000.00	房产投资、开发、 销售、自有房屋租 赁	有限责任公司	王振华	71689 907-4	1,140,897.29	-	95.80%	95.80%	是	68,819.78	-
江苏新城物业服务有 限公司	直接投资控 股子公司	常州市武进区 湖塘镇广电中 路 15 号-1-15	物业服务	5,000.00	托管范围房屋及 其附属配套设施、 设备、场地及园林 绿化、装潢的管 理、维修、服务	有限责任公司	吕小平	71491 154-3	4,979.00	-	99.58%	99.58%	是	(195.13)	-
上海新城万嘉物业服 务有限公司	间接投资控 股子公司	嘉定区环城路 601 号	物业服务	500.00	物业管理、洗衣、 水电、管道设施定 期保养、维修, 绿 化工程, 道路养 护。室内装饰, 建 筑材料、装潢材 料、日用百货、五 金交电、花卉的销 售	有限责任公司	吕小平	75697 904-4	496.20	-	99.24%	99.24%	是	(18.92)	-

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 1 子公司情况(续)

##### (c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新龙创置房地产开发有限公司	直接投资控股子公司	常州新北区黄山路 555-5-58	开发	350,000.00	房地产开发销售、自由房屋租赁	有限责任公司	王振华	79589 526-4	347,060.00	-	99.16%	99.16%	是	(253.58)	-
常州鼎佳房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	新北区河海西路 190 号	开发	100,000.00	房产开发与经营, 金属材料、建筑材料、装饰材料的销售	有限责任公司	吕小平	77541 309-7	96,340.00	-	96.34%	96.34%	是	2,034.30	-
常州万方新城房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	开发	20,000.00	房地产开发、经营	有限责任公司	王振华	79831 294-2	19,182.00	-	95.91%	95.91%	是	1,699.20	-
常州市恒福置业 有限公司 2(a),3	间接投资控股子公司	常州市天宁区青龙西路 1-80 号	发	20,000.00	房地产开发、经营	有限责任公司	王振华	69791 921-9	19,160.00	-	95.80%	95.80%	是	(10.27)	-

\* 该等子公司存在提供信托融资的外部股东。该外部股东不参与经营决策和利润分配, 仅享有固定收益权, 故不影响本集团持股比例。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

#### 2 本年度新纳入合并范围的主体和本年度不再纳入合并范围的主体

##### (a) 本年度新纳入合并范围的主体

	年末净资产	本年净亏损
常州新城创佳房地产开发有限公司(i)	29,682,690.90	(317,309.10)
南京新城万嘉房地产有限公司(i)	302,179,910.51	(7,820,089.49)
南京新城允升房地产有限公司(i)	49,962,576.94	(37,423.06)
上海新城创宏房地产有限公司(i)	369,451,775.52	(548,224.48)
上海新城南郡房地产有限公司(i)	549,359,536.94	(640,463.06)
上海新城金郡房地产有限公司(i)	319,408,277.84	(591,722.16)
无锡新城创置房地产有限公司(i)	198,632,810.00	(1,367,190.00)
常州市恒福置业有限公司(ii)	19,983,756.07	(16,243.93)

(i) 这些公司均为 2010 年度新设立之子公司。

(ii) 常州市恒福置业有限公司为本年非同一控制下企业合并取得的子公司, 其本年度净亏损为该公司自购买日至 2010 年 12 月 31 日止期间的净亏损(附注四(3))。

##### (b) 本年度不再纳入合并范围的主体

上海清水颐园房地产有限公司已于 2010 年 10 月 20 日清算完毕, 从而不再被纳入合并范围。此外, 本集团于 2010 年度处置常州新城万盛房地产有限公司, 故自处置日起, 该公司不再被纳入合并范围(附注四(4))。

#### 3 非同一控制下企业合并

	商誉金额	商誉的计算方法
常州市恒福置业有限公司	-	合并成本减去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, 具体计算如下附注四(3)(i)。

于 2010 年 6 月 6 日, 子公司常州新城房产与子公司常州新城金郡房地产有限公司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分别拥有的常州恒福置业有限公司各 50% 的股份。本次交易的购买日为 2010 年 6 月 6 日, 系本集团获取该公司控制权的日期。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

3 非同一控制下企业合并(续)

(i) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

合并成本 - 现金	20,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	<u>(20,000,000.00)</u>
商誉	<u>-</u>

(ii) 常州市恒福置业有限公司于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2009 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	826,361.57	826,361.57	不适用
存货	616,873,638.43	616,873,638.43	不适用
减：应付款项	<u>(597,700,000.00)</u>	<u>(597,700,000.00)</u>	不适用
净资产	20,000,000.00	20,000,000.00	不适用
减：少数股东权益	-	-	不适用
取得的净资产	<u>20,000,000.00</u>	<u>20,000,000.00</u>	不适用
以现金支付的对价	20,000,000.00		
减：取得的被收购子公司的 现金及现金等价物	<u>(826,361.57)</u>		
取得子公司支付的现金净额	<u>19,173,638.43</u>		

本集团采用估值技术来确定常州市恒福置业有限公司的资产负债于购买日的公允价值。主要资产-存货的评估方法为市价法。

(iii) 常州市恒福置业有限公司自购买日至 2010 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(16,243.93)
经营活动现金流量净额	-
现金流量净额	49,733,226.80

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

4 出售股权导致丧失控制权而减少的子公司

	出售日	损益确认方法
常州新城万盛房地 产有限公司	2010 年 12 月 10 日	具体计算如下附注四(4)(iii)

于 2010 年 12 月 10 日，本公司将拥有的常州新城万盛房地产有限公司 100% 的股权全部转让予新城万博置业有限公司。出售日为本集团对该公司丧失控制权的日期。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

处置价格	<u>35,814,600.00</u>
处置收到的现金和现金等价物	35,814,600.00
减：常州新城万盛房地产有限公司持有的现金和现金等价物	<u>(517,343.32)</u>
处置收到的现金净额	<u>35,297,256.68</u>

(ii) 处置常州新城万盛房地产有限公司的净资产列示如下：

	处置日	2009 年 12 月 31 日
流动资产	15,711,867.56	不适用
非流动资产	5,293.29	不适用
流动负债	<u>(5,733,190.74)</u>	不适用
	<u>9,983,970.11</u>	<u>不适用</u>

(iii) 处置损益计算如下：

处置价格	35,814,600.00
减：常州新城万盛房地产有限公司于处置日的净资产	<u>(9,983,970.11)</u>
处置产生的投资收益(附注五(40))	<u>25,830,629.89</u>

(iv) 常州新城万盛房地产有限公司公司从 2010 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和利润如下：

收入	-
减：成本和费用	<u>(21,373.18)</u>
亏损总额	(21,373.18)
减：所得税费用	<u>5,343.29</u>
净亏损	<u>(16,029.89)</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注

#### 1 货币资金

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	6,461,399.57	2,969,054.83
银行存款 - 人民币	2,920,932,826.96	1,842,719,963.39
其他货币资金(注)	117,024,047.17	168,848,904.78
合计	<u>3,044,418,273.70</u>	<u>2,014,537,923.00</u>

注：其他货币资金主要系住房公积金及按揭贷款保证金和向金融机构借款存入的保证金。于 2010 年 12 月 31 日，107,024,047.17 元的银行存款为住房公积金及按揭贷款的保证金(2009 年 12 月 31 日：84,802,539.68 元)，10,000,000.00 元的银行存款为本公司质押给银行作为 162,000,000.00 元长期借款的担保所存入的保证金存款(附注五(28)(iv))(2009 年 12 月 31 日质押银行存款为：65,000,000.00 元)，无为银行出具承兑汇票而存入的保证金(2009 年 12 月 31 日：19,046,365.10 元)(附注五(18))。

#### 2 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	6,233,485.00	17,960,571.93
减：坏账准备	-	(316,541.00)
合计	<u>6,233,485.00</u>	<u>17,644,030.93</u>

#### (a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	439,485.00	6,832,238.00
一到二年	4,784,000.00	1,037,087.00
二到三年	-	9,774,705.93
三到四年	1,010,000.00	-
四到五年	-	-
五年以上	-	316,541.00
合计	<u>6,233,485.00</u>	<u>17,960,571.93</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备	6,233,485.00	100.00	-	-	17,960,571.93	100.00	316,541.00	100.00

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团单项金额不重大的应收账款无需计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：316,541.00 元)。

(f) 于 2010 年度，本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年度，本集团核销已计提坏账准备的应收账款人民币 316,541.00 元(2009 年度：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额 比例(%)
常州市房管局	非关联方	5,223,485.00	2 年以内	83.80
自然人	非关联方	1,010,000.00	3 到 4 年	16.20
合计		6,233,485.00		100.00

(j) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(l) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2009 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

3 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	131,081,743.18	315,695,250.00
其他单项金额不重大的其他应收款	<u>32,181,235.46</u>	<u>22,480,924.42</u>
合计	<u>163,262,978.64</u>	<u>338,176,174.42</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	114,765,467.89	300,300,575.80
一到二年	22,782,206.26	13,361,555.89
二到三年	5,059,457.54	6,124,866.31
三到四年	5,099,174.21	7,148,271.59
四到五年	6,353,075.64	3,098,847.73
五年以上	<u>9,203,597.10</u>	<u>8,142,057.10</u>
合计	<u>163,262,978.64</u>	<u>338,176,174.42</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
按组合计提坏账准备	<u>163,262,978.64</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>338,176,174.42</u>	<u>100.00</u>	-	-

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 3 其他应收款(续)

(e) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2010 年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2009 年度: 无)。

(g) 于 2010 年度, 本集团未核销其他应收款(2009 年度: 无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的其他应收款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例(%)
昆山国土资源局 - 投标保证金(注)	非关联方	75,000,000.00	一年以内	45.94
常州市住房公积金管理中心	非关联方	28,200,000.00	一至六年	17.27
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	11,811,450.00	二年以内	7.23
无锡市住房置业担保中心	非关联方	8,353,650.00	三年以内	5.12
常州市房屋担保置换有限公司	非关联方	4,135,000.00	一年以内	2.53
合计		<u>127,500,100.00</u>		<u>78.09</u>

注: 该款项为支付的土地投标保证金。截至本财务报表批准报出日, 相应地块已确认中标。

(j) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团无应收关联方的其他应收款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(l) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团无其他应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2009 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日: 无)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 4 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	2,298,398,292.62	93.81	454,201,955.02	85.41
一到二年	148,255,803.29	6.05	24,960,592.94	4.69
二到三年	2,647,068.77	0.11	52,274,000.69	9.83
三年以上	657,052.17	0.03	348,006.83	0.07
合计	<u>2,449,958,216.85</u>	<u>100.00</u>	<u>531,784,555.48</u>	<u>100.00</u>

于 2010 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 151,559,924.23 元(2009 年 12 月 31 日: 77,582,600.46 元), 主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的预付款项分析如下:

	与本集团关系	金额	占预付款项 比例(%)	预付时间	未结算原因
南京市国土资源局	非关联方	744,796,429.12	30.40	一年以内	尚未获得土地 使用证
上海市嘉定区规划和土地管理局	非关联方	610,010,000.00	24.90	一年以内	尚未获得土地 使用证
常州市国土资源局	非关联方	508,685,344.15	20.76	一年以内	尚未获得土地 使用证
常州市国土资源局武进分局	非关联方	430,403,150.00	17.57	一年以内	尚未获得土地 使用证
江苏省电力公司常州供电公司	非关联方	32,049,164.65	1.31	一年以内	供电单位, 尚 未来票结算
合计		<u>2,325,944,087.92</u>	<u>94.94</u>		



江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无预付关联方的预付款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

5 存货

(a) 存货分类如下：

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注五(15))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注五(15))	账面价值
拟开发土地 (i)	1,382,138,569.99	-	1,382,138,569.99	1,588,079,372.92	-	1,588,079,372.92
开发成本 (ii)	13,170,989,815.58	-	13,170,989,815.58	5,837,786,095.52	-	5,837,786,095.52
开发产品 (iii)	1,401,049,256.95	(95,746,411.58)	1,305,302,845.37	1,878,255,147.22	(95,835,902.03)	1,782,419,245.19
合计	15,954,177,642.52	(95,746,411.58)	15,858,431,230.94	9,304,120,615.66	(95,835,902.03)	9,208,284,713.63

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
常州青龙紫云地块	2011 年 3 月	2013 年 6 月	262,000	615,958,125.00	-
南京湖北路地块	待定	待定	待定	336,083,981.98	378,380,411.10
上海高行镇地块	2011 年 3 月	2012 年 12 月	197,000	358,466,411.02	-
常州新机场路地块	待定	待定	待定	52,484,563.99	46,549,386.34
常州环卫处南侧地块	2011 年 1 月	2012 年 6 月	11,000	19,145,488.00	-
上海白银路 A 地块	2010 年 5 月	2011 年 12 月	—	-	466,002,000.00
常州灯芯绒厂地块	2010 年 4 月	2012 年 6 月	—	-	294,634,895.15
常州卡尔迈耶地块	2010 年 6 月	2011 年 11 月	—	-	267,429,494.68
南京尧化门地块	2010 年 7 月	2012 年 3 月	—	-	135,083,185.65
合计				1,382,138,569.99	1,588,079,372.92

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 5 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
上海新城忆华里	2010 年 11 月	2012 年 7 月	235,000	1,275,131,422.78	-
常州新城首府	2008 年 4 月	2011 年 11 月	160,000	1,229,601,091.40	689,311,726.46
无锡尚东雅园	2010 年 12 月	2012 年 12 月	248,000	1,079,794,618.36	-
上海新城金郡	2009 年 8 月	2011 年 12 月	105,000	1,022,913,208.76	466,139,987.21
上海新城公馆	2010 年 11 月	2012 年 12 月	160,000	1,010,761,925.24	-
上海悠活城	2009 年 10 月	2011 年 12 月	118,000	859,830,859.13	437,405,721.21
上海盛世新城	2010 年 12 月	2012 年 10 月	128,000	797,908,307.69	-
常州公园壹号	2006 年 7 月	2011 年 7 月	135,000	671,448,228.10	279,519,002.76
苏州新城金郡	2008 年 10 月	2011 年 12 月	310,000	663,024,325.36	1,119,136,122.98
上海新城盛景	2007 年 6 月	2011 年 5 月	160,000	643,728,256.97	444,030,375.97
常州新城域	2010 年 4 月	2012 年 12 月	167,000	631,525,948.33	-
常州清水湾	2008 年 12 月	2011 年 6 月	150,000	606,690,798.94	287,833,008.22
南京新城金郡	2010 年 7 月	2012 年 3 月	82,000	552,132,752.84	-
常州新城公馆	2006 年 9 月	2011 年 12 月	180,000	453,284,919.82	312,402,482.50
无锡盛世新城	2008 年 5 月	2011 年 12 月	125,000	435,923,746.84	669,210,715.97
常州新城金郡	2010 年 4 月	2012 年 6 月	140,000	386,515,652.58	-
常州新城帝景	2008 年 10 月	2013 年 6 月	240,000	259,038,054.98	258,094,059.27
常州新城熙园	2008 年 9 月	2011 年 6 月	37,000	189,220,544.56	54,860,807.25
常州新城长岛	2006 年 12 月	待定	160,000	110,381,088.27	194,885,441.06
苏州翡翠湾	2005 年 10 月	2011 年 6 月	85,500	109,612,318.81	52,369,662.20
常州玉龙湾	2006 年 6 月	2011 年 10 月	74,000	57,227,309.58	38,912,086.07
昆山新城域	2006 年 8 月	2011 年 11 月	163,000	49,836,108.45	214,374,751.64
常州金色新城	2001 年 12 月	待定	170,000	33,406,474.96	19,942,908.81
常州新城南都	2004 年 5 月	2012 年 6 月	225,000	19,302,753.86	125,768,998.58
常州尚东区	2007 年 6 月	2010 年 10 月	73,000	-	158,570,312.11
其他				22,749,098.97	15,017,925.25
合计				13,170,989,815.58	5,837,786,095.52

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 5 存货(续)

##### (a) 存货分类如下(续):

##### (iii) 开发产品

项目	最新一期 竣工时间	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
昆山新城域	2010 年 12 月	130,717,886.57	640,354,126.12	612,908,839.01	158,163,173.68
上海新城金郡	2010 年 12 月	-	370,015,272.74	223,974,166.50	146,041,106.24
常州新城南都	2010 年 5 月	150,678,398.93	155,674,898.94	186,894,677.52	119,458,620.35
常州新城帝景	2009 年 11 月	132,495,520.48	8,158,920.07	35,594,817.92	105,059,622.63
苏州翡翠湾	2009 年 11 月	110,396,336.45	(2,096,095.42)	19,458,914.60	88,841,326.43
苏州新城金郡	2010 年 12 月	-	838,591,707.17	749,973,400.67	88,618,306.50
常州新城首府	2010 年 12 月	-	355,829,153.91	282,768,421.43	73,060,732.48
常州新城长岛	2010 年 11 月	130,784,388.87	232,475,925.37	295,710,388.61	67,549,925.63
常州金色新城	2007 年 9 月	72,828,040.24	(7,209,101.30)	5,392,086.17	60,226,852.77
常州新城逸境	2009 年 11 月	311,389,100.16	16,659,729.24	268,994,464.41	59,054,364.99
常州新城蓝钻	2009 年 5 月	74,290,182.34	(864,443.19)	21,895,712.77	51,530,026.38
常州新城公馆	2010 年 5 月	177,042,862.91	237,614,402.03	372,046,515.13	42,610,749.81
常州尚东区	2010 年 10 月	35,865,847.60	251,294,061.88	248,959,446.17	38,200,463.31
无锡盛世新城	2010 年 10 月	-	571,168,490.52	532,995,338.94	38,173,151.58
上海清水颐园	2008 年 12 月	44,364,784.62	702,791.28	7,461,850.37	37,605,725.53
南京尚东区	2007 年 11 月	47,954,052.41	744,795.90	17,523,666.66	31,175,181.65
常州玉龙湾	2009 年 10 月	32,282,028.34	5,554,735.92	11,289,880.72	26,546,883.54
常州人民家园	2008 年 6 月	26,007,471.49	(156,882.46)	829,316.15	25,021,272.88
上海新城盛景	2010 年 5 月	40,757,605.82	356,609,283.79	373,408,459.86	23,958,429.75
常州公园壹号	2009 年 11 月	123,868,866.31	(23,074.00)	100,953,573.23	22,892,219.08
上海新城尚景	2006 年 12 月	19,828,429.48	-	1,205,000.00	18,623,429.48
常州清水湾	2010 年 12 月	-	176,988,662.13	160,083,670.14	16,904,991.99
常州四季金典	2008 年 12 月	15,011,664.88	1,888,943.90	4,155,672.60	12,744,936.18
上海新城枫景	2006 年 6 月	16,525,393.29	(14,582.09)	3,227,505.41	13,283,305.79
常州四季新城	2005 年 5 月	13,025,267.47	658,499.16	1,331,012.63	12,352,754.00
南京尚座花园	2009 年 11 月	10,821,156.10	232,573.93	4,690,767.75	6,362,962.28
常州新城熙园	2009 年 12 月	134,599,007.24	1,100,499.22	130,189,002.45	5,510,504.01
其他		26,720,855.22	2,854,870.65	18,097,487.86	11,478,238.01
合计		<u>1,878,255,147.22</u>	<u>4,214,808,165.41</u>	<u>4,692,014,055.68</u>	<u>1,401,049,256.95</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 5 存货(续)

本年度计入存货成本的资本化借款费用为 294,829,741.49 元(2009 年: 134,431,019.21 元)。2010 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.09%(2009 年度: 5.87%)。

#### (b) 存货跌价准备分析如下:

	2009年12月31日	本年计提	本年减少		2010年12月31日
			转回	转销	
开发产品	95,835,902.03	12,586,630.89	-	(12,676,121.34)	95,746,411.58

#### (c) 存货跌价准备情况如下:

	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
开发产品	可变现净值低于存货账面价值的差额	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地和开发成本分别为 878,703,571.20 元、4,468,945,103.80 元(2009 年 12 月 31 日: 289,670,000.00 元、3,175,382,000.00 元)。开发产品无抵押(2009 年 12 月 31 日: 无)。

#### 6 其他流动资产

	2010年12月31日	2009年12月31日
预缴营业税	466,614,937.60	298,339,016.68
预缴土地增值税	166,242,875.75	63,405,874.18
预缴企业所得税	126,647,277.43	58,703,302.70
预缴的其他税金	44,184,795.96	37,037,816.97
其他	480,260.80	11,029,394.33
合计	804,170,147.54	468,515,404.86

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

7 可供出售金融资产

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可供出售权益工具(注)	156,000,000.00	-
减：减值准备	-	-
	<u>156,000,000.00</u>	<u>-</u>
减：列示于其他流动资产 的可供出售金融资产	-	-
	<u>156,000,000.00</u>	<u>-</u>

注：本公司之子公司昆山新城创置发展有限公司于 2010 年 9 月 2 日与苏州银行股份有限公司(原江苏东吴农村商业银行股份有限公司)签署投资入股协议，以货币资金方式出资认购苏州银行股份有限公司 30,000,000 股股权，所占股权比例为 1%。于 2010 年 12 月 31 日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

8 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
联营企业 - 无公开报价(注)	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

注:

	核算方法	投资成本 人民币千元	本年增减变动					2010 年 12 月 31 日 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 权比例不 一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
			2009 年 12 月 31 日 人民币千元	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
上海蓝天创业房地 产有限公司	权益法	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	20%	20%	不适用	-	-

本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2010年8月4日投资设立上海蓝天创业房地产有限公司。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 9 对联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2010 年 12 月 31 日			2010 年度	
			资产总额	负债 总额	净资产	营业收入	净利润
联营企业 -							
上海蓝天创业							
房地产有限公司	20%	20%	<u>50,090,821.12</u>	<u>-</u>	<u>50,090,821.12</u>	<u>-</u>	<u>90,821.12</u>

#### 10 投资性房地产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	1,501,781.93	-	-	1,501,781.93
房屋、建筑物	1,501,781.93	-	-	1,501,781.93
土地使用权	-	-	-	-
累计折旧、摊销金额合计	276,893.02	48,682.68	-	325,575.70
房屋、建筑物	276,893.02	48,682.68	-	325,575.70
土地使用权	-	-	-	-
账面净值合计	1,224,888.91	(48,682.68)	-	1,176,206.23
房屋、建筑物	1,224,888.91	(48,682.68)	-	1,176,206.23
土地使用权	-	-	-	-
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	1,224,888.91	(48,682.68)	-	1,176,206.23
房屋、建筑物	1,224,888.91	(48,682.68)	-	1,176,206.23
土地使用权	-	-	-	-

2010 年度投资性房地产计提折旧金额为 48,682.68 元(2009 年度：48,682.68 元)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 11 固定资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	47,974,723.27	16,124,586.95	(9,623,658.37)	54,475,651.85
房屋、建筑物	15,429,500.10	-	-	15,429,500.10
运输工具	19,204,512.86	12,559,084.77	(4,848,843.00)	26,914,754.63
电子设备	8,986,307.17	3,332,552.18	(4,306,899.29)	8,011,960.06
其他设备	4,354,403.14	232,950.00	(467,916.08)	4,119,437.06
累计折旧合计	19,494,005.59	-	4,918,596.65 (7,559,080.05)	16,853,522.19
房屋、建筑物	3,391,708.21	-	493,744.14 -	3,885,452.35
运输工具	9,557,462.73	-	1,899,812.47 (3,435,272.89)	8,022,002.31
电子设备	4,942,868.69	-	1,973,063.52 (3,815,226.75)	3,100,705.46
其他设备	1,601,965.96	-	551,976.52 (308,580.41)	1,845,362.07
账面净值合计	28,480,717.68	11,205,990.30	(2,064,578.32)	37,622,129.66
房屋、建筑物	12,037,791.89	(493,744.14)	-	11,544,047.75
运输工具	9,647,050.13	10,659,272.30	(1,413,570.11)	18,892,752.32
电子设备	4,043,438.48	1,359,488.66	(491,672.54)	4,911,254.60
其他设备	2,752,437.18	(319,026.52)	(159,335.67)	2,274,074.99
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
账面价值合计	28,480,717.68	11,205,990.30	(2,064,578.32)	37,622,129.66
房屋、建筑物	12,037,791.89	(493,744.14)	-	11,544,047.75
运输工具	9,647,050.13	10,659,272.30	(1,413,570.11)	18,892,752.32
电子设备	4,043,438.48	1,359,488.66	(491,672.54)	4,911,254.60
其他设备	2,752,437.18	(319,026.52)	(159,335.67)	2,274,074.99

于 2010 年 12 月 31 日，本集团固定资产无抵押情况(2009 年 12 月 31 日：无)。

2010 年度固定资产计提的折旧金额为 4,918,596.65 元(2009 年度：4,271,120.34 元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 695,921.72 元及 4,222,674.93 元(2009 年：604,647.03 元及 3,666,473.31 元)。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 11 固定资产(续)

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 12 无形资产

本集团之无形资产为购入的管理及财务软件。

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价	2,673,763.00	735,000.00	-	3,408,763.00
累计摊销	<u>1,574,293.42</u>	<u>419,169.51</u>	<u>-</u>	<u>1,993,462.93</u>
账面净值	1,099,469.58	315,830.49	-	1,415,300.07
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>1,099,469.58</u>	<u>315,830.49</u>	<u>-</u>	<u>1,415,300.07</u>

2010 年度无形资产的摊销金额为 419,169.51 元(2009 年度：440,429.73 元)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况(2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 13 长期待摊费用

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2010 年 12 月 31 日	摊销年限
经营租入售楼处					
装修费	1,403,657.70	-	(828,559.77)	575,097.93	3 到 5 年
经营租入办公楼					
装修费	<u>1,797,199.07</u>	<u>1,166,723.43</u>	<u>(647,395.93)</u>	<u>2,316,526.57</u>	3 到 5 年
合计	<u>3,200,856.77</u>	<u>1,166,723.43</u>	<u>(1,475,955.70)</u>	<u>2,891,624.50</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延所得 税资产	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损	递延所得 税资产	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损
可抵扣亏损	75,043,812.14	300,175,248.54	32,893,789.20	131,575,156.80
预提土地增值税	42,831,524.23	171,326,096.94	32,405,247.00	129,620,988.00
资产减值准备	23,936,602.90	95,746,411.58	24,038,110.75	96,152,443.00
预提费用	4,942,088.18	19,768,352.72	-	-
抵销内部未实现利润	1,730,423.02	6,921,692.09	-	-
合计	<u>148,484,450.47</u>	<u>593,937,801.87</u>	<u>89,337,146.95</u>	<u>357,348,587.80</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延所得 税负债	应纳税 暂时性差异	递延所得 税负债	应纳税 暂时性差异
收购子公司	11,132,901.97	44,531,607.87	11,837,386.55	47,349,546.20
内部未实现损益抵消	9,724,222.93	38,896,891.72	11,336,101.29	45,344,405.16
成本核算中会计与税法 的差异	31,426,465.33	125,705,861.32	-	-
合计	<u>52,283,590.23</u>	<u>209,134,360.91</u>	<u>23,173,487.84</u>	<u>92,693,951.36</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>19,171,674.00</u>	<u>-</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	19,171,674.00	-
合计	<u>19,171,674.00</u>	<u>-</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
递延所得税资产	(12,439,118.41)	-
递延所得税负债	<u>12,439,118.41</u>	<u>-</u>

抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产 或负债净额	互抵后的可抵扣或应 纳税暂时性差额	递延所得税资产 或负债净额	互抵后的可抵扣或应 纳税暂时性差额
递延所得税资产	136,045,332.06	544,181,328.24	89,337,146.95	357,348,587.80
递延所得税负债	<u>(39,844,471.82)</u>	<u>(159,377,887.28)</u>	<u>(23,173,487.84)</u>	<u>(92,693,951.36)</u>

15 资产减值准备

	2009 年	本年增加	本年减少		2010 年
	12 月 31 日	(附注五(40))	转回	转销	12 月 31 日
坏账准备					
(附注五(2))	316,541.00	-	-	(316,541.00)	-
存货跌价准备					
(附注五(5))	95,835,902.03	12,586,630.89	-	(12,676,121.34)	95,746,411.58
合计	<u>96,152,443.03</u>	<u>12,586,630.89</u>	<u>-</u>	<u>(12,992,662.34)</u>	<u>95,746,411.58</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 16 其他非流动资产

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
工业用地及房产	<u>367,247,647.00</u>	<u>365,315,412.60</u>

子公司常州新城房产于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权, 获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权, 面积 241,529.30 平方米, 相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理, 即常国用(2007)第变 0203450 号 203353 号。同年, 又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权, 面积 60,661.70 平方米, 拍卖金额 80,100,000.00 元, 目前尚未取得相关权证。上述的两个地块, 目前的地块性质为工业用地, 暂不能直接用于开发建设。截至 2010 年 12 月 31 日, 本集团认为该等资产无需计提减值准备(2009 年 12 月 31 日: 无)。于 2010 年 12 月 31 日, 上述地块中 175,645,338.00 元的部分已用于一年内到期的长期借款的抵押(附注五(26)(ii))。

#### 17 短期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
银行借款	人民币		
- 抵押借款	人民币	-	62,000,000.00
- 保证借款	人民币	-	30,000,000.00
- 抵押加保证借款	人民币	-	27,500,000.00
信托融资(i)	人民币	<u>1,008,000,000.00</u>	-
合计	人民币	<u>1,008,000,000.00</u>	<u>119,500,000.00</u>

(i) 于 2010 年 12 月 31 日, 信托融资 350,000,000.00 元由原价为 303,364,505.00 元(账面价值: 303,364,505.00 元)及原价为 234,611,105.00 元(账面价值: 234,611,105.00 元)的土地使用权进行抵押(附注五(5)), 并由本公司提供全额担保。

于 2010 年 12 月 31 日, 信托融资 250,000,000.00 元由原价为 137,513,596.00 元(账面价值: 137,513,596.00 元)的土地使用权进行抵押(附注五(5)), 并由本公司提供全额担保。

于 2010 年 12 月 31 日, 信托融资 408,000,000.00 元由子公司上海东郡房地产开发有限公司股权收益权进行质押, 并由子公司常州新城房产提供全额担保。该融资款已于 2011 年 3 月 1 日到期偿还。

于 2010 年 12 月 31 日, 短期借款的加权平均年利率为 10.23%(2009 年 12 月 31 日: 5.24%)。年末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

18 应付票据

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>19,046,365.10</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无预计将于一年内到期的应付票据(2009 年 12 月 31 日：19,046,365.10 元)。

19 应付账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>3,182,098,622.81</u>	<u>1,050,733,742.10</u>

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应付账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应付关联方的应付账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 303,643,776.50 元，主要为尚未支付的工程款。截至本财务报表批准报出日，已支付 32,514,007.62 元。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团应付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

20 预收款项

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	9,326,071,576.07	5,966,739,297.50
预收租金款	180,000.00	2,678,722.59
预收物业管理费	<u>7,087,716.74</u>	<u>5,322,943.16</u>
合计	<u>9,333,339,292.81</u>	<u>5,974,740,963.25</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 20 预收款项(续)

##### (i) 物业销售预收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2010 年 12 月 31 日预售比例
常州清水湾	1,191,916,305.42	542,486,714.00	2011 年 6 月	76.51%
上海悠活城	997,929,303.00	-	2011 年 12 月	63.46%
常州新城公馆	948,645,617.46	573,888,026.54	2011 年 12 月	63.98%
上海新城盛景	823,877,172.00	682,194,435.00	2011 年 5 月	96.33%
常州公园壹号	800,266,135.00	230,163,002.00	2011 年 7 月	64.60%
无锡盛世新城	756,651,305.00	667,993,265.00	2011 年 12 月	82.10%
上海新城金郡	654,235,533.00	-	2011 年 12 月	51.79%
常州新城域	630,328,081.19	-	2011 年 11 月	38.36%
常州新城首府	533,408,942.00	347,277,497.00	2011 年 11 月	41.82%
昆山新城域	424,348,352.00	721,993,401.00	2011 年 11 月	91.35%
常州新城金郡	409,044,935.26	-	2012 年 6 月	36.46%
苏州新城金郡	337,492,134.00	596,973,899.00	2011 年 12 月	68.96%
常州新城熙园	331,635,765.00	208,988,710.00	2011 年 6 月	88.73%
苏州翡翠湾	315,170,765.00	134,097,735.00	2011 年 6 月	84.12%
南京新城金郡	87,233,603.00	-	2012 年 10 月	22.69%
常州玉龙湾	40,105,940.00	10,665,294.00	2011 年 10 月	93.09%
常州新城长岛	16,346,024.00	306,576,388.00	待定	89.82%
常州尚东区	6,566,854.00	313,133,624.44	已竣工	92.56%
常州新城南都	5,595,833.00	244,283,480.00	2012 年 6 月	93.97%
常州四季金典	4,406,616.00	5,694,257.00	已竣工	91.04%
常州新城逸境	3,854,563.00	313,695,703.00	已竣工	89.62%
常州金色新城	2,583,726.78	14,133,098.22	待定	95.05%
常州新城帝景	1,260,000.00	26,256,705.00	2013 年 6 月	61.60%
南京尚东区	1,020,000.00	3,290,164.00	已竣工	95.40%
常州新城蓝钻	698,512.90	17,466,456.10	已竣工	88.60%
常州人民家园	480,000.00	200,000.00	已竣工	89.62%
南京尚座花园	210,200.00	3,671,046.00	已竣工	97.57%
其他	759,358.06	1,616,397.20		
合计	<u>9,326,071,576.07</u>	<u>5,966,739,297.50</u>		

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 20 预收款项(续)

##### (i) 物业销售预收款(续)

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无预收关联方的预收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,152,761,448.90 元(2009 年 12 月 31 日：1,121,762,800.00 元)，主要为尚未办理完工交付手续的销售开发项目的预收房款。截至本财务报表批准报出日，已结转收入 50,344,012.67 元。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团预收款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 21 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	38,984,628.90	152,739,343.91	(154,162,818.81)	37,561,154.00
职工福利费	-	10,356,698.03	(10,356,698.03)	-
社会保险费	-	12,217,640.77	(12,217,640.77)	-
其中：基本养老保险费	-	8,322,811.97	(8,322,811.97)	-
医疗保险费	-	2,713,758.47	(2,713,758.47)	-
失业保险费	-	687,481.89	(687,481.89)	-
工伤保险费	-	436,396.02	(436,396.02)	-
生育保险费	-	57,192.42	(57,192.42)	-
住房公积金	-	2,998,089.00	(2,998,089.00)	-
工会经费与职工教育经费	254,688.63	6,145,261.65	(6,310,749.88)	89,200.40
合计	39,239,317.53	184,457,033.36	(186,045,996.49)	37,650,354.40

于 2010 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额已于 2011 年 2 月全部发放或使用完毕。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

22 应交税费

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应交企业所得税	215,636,655.87	93,625,085.80
应交营业税	138,663,065.30	39,812,174.41
应交土地增值税	105,960,451.68	6,748,869.16
应交城市维护建设税	6,464,193.32	2,186,565.10
应交教育费附加	5,050,734.58	1,429,427.45
应交印花税	4,757,759.19	1,716,194.49
应交土地使用税	3,440,322.43	3,929,467.27
应交房产税	456,200.00	613,785.00
其他	3,421,328.49	1,680,147.93
合计	<u>483,850,710.86</u>	<u>151,741,716.61</u>

23 应付利息

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
信托融资利息	54,427,005.90	8,666,666.67
分期付息到期还本的长期 借款利息	4,766,996.36	4,398,983.64
短期借款应付利息	-	177,532.50
合计	<u>59,194,002.26</u>	<u>13,243,182.81</u>

24 应付股利

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
王晓松	<u>37,800,000.00</u>	<u>-</u>



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 25 其他应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
临时往来款(i)	118,000,000.00	28,000,000.00
物业代收款项(ii)	68,226,339.90	60,399,525.93
代收契税(iii)	24,452,094.13	12,981,032.00
应付股权款(iv)	17,312,000.00	17,312,000.00
投标保证金	2,130,000.00	2,345,500.00
代垫款	1,838,858.73	1,679,553.15
代扣代缴职工个人所得税	1,322,889.53	147,500.63
其他	74,059,501.53	33,897,140.34
合计	<u>307,341,683.82</u>	<u>156,762,252.05</u>

- (i) 本集团已于 2010 年 1 月归还临时往来款 100,000,000.00 元。
- (ii) 于 2010 年 12 月 31 日，物业代收款项主要为江苏新城物业服务有限公司代收代付的各类物业款项。
- (iii) 于 2010 年 12 月 31 日，代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。
- (iv) 于 2010 年 12 月 31 日，应付股权款为尚未支付的子公司常州鼎佳房产股权款。
- (a) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应付关联方的其他应付款(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 111,158,071.42 元，主要为代收款项。截至本财务报表批准报出日，已支付 9,056,802.83 元。
- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团其他应付款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

### 26 一年内到期的非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>1,140,000,000.00</u>	<u>712,500,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债(续)

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
银行借款			
- 抵押借款(i)	人民币	326,000,000.00	380,000,000.00
- 抵押加保证借款(ii)	人民币	215,000,000.00	257,500,000.00
- 保证借款(iii)	人民币	149,000,000.00	55,000,000.00
- 质押借款	人民币	-	20,000,000.00
信托融资(iv)	人民币	450,000,000.00	-
合计		<u>1,140,000,000.00</u>	<u>712,500,000.00</u>

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押借款 326,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：380,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 411,427,040.30 元(原价 411,427,040.30 元)的土地使用权作抵押(附注五(5))，利息每月支付一次。本金 200,000,000.00 元和 40,000,000.00 元已分别于 2011 年 2 月 14 日和 2011 年 3 月 18 日到期偿还，本金 86,000,000.00 元将于 2011 年 7 月 27 日到期。

(ii) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 215,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：257,500,000.00 元)系由本集团账面价值为 230,144,479.70 元(原价 230,144,479.70 元)的土地使用权(附注五(5))及账面价值为 175,645,338.00 元(原价 175,645,338.00 元)的其他非流动资产(附注五(16))作抵押，利息每月支付一次，本金应于 2011 年 11 月 19 日一次性偿还；同时由本公司提供保证。

(iii) 于 2010 年 12 月 31 日，银行保证借款 149,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：55,000,000.00 元)系由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。本金 15,000,000.00 元、34,000,000.00 元和 100,000,000.00 元将分别于 2011 年 8 月 25 日、2011 年 12 月 20 日和 2011 年 12 月 31 日到期。

(iv) 于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 200,000,000.00 由子公司上海新城万嘉房地产有限公司以持有的 100,000,000.00 元上海新城创佳置业有限公司股权进行质押，并由王振华(附注六(5)(a))提供全额担保。本金应于 2011 年 9 月 25 日一次性偿还。

于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 150,000,000.00 元由本公司提供全额担保，本金已于 2011 年 3 月 15 日到期偿还。

于 2010 年 12 月 31 日，总额为 250,000,000.00 元信托融资由本公司提供全额担保，将于 2012 年 10 月 25 日到期(附注五(28)(v))，其中本金 100,000,000.00 元将于 2011 年 10 月 25 日偿还。

于 2010 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 7.26%(2009 年 12 月 31 日：

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

6.42%)。一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 26 一年内到期的非流动负债(续)

本集团金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
上海爱建信托投资有限 公司	2010 年 3 月 25 日	2011 年 9 月 25 日	人民币	注	200,000,000.00	-
江苏国际信托 有限责任公司	2008 年 9 月 16 日	2011 年 3 月 15 日	人民币	注	150,000,000.00	-
中国招商银行 常州分行	2009 年 8 月 21 日	2011 年 2 月 14 日	人民币	注	130,000,000.00	-
中国农业银行股份有限 公司武进支行	2010 年 8 月 2 日	2011 年 12 月 31 日	人民币	注	100,000,000.00	-
中泰信托投资 有限责任公司	2010 年 10 月 26 日	2011 年 10 月 25 日	人民币	注	100,000,000.00	-
中国工商银行股份有限 公司常州分行	2008 年 1 月 11 日	2010 年 7 月 01 日	人民币	注	-	50,000,000.00
中国农业银行股份有限 公司武进支行	2009 年 4 月 10 日	2010 年 12 月 20 日	人民币	注	-	40,000,000.00
中国银行股份 有限公司昆山支行	2009 年 1 月 16 日	2010 年 3 月 31 日	人民币	注	-	40,000,000.00
中国银行股份 有限公司昆山支行	2009 年 1 月 16 日	2010 年 6 月 31 日	人民币	注	-	40,000,000.00
中国建设银行股份有限 公司常州分行	2008 年 9 月 24 日	2010 年 9 月 23 日	人民币	注	-	37,000,000.00

注：本集团按市场利率取得上述前五名一年内到期的长期借款，2010 年度该等借款的年利率为 5.40%至 15.00%(2009 年度：5.40%至 5.67%)。

#### 27 其他流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
土地增值税(a)	171,326,096.94	175,801,671.03
其他	-	1,000,000.00
合计	<u>171,326,096.94</u>	<u>176,801,671.03</u>

(a)

土

地增值税是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定，基于本集团销售房地产所获得的增值额，按 30%至 60%累进税率计算的应交土地增值税。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

减变动都会影响以后年度的损益。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

27 其他流动负债(续)

(a)

本

集团根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局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》的清算条件，计提了土地增值税清算准备金计 171,326,096.94 元(2009 年 12 月 31 日：175,801,671.03 元)。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

28 长期借款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
银行借款		
- 抵押加保证借款(i)	1,659,250,000.00	773,000,000.00
- 保证借款(ii)	552,000,000.00	316,500,000.00
- 抵押借款(iii)	457,000,000.00	816,920,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iv)	437,000,000.00	-
- 质押借款	-	54,000,000.00
信托融资(v)	1,213,000,000.00	-
合计	<u>4,318,250,000.00</u>	<u>1,960,420,000.00</u>

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 1,659,250,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：773,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 1,984,960,004.00 元(原价：1,984,960,004.00 元)的土地使用权作抵押(附注五(5))，利息每月或每季度支付一次，本金应于 2012 年 1 月 5 日至 2013 年 12 月 23 日偿还；同时由本公司提供保证。

(ii) 于 2010 年 12 月 31 日，银行保证借款 552,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：316,500,000.00 元)系由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次，本金应于 2012 年 6 月 20 日至 2013 年 7 月 31 日偿还。

(iii) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押借款 457,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：816,920,000.00 元)系由本集团账面价值为 830,860,135.00 元(原价：830,860,135.00 元)的土地使用权作抵押(附注五(5))，利息每月或每季度支付一次，本金应于 2012 年 6 月 22 日至 2013 年 4 月 20 日偿还。

(iv) 于 2010 年 12 月 31 日，银行抵押加质押加保证借款 437,000,000.00 元(2009 年 12 月 31 日：无)系由本集团账面价值为 718,634,830.00 元(原价：718,634,830.00 元)的土地使用权、90,000,000.00 元的在建项目作抵押(附注五(5))及 10,000,000.00 元的银行存款保证金作为质押(附注五(1))，利息每季度支付一次，本金应于 2013 年 8 月 21 日至 2015 年 11 月 21 日偿还。

## 江苏新城地产股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

#### 五、 合并财务报表项目附注(续)

##### 28 长期借款(续)

(v) 于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 338,000,000.00 元以子公司上海新城金郡房地产有限公司原价为 406,132,980.00 元(账面价值：406,132,980.00 元)的土地使用权作为抵押及子公司上海新城万嘉房地产有限公司持有的全部上海新城金郡房地产有限公司的股权进行质押，并由本公司提供全额担保。该信托融资利息按年支付，到期归还本金，于 2012 年 12 月 28 日到期。

于 2010 年 12 月 31 日，总额为 250,000,000.00 元的信托融资由本公司提供全额担保。该信托融资利息按年支付，到期归还本金，于 2012 年 10 月 25 日到期。其中 100,000,000.00 元将于 2011 年 10 月 25 日到期，已计入一年内到期的非流动负债(附注五(26)(iv))。

于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 350,000,000.00 元由本公司持有的子公司常州新龙创置房地产开发有限公司全部股权提供质押担保。该信托融资利息按季支付，到期归还本金，于 2012 年 3 月 13 日到期。

于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 350,000,000.00 元由本公司提供全额担保。该信托融资利息按季支付，到期归还本金，于 2012 年 7 月 11 日到期。

于 2010 年 12 月 31 日，信托融资 25,000,000.00 元该项借款由本公司持有的子公司南京新城万嘉房地产有限公司全部股权提供质押担保。该信托融资本金及利息到期一次性支付，于 2012 年 11 月 30 日到期。

于 2010 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 6.12%(2009 年 12 月 31 日：6.02%)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 28 长期借款(续)

本集团金额前五名的长期借款(续):

借款银行	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010 年	2009 年
					12 月 31 日 人民币金额	12 月 31 日 人民币金额
中国民生银行股份有限公司 南京分行	2010 年 8 月 10 日	2013 年 8 月 9 日	人民币	注	475,000,000.00	-
江苏省国际信托股份 有限公司	2010 年 12 月 14 日	2012 年 3 月 13 日	人民币	注	350,000,000.00	-
中诚信托有限责任公司	2010 年 7 月 12 日	2012 年 7 月 11 日 2012 年 12 月 28 日	人民币	注	350,000,000.00	-
中诚信托有限责任公司	2010 年 12 月 29 日	日	人民币	注	338,000,000.00	-
中国银行股份有限公司 常州分行	2010 年 8 月 31 日	2013 年 2 月 26 日 2012 年 03 月 31 日	人民币	注	280,000,000.00	-
中国银行股份有限公司 常州分行	2009 年 4 月 23 日	日	人民币	注	-	150,000,000.00
招商银行股份有限公司 常州分行	2009 年 8 月 21 日	2011 年 2 月 14 日	人民币	注	-	130,000,000.00
中国银行股份有限公司 上海市青浦支行	2009 年 4 月 2 日	2012 年 9 月 21 日	人民币	注	-	104,740,000.00
中国建设银行股份有限 公司苏州市干将支行	2009 年 1 月 9 日	2012 年 1 月 5 日	人民币	注	-	100,000,000.00
中国建设银行股份有限 公司苏州市干将支行	2009 年 1 月 13 日	2012 年 1 月 5 日	人民币	注	-	100,000,000.00

注: 本集团按市场利率取得上述前五名长期借款, 2010 年度该等借款的年利率为 5.40%至 13.17%(2009 年度: 4.86%至 5.67%)。

长期借款到期日分析如下:

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	2,722,250,000.00	1,040,420,000.00
二到五年	1,596,000,000.00	920,000,000.00
	<u>4,318,250,000.00</u>	<u>1,960,420,000.00</u>

#### 29 其他非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
股权投资集合资金信托计划	-	300,000,000.00



江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

于 2010 年度，该信托融资中的 150,000,000.00 元已归还，其余的 150,000,000.00 元已计入一年内到期的非流动负债核算(附注五(26)(iv))。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 30 股本

	2009 年 12 月 31 日	2010 年增减变动				小计	2010 年 12 月 31 日
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他		
有限售条件股份 -							
境内非国有法人持股	633,600,000.00	-	-	-	-	-	633,600,000.00
无限售条件股份 -							
境内上市的外资股	428,524,800.00	-	-	-	-	-	428,524,800.00
合计	1,062,124,800.00	-	-	-	-	-	1,062,124,800.00

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。

	2008 年 12 月 31 日	2009 年增减变动				小计	2009 年 12 月 31 日
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他		
有限售条件股份 -							
境内非国有法人持股	633,600,000.00	-	-	-	-	-	633,600,000.00
无限售条件股份 -							
境内上市的外资股	428,524,800.00	-	-	-	-	-	428,524,800.00
合计	1,062,124,800.00	-	-	-	-	-	1,062,124,800.00

#### 31 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	年内增加	年内减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	20,251,497.56	-	-	20,251,497.56

	2008 年 12 月 31 日	年内增加	年内减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	20,251,497.56	-	-	20,251,497.56

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 32 盈余公积

	2009 年 12 月 31 日	年内增加 (附注五(33))	年内减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积	83,802,313.14	82,758,010.32	-	166,560,323.46

	2008 年 12 月 31 日	年内增加	年内减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积	83,802,313.14	-	-	83,802,313.14

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2010 年度按照法定要求提取了 82,758,010.32 元的法定盈余公积金(2009 年：未提取)。

#### 33 未分配利润

	2010 年度		2009 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	1,105,068,122.55	-	668,802,942.98	-
加：归属于本公司股东的净利润	646,367,824.35	-	489,371,419.57	-
减：提取法定盈余公积(附注五(32))	(82,758,010.32)	10%	-	-
		每股		每股
应付普通股股利	(84,969,984.00)	0.08 元	(53,106,240.00)	0.05 元
年末未分配利润	1,583,707,952.58	-	1,105,068,122.55	-

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

于 2010 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 478,357,407.18 元(2009 年 12 月 31 日：241,962,972.28 元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积为 236,394,434.90 元(2009 年：59,325,710.05 元)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表项目附注(续)

#### 33 未分配利润(续)

根据 2010 年 4 月 26 日的股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.08 元，按照已发行股份 1,062,124,800 股计算，共计 84,969,984.00 元。

根据 2011 年 3 月 23 日的董事会决议，董事会提议本公司向全体股东：

- i) 按每股人民币 0.06 元派发现金股利，按照已发行股份 1,062,124,800 股计算，拟派发现金股利共计 63,727,488.00 元
- ii) 按每 10 股分 5 股派发股票股利，按照已发行股份 1,062,124,800 股计算，拟派发股票股利共计 531,062,400 股。

此提议尚待股东大会批准(附注九(2))。

#### 34 少数股东权益

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
王晓松	<u>87,532,762.87</u>	<u>98,451,863.24</u>

#### 35 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	6,620,462,702.96	5,411,107,711.64
其他业务收入	<u>63,787,484.74</u>	<u>41,572,871.55</u>
合计	<u>6,684,250,187.70</u>	<u>5,452,680,583.19</u>
主营业务成本	4,679,337,934.34	3,823,777,921.62
其他业务成本	<u>77,696,954.96</u>	<u>48,408,223.82</u>
合计	<u>4,757,034,889.30</u>	<u>3,872,186,145.44</u>

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售	<u>6,620,462,702.96</u>	<u>4,679,337,934.34</u>	<u>5,411,107,711.64</u>	<u>3,823,777,921.62</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

35 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物  
业销售

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
昆山新城域	928,820,806.00	612,908,839.01	340,252,012.00	223,111,456.27
苏州新城金郡	919,501,006.00	749,973,400.67	-	-
无锡盛世新城	722,930,555.00	532,995,338.94	-	-
上海新城盛景	599,318,755.96	373,408,459.86	991,400,971.00	586,905,608.00
常州新城公馆	546,108,111.00	372,046,515.13	466,928,923.00	333,189,250.14
上海新城金郡	464,090,236.00	223,974,166.50	-	-
常州新城长岛	415,879,372.00	295,710,388.61	357,268,737.00	282,077,229.61
常州尚东区	398,205,695.00	248,959,446.17	337,308,845.00	272,755,400.00
常州新城首府	371,929,310.00	282,768,421.43	-	-
常州新城逸境	344,464,277.00	268,994,464.41	368,817,971.00	316,092,511.80
常州新城南都	261,573,958.00	186,894,677.52	374,663,388.00	245,416,058.67
常州公园壹号	161,292,148.00	100,953,573.23	119,987,785.00	99,279,791.00
常州清水湾	159,713,682.00	160,083,670.14	-	-
常州新城熙园	129,864,604.00	130,189,002.45	13,034,166.00	12,813,670.58
常州新城帝景	71,222,246.00	35,594,817.92	353,778,981.00	130,988,018.00
常州新城蓝钻	29,165,406.00	21,895,712.77	399,274,349.00	311,409,659.00
南京尚东区	25,802,880.00	17,523,666.66	23,242,371.00	20,176,771.22
苏州翡翠湾	18,687,319.00	19,458,914.60	265,520,043.64	217,058,819.55
常州金色新城	16,459,942.00	5,392,086.17	45,277,373.00	32,711,636.00
常州玉龙湾	7,673,212.00	11,289,880.72	295,437,484.00	246,222,011.61
南京尚座花园	4,750,655.00	4,690,767.75	290,290,838.00	237,040,451.78
上海清水颐园	3,583,500.00	7,461,850.37	278,919,503.00	153,927,570.55
常州四季金典	3,429,439.00	4,155,672.60	48,476,899.00	51,426,667.32
常州人民家园	2,065,874.00	829,316.15	30,436,548.00	42,116,583.26
上海新城枫景	1,586,500.00	3,227,505.41	1,691,600.00	1,579,936.00
常州四季新城	1,393,267.00	1,331,012.63	2,649,025.00	1,958,985.44
上海新城尚景	1,098,000.00	1,205,000.00	-	-
结转存货跌价准备	-	(12,676,121.34)	-	-
其他	9,851,947.00	18,097,487.86	6,449,899.00	5,519,835.82
合计	<u>6,620,462,702.96</u>	<u>4,679,337,934.34</u>	<u>5,411,107,711.64</u>	<u>3,823,777,921.62</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

35 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	7,599,262.19	48,682.68	2,572,649.90	48,682.68
物业管理费	54,395,645.55	76,565,756.79	37,329,643.78	47,665,861.65
其他	1,792,577.00	1,082,515.49	1,670,577.87	693,679.49
合计	<u>63,787,484.74</u>	<u>77,696,954.96</u>	<u>41,572,871.55</u>	<u>48,408,223.82</u>

(c) 来自本集团前五名客户的营业收入情况

来自本集团前五名客户的营业收入总额为 76,632,778.00 元(2009 年: 68,189,580.00 元)，占本集团全部营业收入的比例为 1.15%(2009 年: 1.25%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
自然人 1	34,800,000.00	0.52
中国建设银行股份有限公司常州分行	13,326,372.00	0.20
南京天福茗茶销售有限公司	11,500,000.00	0.17
自然人 2	8,706,407.00	0.13
自然人 3	8,300,000.00	0.13
合计	<u>76,632,779.00</u>	<u>1.15</u>

36 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度	计缴标准
营业税	335,109,777.88	274,523,576.50	附注三
城市维护建设税	19,269,399.30	15,063,872.57	附注三
土地增值税	206,426,464.65	158,113,956.90	附注三
教育费附加	12,863,995.81	10,334,939.36	附注三
其他	4,481,705.23	3,531,045.72	
合计	<u>578,151,342.87</u>	<u>461,567,391.05</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

37 销售费用

	2010 年度	2009 年度
策划代理费	62,031,934.99	39,776,351.91
广告宣传费	96,445,867.00	51,787,920.52
办公费用	8,861,269.80	9,349,634.61
职工薪酬	6,916,749.00	6,643,460.61
业务招待费	2,392,649.40	1,149,946.53
其他费用	4,788,323.31	7,190,482.08
合计	<u>181,436,793.50</u>	<u>115,897,796.26</u>

38 管理费用

	2010 年度	2009 年度
职工薪酬	120,926,723.98	91,629,762.94
业务招待费	39,533,637.29	33,768,424.91
办公费用	23,303,702.16	15,851,926.53
税费	18,298,517.97	13,948,458.07
车辆使用费	6,544,632.62	4,641,480.81
差旅费	4,402,204.36	2,065,795.50
职工教育经费	1,787,574.17	658,381.00
工会经费	1,733,350.33	521,814.50
其他费用	19,260,966.05	14,728,832.32
合计	<u>235,791,308.93</u>	<u>177,814,876.58</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

39 财务费用 - 净额

	2010 年度	2009 年度
利息支出	350,023,466.28	197,640,421.08
减：已资本化的利息支出	(294,829,741.49)	(134,431,019.21)
减：利息收入	(14,681,641.89)	(11,461,092.78)
汇兑(收益)/损失	(205,287.59)	67,385.99
手续费	7,940,462.89	17,159,851.57
合计	<u>48,247,258.20</u>	<u>68,975,546.65</u>

40 资产减值损失

	2010 年度	2009 年度
存货跌价损失(附注五(15))	<u>12,586,630.89</u>	<u>56,890,870.74</u>

41 投资收益

	2010 年度	2009 年度
处置子公司产生的投资收益 (附注四(4))	<u>25,830,629.89</u>	<u>2,966,278.33</u>

42 营业外收入

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	86,047.88	203,287.46	86,047.88
其中：固定资产处置利得	86,047.88	203,287.46	86,047.88
无形资产处置利得	-	-	-
政府收回土地补偿款(i)	10,517,664.80	-	10,517,664.80
政府补助(ii)	1,734,000.00	70,000.00	1,734,000.00
违约金收入	3,663,199.44	2,246,405.30	3,663,199.44
其他	5,654,766.11	28,428,240.37	5,654,766.11
合计	<u>21,655,678.23</u>	<u>30,947,933.13</u>	<u>21,655,678.23</u>

(i) 2010 年政府收回土地补偿款为收到的常州市武进区政府收回土地使用权补偿费。

(ii) 2010 年政府补助主要为南京浦口区沿江街道提供的企业扶持金及苏州吴中经济开发区财政局提供的税收奖励。



江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

43 营业外支出

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	801,600.21	251,964.85	801,600.21
其中：固定资产处置损失	801,600.21	250,081.54	801,600.21
对外捐赠	10,790,000.00	2,228,000.00	10,790,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	1,779,593.44	4,294,679.34	1,779,593.44
合计	<u>13,371,193.65</u>	<u>6,774,644.19</u>	<u>13,371,193.65</u>

44 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	261,905,555.63	247,755,586.44
递延所得税	<u>(30,037,201.13)</u>	<u>(37,593,454.79)</u>
合计	<u>231,868,354.50</u>	<u>210,162,131.65</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	<u>905,117,078.48</u>	<u>726,487,523.74</u>
按 25%税率计算的所得税	226,279,269.62	181,621,880.94
不得扣除的成本、费用和损失	4,304,262.06	6,843,387.44
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 (附注五(14)(c))	4,792,918.50	-
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>(3,508,095.68)</u>	<u>21,696,863.27</u>
所得税费用	<u>231,868,354.50</u>	<u>210,162,131.65</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、 合并财务报表主要项目附注(续)

#### 45 每股收益

##### (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2010 年度	2009 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	646,367,824.35	489,371,419.57
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,062,124,800.00</u>	<u>1,062,124,800.00</u>
基本每股收益	<u>0.61</u>	<u>0.46</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	0.61	0.46
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

##### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2010 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2009 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

#### 46 现金流量表项目注释 - 本集团

##### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
临时往来款	180,000,000.00	-
土地投标保证金	80,000,000.00	-
营业外收入(附注五(42))	21,569,630.35	4,467,700.00
代收契税及物业代收款	19,297,876.10	41,300,400.00
利息收入	14,681,641.89	11,467,600.00
保证金及押金	2,177,292.88	8,975,200.00
收回已转让子公司原代垫款	-	632,966,100.00
资金往来	-	83,670,200.00
其他	625,982.07	545,653.51
合计	<u>318,352,423.29</u>	<u>783,392,853.51</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

46 现金流量表项目注释 - 本集团(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
营业费用及管理费用	265,576,754.83	188,642,100.00
临时往来款	90,000,000.00	-
捐赠支出	10,790,000.00	2,228,000.00
受限制的存款	3,175,142.39	3,411,000.00
财务手续费	7,940,462.89	2,230,600.00
违约金及罚款	1,779,593.44	4,631,900.00
土地投标保证金	-	64,600,000.00
其他	4,923,673.40	7,322,176.49
合计	<u>384,185,626.95</u>	<u>273,065,776.49</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
收回借款保证金	<u>65,000,000.00</u>	<u>-</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
支付借款保证金	10,000,000.00	-
支付融资顾问费	-	22,500,000.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>22,500,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

47 现金流量表补充资料 - 本集团

(a) 现金流量表补充资料

将合并净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
合并净利润	673,248,723.98	516,325,392.09
加：资产减值准备	12,586,630.89	56,890,870.74
固定资产折旧	4,918,596.65	4,271,120.34
无形资产摊销	419,169.51	440,429.73
长期待摊费用摊销	1,475,955.70	781,217.40
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净损失	715,552.33	145,307.20
固定资产报废损失	-	127,526.89
财务费用	55,193,724.79	78,209,401.87
投资收益	(25,830,629.89)	(2,966,278.33)
递延所得税资产增加	(46,708,185.11)	(40,514,522.78)
递延所得税负债增加	16,670,983.98	3,461,577.24
存货的增加	(5,766,229,585.81)	(771,755,410.87)
经营性应收项目的增加	(2,033,573,731.45)	(3,272,786,870.92)
经营性应付项目的增加	5,354,573,924.71	4,546,057,602.35
其他	-	137,231,019.22
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(1,752,538,869.72)</u>	<u>1,255,918,382.17</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2010 年度	2009 年度
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	<u>-</u>	<u>-</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金及现金等价物的年末余额	2,927,394,226.53	1,845,689,018.22
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(1,845,689,018.22)</u>	<u>(725,879,420.66)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,081,705,208.31</u>	<u>1,119,809,597.56</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外，金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

47 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司(附注四(3))

	2010 年度	2009 年度
取得子公司的价格	<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>
取得子公司支付的现金和现金等价物	20,000,000.00	-
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(826,361.57)</u>	<u>-</u>
取得子公司支付的现金净额	<u>19,173,638.43</u>	<u>-</u>

取得子公司的净资产

	2010 年度	2009 年度
流动资产	617,700,000.00	-
流动负债	<u>(597,700,000.00)</u>	<u>-</u>
	<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>

(ii) 处置子公司(附注四(4))

	2010 年度	2009 年度
处置子公司的价格	<u>35,814,600.00</u>	<u>30,000,000.00</u>
处置子公司收到的现金和现金等价物	35,814,600.00	30,000,000.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(517,343.32)</u>	<u>(1,228,307.18)</u>
处置子公司收到的现金净额	<u>35,297,256.68</u>	<u>28,771,692.82</u>

处置子公司的净资产

	2010 年度	2009 年度
流动资产	15,711,867.56	659,477,077.91
非流动资产	5,293.29	848,033.53
流动负债	<u>(5,733,190.74)</u>	<u>(633,291,389.77)</u>
	<u>9,983,970.11</u>	<u>27,033,721.67</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 五、合并财务报表主要项目附注(续)

#### 47 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

##### (c) 现金及现金等价物

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
现金	2,927,394,226.53	1,845,689,018.22
其中：库存现金	6,461,399.57	2,969,054.83
可随时用于支付的银行存款	2,920,932,826.96	1,842,719,963.39
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>2,927,394,226.53</u>	<u>1,845,689,018.22</u>

### 六、关联方关系及其交易

#### 1 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

	企业类型	注册地址	法人代表	业务性质	组织机构代码
新城控股集团 有限公司	有限责任公司	江苏省常州市	王振华	房产投资、开发、 销售	25083230-1

本公司的最终控制方为王振华先生。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	<u>100,000,000.00</u>	<u>500,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>600,000,000.00</u>

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新城控股集团有限公司	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 六、 关联方关系及其交易(续)

#### 2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

#### 3 联营企业情况

企业 类型	注册地址	法人 代表	业务性质	注册资本 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	组织机构 代码
联营企业 - 上海蓝天创业 房地产有限公司	上海嘉定区真南路 4268 号 2 幢 305 室	裴家文	房地产开发与经营，实业投资，建筑工程，绿化工程，建筑装潢，物业管理	50,000	20%	20%	56010464-1

#### 4 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系	组织机构代码
新城万博置业有限公司	受同一最终控制方控制	66134502-2

#### 5 关联交易

除已在附注四(4)、五(17)、五(26)及五(28)中披露的关联交易外，本公司其他重大关联交易列示如下：

##### (a) 担保

担保方	被担保方	担保金额 人民币千元	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
王振华	上海创佳	200,000	2010 年 3 月 25 日	2011 年 9 月 24 日	否

于 2010 年 12 月 31 日，王振华对本集团信托融资中金额为 200,000,000.00 元的信托借款(附注五(26)(iv))提供全额担保。

##### (b) 关键管理人员薪酬

	2010 年度 人民币千元	2009 年度 人民币千元
关键管理人员薪酬	14,835	11,265

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 七、或有事项

本集团的或有事项为由于提供财务担保产生的或有负债，主要是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 3,734,464,673.00 元(2009 年 12 月 31 日：2,521,914,732.00 元)。

### 八、承诺事项

#### 1 房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>2,627,935,250.00</u>	<u>588,960,500.00</u>

#### 2 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	7,065,948.36	5,985,948.36
一到二年	7,260,216.69	5,985,948.36
二到三年	6,374,485.02	6,180,216.69
三年以上	3,187,242.51	9,561,727.53
	<u>23,887,892.58</u>	<u>27,713,840.94</u>

#### 3 前期承诺履行情况

本集团于 2009 年 12 月 31 日披露之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 九、 资产负债表日后事项

#### 1 重要的资产负债表日后事项说明

无。

#### 2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利

本公司董事会于 2011 年 3 月 23 日提议本公司向全体股东分配股票股利及现金股利，详见附注五(33)。

### 十、 终止经营

于2010年12月10日，本公司将拥有的常州新城万盛房地产有限公司的全部股权转让予关联方新城万博置业有限公司。

上述终止经营业务于2010年1月1日至2010年12月10日止期间产生的经营成果列示如下：

	2010 年度	2009 年度
终止经营收入	-	不适用
减：终止经营成本和费用	(21,373.18)	不适用
终止经营亏损总额	(21,373.18)	不适用
减：终止经营所得税费用	5,343.29	不适用
终止经营净亏损	(16,029.89)	不适用
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(16,029.89)	不适用

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十一、金融风险管理

本集团的经营活动面对多种金融风险，主要包括市场风险(外汇风险、现金流量利率风险及公允价值利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

#### 1 市场风险

##### (a) 外汇风险

本集团所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本集团无任何重大外汇风险。

##### (b) 利率风险

本集团主要的计息资产包括银行存款，受市场利率波动影响。本集团的利率风险主要来自于长期借款及其他非流动负债。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2010 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将增加或减少 29,826,093.53 元(2009 年度：14,507,561.11 元)。

#### 2 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他流动资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 十一、 金融风险管理(续)

#### 3 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统, 预计并规划集团的未来流动性状态, 以保证持续的良好流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源为银行借款, 信托资金及预收账款。

本集团已与多家大型国有银行, 股份制银行和信托公司建立了战略合作关系, 当新项目获得相关政府部门的批文后时, 通常可以从该等金融机构获得资金支持。

于资产负债表日, 本集团各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2010 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
金融资产 -				
货币资金	3,044,418,273.70	-	-	3,044,418,273.70
应收款项	169,496,463.64	-	-	169,496,463.64
可供出售金融资产	-	-	156,000,000.00	156,000,000.00
	<u>3,213,914,737.34</u>	<u>-</u>	<u>156,000,000.00</u>	<u>3,369,914,737.34</u>
金融负债 -				
短期借款	1,008,000,000.00	-	-	1,008,000,000.00
应付款项	3,489,440,306.63	-	-	3,489,440,306.63
应付利息	478,544,994.86	261,674,363.84	84,649,310.14	824,868,668.84
应付股利	37,800,000.00	-	-	37,800,000.00
一年内到期的非流动负债	1,140,000,000.00	-	-	1,140,000,000.00
长期借款	-	2,722,250,000.00	1,596,000,000.00	4,318,250,000.00
	<u>6,153,785,301.49</u>	<u>2,983,924,363.84</u>	<u>1,680,649,310.14</u>	<u>10,818,358,975.47</u>

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十一、金融风险管理(续)

#### 3 流动性风险(续)

	2009 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
金融资产 -				
货币资金	2,014,537,923.00	-	-	2,014,537,923.00
应收款项	355,820,205.35	-	-	355,820,205.35
	<u>2,370,358,128.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,370,358,128.35</u>
金融负债 -				
短期借款	119,500,000.00	-	-	119,500,000.00
应付票据	19,046,365.10	-	-	19,046,365.10
应付款项	1,207,495,994.15	-	-	1,207,495,994.15
应付利息	212,216,816.18	48,484,711.59	16,859,095.89	277,560,623.66
一年内到期的非流动负债	712,500,000.00	-	-	712,500,000.00
长期借款	-	1,040,420,000.00	920,000,000.00	1,960,420,000.00
其他非流动负债	150,000,000.00	150,000,000.00	-	300,000,000.00
	<u>2,420,759,175.43</u>	<u>1,238,904,711.59</u>	<u>936,859,095.89</u>	<u>4,596,522,982.91</u>

#### 4 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注五(7))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

#### 5 公允价值

##### (a) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、持有至到期投资、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款。

本集团的不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

##### (b) 以公允价值计量的金融工具

根据在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层级的输入值，公允价值层级可分为：

第一层级：相同资产或负债在活跃市场上(未经调整)的报价。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

第二层级：直接(比如取自价格)或间接(比如根据价格推算的)可观察到的、除第一层级中的市场报价以外的资产或负债的输入值。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十一、金融风险管理(续)

#### 5 公允价值(续)

##### (b) 以公允价值计量的金融工具(续)

第三层级：以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定的资产或负债的输入值(不可观察输入值)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的金融资产为持有的可供出售金融资产 156,000,000.00 元(附注五(7))，其公允价值层级为第三层级。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无以公允价值计量的金融资产。

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。相关估值假设包括提前还款率、预计信用损失率、利率或折现率。

上述第三层级金融资产变动如下：

	可供出售金融资产 — 权益工具
2010 年 1 月 1 日	-
购入	156,000,000.00
2010 年 12 月 31 日	<u>156,000,000.00</u>

### 十二、公司财务报表附注

#### 1 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	1,458,000.00	10,811,792.93
减：坏账准备	-	-
	<u>1,458,000.00</u>	<u>10,811,792.93</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

十二、公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一到二年	448,000.00	1,037,087.00
二到三年	-	9,774,705.93
三到四年	1,010,000.00	-
合计	<u>1,458,000.00</u>	<u>10,811,792.93</u>

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备	<u>1,458,000.00</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>10,811,792.93</u>	<u>100.00</u>	-	-

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2010 年度，本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年度，本公司未核销应收账款(2009 年度：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十二、公司财务报表附注(续)

#### 1 应收账款(续)

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司余额前五名的应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额 比例(%)
自然人	非关联方	1,010,000.00	3 到 4 年	69.27
常州市房管局	非关联方	<u>448,000.00</u>	2 年以内	<u>30.73</u>
合计		<u>1,458,000.00</u>		<u>100.00</u>

(j) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2009 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 2 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	77,000,000.00	112,000,000.00
其他单项金额不重大的其他应收款	<u>3,558,537.91</u>	<u>7,637,230.59</u>
合计	<u>80,558,537.91</u>	<u>119,637,230.59</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	71,752,487.67	111,655,316.84
一到二年	1,632,828.49	630,593.83
二到三年	602,160.00	559,104.10
三到四年	515,800.00	2,792,215.82
四到五年	2,055,261.75	-
五年以上	<u>4,000,000.00</u>	<u>4,000,000.00</u>
合计	<u>80,558,537.91</u>	<u>119,637,230.59</u>



# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十二、公司财务报表附注(续)

#### 2 其他应收款(续)

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备	80,558,537.91	100.00	-	-	119,637,230.59	100.00	-	-

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无需按组合计提坏账准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2010 年度，本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年度，本公司未核销其他应收款(2009 年度：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例(%)
指定信托安排(注)	子公司	70,000,000.00	一年以内	86.89
常州市房屋担保置换有限公司	非关联方	7,000,000.00	二至七年	8.69
上海长城建设开发有限公司	非关联方	1,230,366.09	一至二年	1.53
上海沪锡物业管理有限公司	非关联方	310,562.40	一至二年	0.39
南京鸿舟科技有限公司	非关联方	186,000.00	一年以内	0.22
合计		<u>78,726,928.49</u>		<u>97.72</u>

注：于 2010 年 12 月 31 日，本公司通过指定信托安排向子公司上海新城创佳置业有限公司及上海新城万嘉房地产有限公司提供 70,000,000.00 元的信托融资。该笔融资将于一年内到期。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

### 十二、公司财务报表附注(续)

#### 2 其他应收款(续)

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备	金额	占其他应收款总额比例(%)	坏账准备
上海新城创佳置业有限公司	子公司	70,545,151.61	87.57	-	-	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	子公司	-	-	-	97,500,000.00	81.50	-
		<u>70,545,151.61</u>	<u>87.57</u>	<u>-</u>	<u>97,500,000.00</u>	<u>81.50</u>	<u>-</u>

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(l) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司无其他应收款质押给银行作为取得借款的担保(2009 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

#### 3 长期应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
指定信托安排	<u>125,000,000.00</u>	<u>-</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本公司通过指定信托安排向子公司常州新城房产及新龙创置房地产开发有限公司提供 125,000,000.00 元的信托融资，该笔融资将于 2012 年 11 月 30 日到期。

#### 4 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
子公司 (a)	2,523,277,285.14	2,246,277,285.14
减：长期股权投资减值准备 (b)	-	-
	<u>2,523,277,285.14</u>	<u>2,246,277,285.14</u>

于 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在长期投资变现的重大限制。

# 江苏新城地产股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

### 十二、 公司财务报表附注(续)

#### 4 长期股权投资(续)

##### (a) 子公司

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例 与表决权 比例不一 致的说明	累计 减值 准备	本年计 提减值 准备	本年宣告分派的 现金红利
常州新城房产开发有限公司	成本法	1,140,897,285.14	1,140,897,285.14	-	1,140,897,285.14	95.80	95.80	不适用	-	-	900,000,000.00
南京新城创置房地产有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	成本法	31,000,000.00	20,000,000.00	11,000,000.00	31,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	546,000,000.00
苏州新城万嘉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	成本法	293,440,000.00	133,440,000.00	160,000,000.00	293,440,000.00	80.00	80.00	不适用	-	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00	-	1,200,000.00	*40.00	40.00	不适用	-	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	-
江苏新城物业服务有限公司	成本法	90,000.00	90,000.00	-	90,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00	-	750,000.00	*2.50	2.50	不适用	-	-	120,000,000.00
上海东郡房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	成本法	420,000,000.00	420,000,000.00	-	420,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
苏州新城万博置业有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00	-	250,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	成本法	168,000,000.00	96,000,000.00	72,000,000.00	168,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	成本法	31,000,000.00	-	31,000,000.00	31,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新城创佳房地产开发有限公司	成本法	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
合计		<u>2,523,277,285.14</u>	<u>2,246,277,285.14</u>	<u>277,000,000.00</u>	<u>2,523,277,285.14</u>						<u>1,566,000,000.00</u>

\*本公司通过常州新城房产间接持有该等公司 50%以上的持股比例, 并拥有对该等公司的控制权。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外, 余额为人民币元)

十二、 公司财务报表附注(续)

4 长期股权投资(续)

- (b) 于 2010 年 12 月 31 日, 本公司管理层认为长期股权投资的可收回金额不低于其账面价值, 故本年度未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日: 无)。

5 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	261,573,958.00	374,663,388.00
其他业务收入	593,124.00	770,440.00
合计	<u>262,167,082.00</u>	<u>375,433,828.00</u>
主营业务成本	186,894,677.52	245,416,058.67
其他业务成本	-	-
合计	<u>186,894,677.52</u>	<u>245,416,058.67</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售	<u>261,573,958.00</u>	<u>186,894,677.52</u>	<u>374,663,388.00</u>	<u>245,416,058.67</u>

(i) 物业销售

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>261,573,958.00</u>	<u>186,894,677.52</u>	<u>374,663,388.00</u>	<u>245,416,058.67</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外，余额为人民币元)

十二、公司财务报表附注(续)

5 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	593,124.00	-	770,440.00	-

(c) 来自本公司前五名客户的营业收入情况

来自本公司前五名客户的营业收入总额为 22,344,250.00 元(2009 年: 15,564,840.00 元)，占本公司全部营业收入的比例为 8.51%(2009 年: 4.15%)，具体情况如下：

	2010 年度	占本公司全部营业收入的比例(%)
自然人 1	6,180,000.00	2.36
自然人 2	4,416,930.00	1.68
自然人 3	4,416,930.00	1.68
自然人 4	3,673,870.00	1.40
自然人 5	3,656,520.00	1.39
合计	22,344,250.00	8.51

6 投资收益

	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	919,800,000.00	-

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益占本公司利润总额比例最高的前 3 家被投资单位列示如下：

	2010 年度	2009 年度	本期比上期增减变动的原因
常州新城房产	862,200,000.00	-	本年子公司利润分配
上海新城万嘉房地产有限公司	54,600,000.00	-	本年子公司利润分配
常州万方新城房地产开发有限公司	3,000,000.00	-	本年子公司利润分配
	919,800,000.00	-	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度  
(除特别注明外，余额为人民币元)

十二、 公司财务报表附注(续)

7 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润/(净亏损)	827,580,103.17	(32,425,885.63)
加：固定资产折旧	1,315,581.62	1,049,046.41
无形资产摊销	390,534.93	383,870.17
长期待摊费用摊销	541,178.41	-
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净损失	366,075.97	-
固定资产报废损失	-	4,580.08
财务费用	42,191,784.41	46,408,159.67
投资收益	(919,800,000.00)	-
递延所得税资产增加	(29,075,605.08)	(7,301,397.53)
存货的减少	130,951,023.30	102,018,090.61
经营性应收项目的减少	146,073,268.69	95,166,726.63
经营性应付项目的增加	506,430,383.39	322,047,461.55
其他	-	7,490,680.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>706,964,328.81</u>	<u>534,841,331.96</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2010 年度	2009 年度
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	<u>-</u>	<u>-</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金及现金等价物的年末余额	85,069,256.11	52,537,955.54
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(52,537,955.54)</u>	<u>(23,384,794.36)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>32,531,300.57</u>	<u>29,153,161.18</u>

一、 非经常性损益明细表

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损益	(715,552.33)	2,917,600.94

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，余额为人民币元)

越权审批或无正式批准文件的税收		
返还、减免	-	4,019.12
计入当期损益的政府补助	1,734,000.00	70,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占		
用费	-	1,212,203.00
因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合		
并日的当期净损益	-	-
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生		
的损益	-	-
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保		
值业务外，持有交易性金融资产、交易性		
金融负债产生的公允价值变动损益，以及		
处置交易性金融资产、交易性金融负债和		
可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期		
损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,266,036.91	22,930,094.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目	25,830,629.89	-
	<u>34,115,114.47</u>	<u>27,133,917.79</u>
所得税影响额	(9,148,311.58)	(6,627,813.43)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(940,140.93)</u>	<u>(791,611.06)</u>
	<u>24,026,661.96</u>	<u>19,714,493.30</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 余额为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	25.47%	23.84%	0.61	0.46	0.61	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	24.52%	22.88%	0.59	0.44	0.59	0.44



## 江苏新城地产股份有限公司

### 财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 余额为人民币元)

### 三 主要合并财务报表项目的异常情况及原因的说明

本合并财务报表项目变动情况分析是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

报表项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	变动幅度	主要差异原因
货币资金	3,044,418,273.70	2,014,537,923.00	51.12%	销售回笼资金增加
应收账款	6,233,485.00	17,644,030.93	(64.67%)	收回定向安置款项
预付款项	2,449,958,216.85	531,784,555.48	360.71%	预付土地出让金增加
其他应收款	163,262,978.64	338,176,174.42	(51.72%)	土地保证金减少
存货	15,858,431,230.94	9,208,284,713.63	72.22%	在建项目增加
其他流动资产	804,170,147.54	468,515,404.86	71.64%	销售预缴税金增加
可供出售金融资产	156,000,000.00	-	100.00%	苏州银行投资增加
长期股权投资	10,000,000.00	-	100.00%	联营企业投资增加
固定资产	37,622,129.66	28,480,717.68	32.10%	运输设备采购增加
递延所得税资产	136,045,332.06	89,337,146.95	52.28%	可转回的可抵扣暂时性差异 及可弥补亏损增加
短期借款	1,008,000,000.00	119,500,000.00	743.51%	信托融资增加
应付票据	-	19,046,365.10	(100.00%)	到期支付
应付账款	3,182,098,622.81	1,050,733,742.10	202.85%	应付工程款增加
预收款项	9,333,339,292.81	5,974,740,963.25	56.21%	销售状况较好预售额增加
应交税费	483,850,710.86	151,741,716.61	218.85%	应缴营业税等增加
应付利息	59,194,002.26	13,243,182.81	346.98%	预提信托借款利息增加
应付股利	37,800,000.00	-	100.00%	年末未支付股利
其他应付款	307,341,683.82	156,762,252.05	96.06%	往来款项余额增加
一年内到期的 非流动负债	1,140,000,000.00	712,500,000.00	60.00%	长期借款一年内到期 部分增加
长期借款	4,318,250,000.00	1,960,420,000.00	120.27%	信托融资增加
递延所得税负债	39,844,471.82	23,173,487.84	71.94%	车库成本会计税法差异增加
其他非流动负债	-	300,000,000.00	(100.00%)	已偿还或转入一年内到期的 非流动负债
营业收入	6,684,250,187.70	5,452,680,583.19	22.59%	本年度结算面积增加
营业成本	(4,757,034,889.30)	(3,872,186,145.44)	22.83%	随结算收入的增加相应增加
营业税金及附加	(578,151,342.87)	(461,567,391.05)	25.26%	随结算收入增加相应增加及 计提土地增值税
销售费用	(181,436,793.50)	(115,897,796.26)	56.55%	营销费用随收入增加
管理费用	(235,791,308.93)	(177,814,876.58)	32.60%	工资费用增加
财务费用	(48,247,258.20)	(68,975,546.65)	(30.05%)	借款费用资本化比率上升
资产减值损失	(12,586,630.89)	(56,890,870.74)	(77.88%)	存货跌价准备计提下降
投资收益	25,830,629.89	2,966,278.33	770.81%	处置子公司收益
营业外收入	21,655,678.23	30,947,933.13	(30.03%)	营业外收入减少
营业外支出	(13,371,193.65)	(6,774,644.19)	97.37%	捐赠支出增加

# 江苏新城地产股份有限公司独立董事

## 对公司累计和当期对外担保情况的

### 专项说明及独立意见

作为公司独立董事，按照中国证监会[2005]120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和2010年报工作通知的要求，对公司累计和当期对外担保情况，进行了认真审查，说明和发表独立意见如下：

#### 一、公司2010年度内发生的担保事项：

1、公司没有为控股股东、控股股东的子公司、公司持股50%以下的关联方和其他非法人单位提供担保。

#### 2、2010年度，公司和控股子公司发生的担保事项：

2010年1月，公司为常州新城房产开发有限公司向中国华夏银行常州分行10000万元借款提供10000万元额度担保。

2010年1月，公司为常州新城房产开发有限公司向中国建设银行延陵路支行14100万元借款提供16003.5万元额度担保。

2010年2月，公司为常州新城房产开发有限公司向中国农业银行武进支行10000万元借款提供10000万元额度担保。

2010年11月，公司为常州新城房产开发有限公司向中国民生银行常州分行27500万元借款提供27500万元额度担保。

2010年2月，公司为常州新龙创置房地产开发有限公司向中国银行营业部12000万元借款提供12000万元额度担保。

2010年8月，公司为常州新城金郡房地产有限公司向中国农业银行武进支行18000万元借款提供21000万元额度担保。

2010年8月和9月，公司为常州新城万佳房地产开发有限公司向中国银行营业部28000万元借款提供28000万元额度担保。

2010年4月和6月，公司为上海新城创佳置业有限公司向中国银行青浦支行15800万元借款提供15800万元额度担保。

2010年1月，公司为上海新城万嘉房地产有限公司向中国银行青浦支行16000万元借款提供16000万元额度担保。

2010年3月，公司为上海新城创佳置业有限公司向爱建信托20000万元借款提供20000万元额度担保。

2010年4月，公司为常州新城东昇房地产开发有限公司向国元信托25000万元借款提供25000万元额度担保。

2010年10月，公司为常州新城万佳房地产开发有限公司向中泰信托25000万元借款提供25000万元额度担保。

2010年4月，公司为无锡新城万嘉房地产有限公司向国元信托35000万元借款提供35000万元额度担保。

2010年7月，公司为上海创宏房地产有限公司向中诚信托35000万元借款提供35000万元额度担保。

2010年12月，公司为上海金郡房地产有限公司向中诚信托45000万元借款提供45000万元额度担保。

3、截止2010年12月31日，本公司及控股子公司为所有在建项目的商品房承购人提供银行按揭贷款担保，累计担保金额为**373,446**万元，明细如下：

公司名称	担保额（万元）
常州鼎佳房地产开发有限公司	1,945
常州新城房产开发有限公司	72,061
常州新龙创置房地产开发有限公司	62,256
常州新城东昇房地产开发有限公司	31,697
常州新城金郡房地产有限公司	10,764
常州新城万佳房地产开发有限公司	32,399
南京新城万嘉房地产有限公司	1,039
苏州新城万嘉房地产有限公司	18,996
苏州新城万博置业有限公司	15,134
昆山新城创置发展有限公司	4,429
无锡新城万嘉置业有限公司	31,145
上海新城创佳置业有限公司	18,734
上海新城创置房地产有限公司	33,827
上海新城万嘉房地产有限公司	39,020

以上担保是房地产行业特有的销售结算方式，商品房承购人采用银行按揭

(抵押贷款)方式购房，待房产交付办妥产权证并与银行办妥解押手续后，公司担保责任随即解除，无担保风险。

4、除上述担保内容外，公司无其他上年度累计至本年度的对外担保事项。

**二、关于上述公司 2010 年度累计和当期担保事项，我们认为：**

1、公司及控股子公司的担保行为按相关规定执行，公司内部决策程序合规，符合相关主管部门要求和公司《章程》的规定，没有损害公司及股东利益的情况。

2、公司对控股子公司提供的担保和控股子公司之间的担保是为了充实经营资金，保障公司主营业务的发展，根据公司目前开发项目的经营情况和未来项目开发计划及安排，各公司有完善的还款计划，有能力偿还各自借款，并解除相应担保。

**独立董事（签名）：**

\_\_\_\_\_  
汪家泽

\_\_\_\_\_  
张 燕

\_\_\_\_\_  
徐建东

2011年3月23日