

江苏新城地产股份有限公司

900950

2011 年半年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、 董事会报告.....	6
六、 重要事项	15
七、 财务报告	- 21 -
八、 备查文件目录.....	22

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(六)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。

(七)公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

注册地址	江苏省常州市武进区湖塘人民东路 158 号高新开发区经创中心
注册地址的邮政编码	213161
办公地址	上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼
办公地址的邮政编码	200063
公司国际互联网网址	www.900950.com
电子信箱	xcgf@900950.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	26,368,396,303.64	23,038,872,572.19	14.45
所有者权益(或股东权益)	3,082,957,962.13	2,832,644,573.60	8.84
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.9351	1.7780	8.84
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	431,010,696.34	220,149,998.33	95.78
利润总额	440,997,321.43	224,144,559.58	96.75
归属于上市公司股东的净利润	314,040,876.53	162,968,376.93	92.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	304,220,118.44	161,117,464.55	88.82
基本每股收益(元)	0.1971	0.1023	92.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.1910	0.1011	88.92
稀释每股收益(元)	0.1971	0.1023	92.67
加权平均净资产收益率(%)	10.50	6.93	增加 3.57 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,650,830,078.15	-2,468,906,350.83	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.0362	-1.5497	不适用

注:上年同期每股数据均按总股本 1,593,187,200 股为基数进行重新计算。

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	5,115,955.64
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）	5,800.00
除同公司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	3,750,001.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,873,357.50
所得税影响额	-3,528,546.60
少数股东权益影响额（税后）	-395,809.65
合计	9,820,758.09

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、未上市流通股份	63,360	59.66		31,680			31,680	95,040	59.66
1、发起人股份	295.68	0.28		147.84			147.84	443.52	0.28
其中：									
国家持有股份									
境内法人持有股份	295.68	0.28		147.84			147.84	443.52	0.28
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份	63,064.32	59.38		31,532.16			31,532.16	94,596.48	59.38
3、内部职工股									
4、优先股或其他									
二、已上市流通股份	42,852.48	40.34		21,426.24			21,426.24	64,278.72	40.34
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股	42,852.48	40.34		21,426.24			21,426.24	64,278.72	40.34
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	106,212.48	100		53,106.24			53,106.24	159,318.72	100

1、股份变动的批准情况

经 2011 年 4 月 20 日召开的公司 2010 年度股东大会决议通过，公司以 2010 年 12 月 31 日的总股本 106212.48 万股为基数按每 10 股送 5 股的比例向全体股东派送红股，送股后公司总股本为 159318.72 万股。

2、股份变动的过户情况

上述送股手续由本公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司派送，于 2011 年 6 月 10 日直接记入股东证券帐户。

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响。

股份变动后，本公司最近一年和最近一期的每股收益、每股净资产将因本次送股股本扩大后被摊薄。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数			33,504 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	937,728,000	312,576,000	未流通	937,728,000	质押 874,500,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	3.63	57,832,366	30,579,293	已流通		未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.67	10,633,926	3,639,642	已流通		未知
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	0.59	9,377,154	7,744,754	已流通		未知
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	0.50	7,985,087	2,730,192	已流通		未知
ZUO XIJIN	境外自然人	0.35	5,534,500	5,534,500	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	5,068,800	1,689,600	未流通	5,068,800	无
唐起麟	境外自然人	0.28	4,433,287	1,528,529	已流通		未知
GOLDEN CHINA PLUS MASTER FUND	境外法人	0.24	3,749,985	3,749,985	已流通		未知
陈素幸	境外自然人	0.23	3,725,218	3,725,218	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			57,832,366		境内上市外资股		
金濠(合肥)建设发展有限公司			10,633,926		境内上市外资股		
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT			9,377,154		境内上市外资股		
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED			7,985,087		境内上市外资股		
ZUO XIJIN			5,534,500		境内上市外资股		
唐起麟			4,433,287		境内上市外资股		
GOLDEN CHINA PLUS MASTER FUND			3,749,985		境内上市外资股		
陈素幸			3,725,218		境内上市外资股		
简秀枝			3,686,735		境内上市外资股		
张尧			3,514,419		境内上市外资股		
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。				

公司非流通股东的持股数在报告期内增加是因报告期内公司实施 10 送 5 的分红送股方案所致。公司大股东新城控股集团有限公司持有股份质押是因发行信托产品质押公司股份，具体质押情况见 2010 年 12 月 15 日和 2011 年 6 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》的公司公告。

2、 报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、 董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2011 年 4 月 20 日，经公司 2010 年度股东大会决议通过，因闵远松先生辞去公司董事职务，经股东大会选举公司副总裁欧阳捷先生为公司董事。

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

年初，国务院关于房地产调控的“新国八条”和沪渝两地房产税试点接踵而至，中央政府表明了遏制房价过快上涨、控制房地产投资过快增长的决心，对保障房建设规模和开工时间等方面要求有助于改善房地产市场的供需结构。央行在六个月间连续 6 次上调存款准备金率至历史高点，3 次提高存贷款基准利率。数量型和价格型货币政策工具的频繁运用使得流动性持续紧缩，整体资金面收紧。

受限购、限贷、限价等调控政策影响，住房的投资属性明显削弱，刚性需求的产品是市场的成交主流。受此影响，商品房成交量下降、市场价格增速放缓甚至略有下降。土地市场成交量逐步萎缩、成交价格及溢价率均有下降。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 公司经营和管理情况

针对国家房地产调控政策和降温的房地产市场，公司发挥在刚性需求产品供应方面的优势，保持了同比快速增长。同时公司改善了产品系列的组合，增加了幸福乐居和幸福圆梦产品的占比，有助于提升公司的毛利率水平。

公司市场研究职能逐步清晰，通过事前服务于公司战略、事中服务于项目运营、事后开展项目运营评价，力图通过专业能力的提升不断加强研究成果的有效性及应用性。

产品方面继续强化标准化成果的落实，同时推进多品类标准化研究，并根据市场需求和研究成果对原有标准化成果进行修正和改善。今年六月，经国家住房和城乡建设部专家组论证、研究，公司被正式认定为国家住宅产业化研究基地。

材料采购方面，自 2010 年下半年以来，由于节能减排等措施造成材料设备价格迅速上涨，通货压力和 2011 年新一轮的限电措施，进一步加剧建筑材料市场的波动，为应对采购成本的上升，

公司加强了采购计划管理，提高项目采购计划准确率；扩大战略采购范围，积极应对材料价格波动。

经过前两年的精装项目试点推广，公司现有业务中精装产品比例明显提高，为适应公司业务提升转型，公司进一步加强和提升精装修业务能力，完善内部管理机制，建立供应商资源体系，实现标准化运营机制，在努力保证公司项目建设按计划达成的同时，严格控制材料使用、施工工艺质量。

在项目建设过程中，通过样板区打造提升产品表现力，增加客户体验；通过多部门协作，推进项目按计划完成；针对土建、水电、景观、智能化等条线推动标准化管理；加强项目交付后整改跟踪，提升客户满意度。

公司客户服务热线已经正式运营了一年半的时间，公司以客户为导向的客户关系管理水平也得到很大提升。上半年，公司在客户服务领域积极探索，通过建立标准化的服务体系，增强了各城市公司客服部及物业服务中心的现场品质意识，促进了公司整体客服物业条线服务水平的提升，同时在客户研究和满意度提升领域积极的探索，并采取一系列提升满意度举措，为公司产品和服务的双重提升起到了积极的引导作用。

2011 年是公司的培训年，公司加强人才梯度培养，开展项目经理、营销经理、物业小区经理及后备骨干培训班等各专业培训、内部认证等工作，从培训体系建立、培训制度完善到培训工作的开展，都取得了一定的成效。同时，人力资源工作从招聘到基础人事工作，从绩效管理到薪酬管理，从企业文化建设到员工关怀，都得到了进一步的加强。

2、公司主营业务经营情况

报告期内，公司主营业务收入主要来自于房地产业务。针对上半年市场不利因素，公司针对各区域发展状况，及时调整项目开工计划和节点控制，通过加强公司销售进度计划管理，对照销售分解任务和销售进度控制，对项目进行逐个梳理，及时挖掘可售资源和调整销售策略，挖掘潜在客户和细分市场，采用各种措施促进销售，努力确保销售任务目标的实现。

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”、“香悦半岛”、“香溢紫郡”，南京地区“新城金郡”，上海地区“新城盛景”、“新城金郡”、“新城悠活城”、“新城忆华里”、“碧翠园”、“新城尚上城”、“新城公馆”，苏州地区“新城金郡”、“翡翠湾”、“新城域”，无锡地区“盛世新城”、“尚东雅园”，等共 40 个子项目在建，在建面积达 372.23 万平方米。

报告期内，公司实现销售 50.24 亿元，销售面积 50.12 万平方米，每平米售价从去年平均 8113 元上涨到 10023 元。报告期内，公司有常州地区“新城首府办公楼”、“新城熙园”、“清水湾”、“公园壹号”和“新城公馆会所”，苏州地区“翡翠湾”，上海地区“新城盛景”等共 7 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 41.21 万平方米。结算单价每平米 6522 元，相比去年提升 10.98%。

截止 2011 年 6 月 30 日，公司总资产 263.68 亿元，净资产 32.40 亿元。报告期内，公司实现

结算面积 39.77 万平方米，实现主营业务收入 25.94 亿元，较上年同期增加 16.00%；实现净利润 3.29 亿元，较上年同期增加 91.90%。

报告期内，各主要项目销售和结算情况

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)
常州新城域	73,602.97	50,805.09		
常州新城熙园	1,560.73	2,555.21	18,362.69	8,284.25
常州新城南都	9,086.83	2,807.72	5,441.22	1,082.50
常州金色新城	7,174.52	1,449.66	9,017.23	2,310.58
常州新城蓝钻	111.13	10.60	111.13	10.60
常州蓝钻景庭	1,326.40	268.70	1,326.40	268.70
常州新城长岛	1,031.50	611.98	1,429.03	573.34
常州新城帝景			118.60	319.38
常州尚东区	2,436.61	1,158.92	2,846.78	1,383.16
常州新城金郡	25,037.48	41,295.93		
常州新城逸境	3,482.11	1,668.15	2,458.63	1,174.31
常州玉龙湾	6,408.22	5,749.75	260.77	32.14
常州新城首府	44,462.98	71,538.97	10,792.66	18,304.70
常州清水湾	42,687.47	26,293.71	48,695.38	15,286.11
常州公园壹号	78,552.32	47,873.82	121,962.83	56,907.74
常州新城公馆	12,290.82	14,491.57	3,615.22	3,031.06
上海新城金郡	35,624.86	53,513.16	9,401.47	13,518.05
上海新城盛景	4,621.50	3,671.62	69,004.99	84,838.63
上海忆华里	20,515.23	35,700.89		
上海悠活城	34,335.48	49,842.65		
苏州新城金郡	33,584.44	27,561.35	3,530.78	1,896.07
苏州翡翠湾	493.84	113.71	54,363.14	30,505.39
昆山新城域	3,758.72	2,234.90	26,706.73	16,386.26
南京新城金郡	25,552.48	29,820.80		0.00
南京尚东区	1,226.81	903.84	174.09	353.97
南京尚座花园	252.17	125.50	134.98	82.52
无锡盛世新城	18,003.15	21,907.93	2,073.26	1,191.17
无锡尚东区	7,170.55	7,069.00		
其他项目	6,832.11	1,377.95	5,909.15	1,669.39
合计	501,223.43	502,423.07	397,737.16	259,410.02

报告期末在建项目一览表:

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	计划竣工 交付时间
1	常州新城公馆三期	常州武进小庙	53,183	151,303	2009年11月	2011年12月
2	常州新城公馆综合楼	常州武进小庙	9,061	17,803	2011年1月	2012年9月
3	常州新城首府公寓	常州万福路	8,200	52,762	2008年7月	2011年10月
4	常州新城首府二期	常州万福路	26,400	93,584	2009年11月	2011年12月
5	常州新城首府三期	常州万福路	12,115	65,016	2011年6月	2013年12月
6	常州新城熙园三期	常州湖塘	18,466	55,389	2009年12月	2011年12月
7	常州清水湾二期	新北区新桥镇	56,962	92,762	2009年9月	2011年9月
8	常州清水湾三期	新北区新桥镇	96,174	253,570	2010年4月	2012年6月
9	常州新城金郡一期	常州劳动东路	31,275	101,143	2010年4月	2012年6月
10	常州新城域一期A区	常州湖塘	48,802	98,469	2010年6月	2011年11月
11	常州新城域一期B区	常州湖塘	19,337	74,259	2010年8月	2012年6月
12	常州新城域二期	常州湖塘	65,090	205,666	2011年1月	2012年10月
13	常州公园壹号四期A区	常州东方大道	34,802	104,111	2010年10月	2012年10月
14	常州公园壹号四期B区	常州东方大道	16,742	22,075	2011年1月	2012年7月
15	常州公园壹号四期C区	常州东方大道	38,928	139,054	2011年3月	2012年11月
16	常州玉龙湾四期	常州飞龙路	5,816	10,783	2009年12月	2011年10月
17	常州玉龙湾五期	常州飞龙路	4,649	5,662	2011年4月	2012年12月
18	常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	47,167	122,812	2011年6月	2013年12月
19	常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	41,244	188,611	2011年6月	2013年12月
20	常州香悦半岛二期	常州龙江路勤业路	56,821	58,975	2011年5月	2012年12月
21	苏州新城金郡二期A区	苏州吴中	29,126	41,423	2010年8月	2011年12月
22	苏州新城金郡二期B区	苏州吴中	34,300	76,836	2010年9月	2012年5月
23	苏州新城金郡二期C区	苏州吴中	21,293	26,960	2011年3月	2012年9月
24	苏州新城金郡二期D区	苏州吴中	47,491	86,946	2011年5月	2012年11月
25	昆山新城域五期(B区)	昆山长江路	24,017	50,883	2009年12月	2011年11月
26	上海新城金郡一期续建	上海嘉定临泽路	21,393	62,091	2010年5月	2011年12月 2012年6月
27	上海新城金郡二期	上海嘉定临泽路	36,670	113,638	2011年4月	2013年6月
28	上海新城金郡A一期	上海嘉定临泽路	24,462	57,422	2010年7月	2011年12月
29	上海新城金郡A二期	上海嘉定临泽路	29,126	93,604	2011年6月	2013年6月
30	上海悠活城一期A区	上海嘉定区	28,103	67,572	2009年10月	2011年10月
31	上海悠活城一期B区	上海嘉定区	18,523	60,151	2010年4月	2012年10月
32	上海悠活城二期	上海嘉定区	9,877	29,781	2010年8月	2012年10月
33	上海新城忆华里一期	上海青浦区	50,347	91,006	2010年11月	2012年7月
34	上海尚上城一期	上海安亭	32,347	79,724	2010年10月	2012年8月
35	上海尚上城二期	上海安亭	24,251	85,411	2011年5月	2013年6月
36	上海新城公馆	上海南翔	45,152	104,279	2010年11月	2012年11月
37	上海碧翠园	上海浦东	79,328	200,643	2011年3月	2012年12月
38	南京新城金郡花园	南京尧化门	47,457	132,714	2010年7月	2012年10月
39	无锡盛世新城二期	无锡北塘区	66,706	170,752	2009年10月	2011年12月
40	无锡尚东雅园一期	无锡新区	54,953	176,700	2010年12月	2012年12月
	合 计		1,416,155	3,722,345		

报告期内公司竣工交付项目一览表

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
新城首府办公楼	常州万福路	8,185.00	41,270.00	2008年3月	2011年6月
常州新城熙园二期	常州湖塘	9,532.00	26,330.00	2009年9月	2011年5月
清水湾一期(A区)	新北区新桥镇	26,158.00	56,931.00	2008年12月	2011年4月
公园壹号三期	常州东方大道	63,860.00	149,490.00	2009年9月	2011年6月
常州新城公馆会所	常州武进小庙	7,500.00	2,932.00	2009年11月	2011年5月
苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771.20	61,103.00	2009年6月	2011年6月
上海新城盛景四期	上海青浦汇金路	62,346.00	74,012.00	2009年9月	2011年5月
合计		211,352.20	412,068.00		

3、报告期内公司财务状况讨论与分析

(1) 占主营业务收入或主营业务利润总额10%以上的主要产品

单位：人民币元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务 利润率(%)	主营业务收 入比上年同 期增减(%)	主营业务成 本比上年同 期增减(%)	主营业务利 润率比上年 同期增减 (%)
房地产开发销售	2,594,100,242.00	1,599,186,772.45	29.00	16.00	-6.59	增加12.68个百分点

(2) 主营业务分地区情况表

单位：人民币元

分地区	主营业务收入	占主营业务收入比率	主营业务利润/-亏损	占主营业务利润比率
常州市	1,101,191,706.00	42.45%	208,737,047.67	27.74%
南京市	4,364,868.00	0.17%	-127,000.36	-0.02%
上海市	988,754,748.00	38.12%	383,620,434.75	50.99%
苏州市	487,877,255.00	18.81%	160,405,647.38	21.32%
无锡市	11,911,665.00	0.46%	-287,868.86	-0.04%
合计	2,594,100,242.00	100.00%	752,348,260.58	100.00%

(3) 控股子公司经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	主营业务	主要产品或服务	注册 资本	资产 规模	净利润/ -亏损
常州新城房产开发有限公司	房地产开发、销售自、有房屋租赁	常州新城首府 常州新城公馆等	110,000	1,181,744.50	2,473.12
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	207,999.99	-850.11
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	23,879.98	-375.03
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	14,593.33	26.09

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	14,806.29	49.67
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	36,581.76	-189.05
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	28,000	127,708.52	6,039.98
常州新城金郡房地产开发有限公司	房地产开发与经营	常州新城金郡	17,000	159,628.15	-820.56
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	70,000	212,332.70	-584.09
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	9,000	75,364.53	-78.98
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	63,660.31	-120.78
金坛市新城万郡置业有限公司	房地产开发与经营、花卉苗木种植与销售、物业管理	金坛尧塘镇谢桥村万建塘	1,000	1,701.08	-0.98
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	79,054.50	24,787.50
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	465,975.21	-1,501.17
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发经营、物业管理	上海洪德路地块	3,000	63,992.76	-25.00
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发、经营 物业管理	上海碧翠园	40,000	115,766.82	-305.61
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	235,048.61	2,516.62
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	105,910.25	-198.06
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	上海公馆	55,000	108,547.87	-206.05
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	上海忆华里	47,300	167,225.95	-319.10
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	47,337.15	-24.65
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	1,798.45	0.01
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发、经营 物业管理、自有房屋租赁、经济信息咨询服务	南京新城金郡	31,000	147,968.54	-860.37
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	浦口项目	5,000	132,686.28	1.76
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	32,173.79	6,576.79
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	106,668.87	4,598.19
苏州新城创佳置业有限公司(原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	25,000	206,438.08	-31.36

昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	昆山长江路东侧地块	10,000	10,020.00	-5.00
昆山新城创域房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	昆山柏庐路东侧地块	10,000	10,000.00	-5.00
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	174,342.77	-849.56
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务	无锡尚东雅园	20,000	134,661.16	-438.88
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	692.93	-408.12
常州嘉驰汽车配件有限公司(原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	2,000	17,655.27	-44.21
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	420.39	87.69
江苏新城物业服务集团有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	500	4,996.35	-771.88
上海新城万嘉物业管理有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	50	357.66	-55.08
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	1,166.59	-4.33

(4) 主要财务状况、经营成果及现金流量比较情况及分析

报告期内公司资产构成同比情况及分析

单位：人民币元

项目	本期末	上期末	增减额	增减幅度	原因分析
资产总计	26,368,396,303.64	23,038,872,572.19	3,329,523,731.45	14%	公司规模扩大
预付款项	3,370,304,371.00	2,449,958,216.85	920,346,154.15	38%	新增土地预付款
其他应收款	693,420,855.23	163,262,978.64	530,157,876.59	325%	增加对联营公司往来余额
存货	18,589,224,478.37	15,858,431,230.94	2,730,793,247.43	17%	土地储备和在在建项目增加
固定资产	83,460,991.13	37,622,129.66	45,838,861.47	122%	新竣工办公楼转入
预收款项	11,054,582,645.31	9,333,339,292.81	1,721,243,352.50	18%	项目销售增加, 预售额增加
应交税费	276,918,183.83	483,850,710.86	-206,932,527.03	-43%	上年未计提的税费在本期支付
负债总计	23,128,312,168.17	20,118,695,235.72	3,009,616,932.45	15%	银行借款和预收账款的增加
归属本公司股东权益合计	3,082,957,962.13	2,832,644,573.60	250,313,388.53	9%	本期实现净利润及利润分配的影响

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
营业收入	2,641,049,845.28	2,272,941,539.78	368,108,305.50	16%	本期交付项目增加
营业税金及附加	251,561,865.71	152,840,075.57	98,721,790.14	65%	土地增值税预提额增加
销售费用	111,039,470.66	38,685,266.69	72,354,203.97	187%	增加销售代理、宣传费
管理费用	142,284,504.62	89,346,479.82	52,938,024.80	59%	人员增加使得管理费用增加
归属本公司股东的净利润	314,040,876.53	162,968,376.93	151,072,499.60	93%	本期实现利润增加

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	4,372,851,052.82	3,996,900,086.32	375,950,966.50	9%	本期销售增加
购买商品、接受劳务支付的现金	4,330,797,711.69	5,849,925,070.71	-1,519,127,359.02	-26%	土地成本支出减少
偿还债务支付的现金	1,883,900,000.00	755,000,000.00	1,128,900,000.00	150%	到期偿还借款增加

(三) 公司投资情况

1、报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 股权投资情况

报告期内，公司因发展需要，新设子公司4家，对4家控股子公司进行了增资，股权投资总额为79,957万元。

被投资的公司情况

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
金坛市新城万郡置业有限公司	47.90%		1,000	479
上海新城创域房地产有限公司	96.22%		3,000	2,887
昆山新城创宏房地产有限公司	100.00%		10,000	10,000
昆山新城创域房地产有限公司	50.00%		10,000	5,000
常州嘉驰汽车配件有限公司 (原常州嘉枫市场调查有限公司)	95.80%	50	2,000	1,868
常州新城万佳房地产开发有限公司	95.80%	45,000	70,000	23,950
常州新城创佳房地产开发有限公司	96.22%	3,000	9,000	5,773
上海东郡房地产开发有限公司	100.00%	10,000	40,000	30,000
合计		58,050	145,000	79,957

(2) 项目投资情况

报告期内，公司获得土地储备3块。

区域	地块名称	权益比例(%)	占地面积(平方米)	可建面积(平方米)	项目进度
昆山	长江路东侧青淞路南侧地块	100.00%	73,830.80	147,661.60	前期
常州	金坛尧塘镇谢桥村万建塘	47.90%	31,841.00	31,841.00	前期
常州	常州储运公司地块	95.80%	40,650.00	101,625.00	前期
	小计		146,321.80	281,127.60	

(四) 董事会下半年的经营计划

下半年随着调控政策的延续和升级，房地产企业存货积压加上新增供应量，市场竞争将更加激烈。公司将进一步加大销售力度、提高成交量，加快资金回笼、保障财务安全；同时公司将根据下半年宏观经济环境、调控政策、区域市场具体状况等，控制经营风险，及时调整经营计划和销售策略，确保公司年度经营目标的实现。

2011下半年，公司计划新开工16个项目，新开工建筑面积136.76万平方米；计划竣工交付13个项目，实现竣工面积100.52万平方米。

2011年下半年计划开工项目一览表

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	江苏新城地产股份有限公司	南都转角商业	武进湖塘	24,356	20,800	2011年9月	2013年9月
2	常州新城房产开发有限公司	金色新城西城区三期	常州新市路	18,863	54,836	2011年12月	2013年12月
3	常州万方新城房地产有限公司	帝景一期	武进湖塘	39,210	120,100	2011年12月	2014年6月
4	常州新城东昇房地产有限公司	公园壹号四期D区	常州东方大道	16,148	82,228	2011年12月	2013年12月
5	常州新城万佳房地产开发有限公司	新城域二期续建	常州湖塘	68,400	177,830	2011年9月	2013年12月
6	常州新城金郡房地产有限公司	储运公司地块	常州五角场东路	40,650	125,400	2011年12月	2013年12月
7	常州新城金郡房地产有限公司	新城金郡二期	常州劳动东路	34,377	87,129	2011年7月	2013年12月
8	金坛市新城万郡置业有限公司	金坛万建塘地块	常州金坛	31,841	31,841	2011年12月	2013年6月
9	南京新城允升房地产有限公司	浦口G37地块	南京浦口	49,900	115,121	2011年8月	2013年9月
10	上海新城万嘉房地产有限公司	悠活城三期	上海嘉定区	21,867	58,027	2011年8月	2013年6月
11	上海新城创宏房地产开发有限公司	尚上城三期	上海安亭	9,347	8,870	2011年8月	2012年12月
12	上海新城金郡房地产开发有限公司	忆华里二期	上海青浦区	40,389	71,935	2011年9月	2012年12月
13	苏州新城万博置业有限公司	新城金郡二期E区	苏州吴中	59,128	130,725	2011年8月	2013年9月
14	苏州新城万博置业有限公司	金郡转角商业	苏州吴中	8,282	30,803	2011年12月	2013年12月
15	昆山新城创宏房地产有限公司	长江路地块	昆山长江路	38,784	99,761	2011年12月	2013年12月
16	无锡新城创置房地产有限公司	尚东雅园二期	无锡新区	51,816	152,167	2011年10月	2013年12月
	合 计			553,358	1,367,573		

2011年下半年计划竣工交付项目一览表

序号	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
1	常州新城公馆三期	常州武进小庙	53,183	151,303	2009年11月	2011年12月
2	常州新城首府公寓	常州万福路	8,200	52,762	2008年7月	2011年10月
3	常州新城首府二期	常州万福路	26,400	93,584	2009年11月	2011年12月
4	常州新城熙园三期	常州湖塘	18,466	55,389	2009年12月	2011年12月
5	常州新城一期A区	常州湖塘	48,802	98,469	2010年6月	2011年11月
6	常州玉龙湾四期	常州飞龙路	5,816	10,783	2009年12月	2011年10月
7	常州清水湾二期	新北区新桥镇	56,962	92,762	2009年9月	2011年9月
8	上海新城金郡一期续建	上海嘉定临泽路	21,393	62,091	2010年5月	2011年12月
9	上海新城金郡A一期	上海嘉定临泽路	24,462	57,422	2010年7月	2011年12月
10	上海悠活城一期A区	上海嘉定区	28,103	67,572	2009年10月	2011年10月
11	昆山新城五期B区	昆山长江路	24,017	50,883	2009年12月	2011年11月
12	苏州新城金郡二期A区	苏州吴中	29,126	41,423	2010年8月	2011年12月
13	无锡盛世新城二期	无锡北塘区	66,706	170,752	2009年10月	2011年12月
	合计		411,636	1,005,195		

(五) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

公司预计 2011 年度实现利润将比 2010 年度增长 50% 以上。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

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

公司股东大会、董事会、监事会均能按规定的程序和内容召开，行使章程规定的决策、监督职能；董事、监事和高级管理人员在日常经营活动中能按法规和上市规范要求切实履行各自职责，努力做好本职工作，创造优良业绩，提升公司业绩和竞争力；信息披露做到了真实、准确、完整、及时；董事会各专门委员会均能够按照各自的职责开展工作。

报告期内根据内控指引相关规范，公司内审部门对公司的内控管理制度进行梳理和对标，有效促进了公司内控管理的制度建设。根据上证所要求制定了《公司董事会秘书工作制度》。

公司将按照中国证监会、江苏证监局和上海证券交易所等监管部门的要求，不断提高公司治理水平，完善公司各项规范运作机制，促进公司健康、规范发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2010 年度合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润为 646,367,824.35 元。经 2011 年 4 月 20 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过，以 2010 年 12 月 31 日总股本 1,062,124,800 股为基数，每 10 股送 5 股、派送现金红利人民币 0.60 元（含税）。此利润分配方案已于 2011 年 6 月 20 日实施完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司执行实施了 2010 年度利润分配方案，按每 10 股派人民币 0.60 元（含税）的方案向全体股东共计派发现金红利人民币 63,727,488 元。

(四) 报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司 股权比例 (%)	期末 账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有 者权益变动 (元)	会计核算 科目	股份 来源
苏州银行股份有 限公司	156,000,000	30,000,000	1	156,000,000	3,750,001.20	0	可供出售金 融资产	收购

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。

(七)资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 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	自收购日起至报 告期末为上市公 司贡献的净利润	自本年初至本期末 为上市公司贡献的 净利润(适用于同一 控制下的企业合并)	是否为关联 交易(如是, 说明定价原 则)	资产收购 定价原则	所涉及的 资产产权 是否已全 部过户	所涉及的 债权债务 是否已全 部转移	该资产为上市 公司贡献的净 利润占利润总 额的比例(%)	关联关系
上海万科房地产有 限公司	上海万之城房地产开 发有限公司 50%股权	2011 年 6 月 30 日	500	0	不适用	否	按原始出 资额协议 确定	否	是	0	非关联 方
月星集团有限公司	昆山新城创域房地产 有限公司 1%股权	2011 年 6 月 30 日	100	0	不适用	否	按原始出 资额协议 确定	是	是	0	非关联 方

(1) 2011 年 6 月 30 日, 公司实际控制子公司上海新城万嘉房地产有限公司与上海万科房地产有限公司签署《股权转让协议》, 以出资额原值 500 万元受让上海万科房地产有限公司持有的上海万之城房地产开发有限公司(以下称“项目公司”) 50% 股权。

项目公司成立于 2011 年 3 月 29 日, 注册资本 1000 万元, 上海万科房地产有限公司持有 100% 股权。项目公司拥有上海市嘉定区大型居住社区城北基地霍城路以东、安平路以北地块, 计容建筑面积约 18 万平方米。股权转让后, 双方各持股 50%, 将按比例承担项目公司原有权利和义务, 共同合作开发该地块。截止本报告出具时, 股权转让的工商变更登记手续尚未办理完毕。

(2) 2011 年 6 月 30 日, 公司实际控制子公司苏州新城创佳置业有限公司和控股股东新城控股集团有限公司分别与月星集团有限公司签署《股权转让协议》, 以出资额原值受让月星集团持有昆山新城创域房地产有限公司(以下称“项目公司”) 的 51% 股权, 其中苏州新城创佳受让 1% 股权, 受让金额 100 万元, 受让后持股 50%; 新城控股集团受让 50% 股权, 受让金额 5000 万元。股权转让的工商变更登记手续于 2011 年 8 月 2 日办理完毕。

项目公司成立于 2011 年 6 月 23 日, 注册资本 10000 万元, 月星集团有限公司持股 51%、苏州新城创佳持股 49%。项目公司拥有昆山玉山镇柏庐路东、312 国道南侧地块, 计容建筑面积约 16 万平方米, 且商业不少于 30% 的比例。根据公司与新城控股的《业务安排确认函》, 新城控股参与受让月星集团持有的 50% 股权。本次股权转让对项目公司无影响, 受让后, 股东按持股比例承担项目公司原有权利和义务, 共同合作开发该地块。

2、 出售资产情况

单位:万元 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出售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（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
江苏新城实业集团有限公司	常州四季新城消费品市场有限公司 100%股权	2011 年 6 月 21 日	50	0	0	是	按公允价值定价	是	是		股东的子公司
新城控股集团有限公司	金坛市新城万郡置业有限公司 50%股	2011 年 5 月 27 日	500	-4,707.86	0	是	按原始出资额协议确定	是	是		控股股东

(1) 2011 年 6 月 21 日，公司控股子公司常州新城房产开发有限公司和江苏新城物业服务有限公司分别将各自持有的常州四季新城消费品市场有限公司 50% 股权（对应出资额为人民币 25 万元）按出资额原值转让予江苏新城实业集团有限公司，并签署《股权转让协议》。股权转让的工商变更登记手续于 2011 年 6 月 30 日办理完毕。

常州四季新城消费品市场有限公司是为管理公司的四季新城综合市场而于 2004 年 8 月设立，注册资本 50 万元，至转让时没开展实际的经营活动，也无任何资产在其名下，本次按出资额原值转让对公司的经营、财务和资产状况无任何不利影响。

(2) 2011 年 5 月 27 日，公司控股子公司常州新城房产开发有限公司将其持有的金坛市新城万郡置业有限公司 50% 的股权（对应出资额为人民币 500 万元）按出资额原值转让予新城控股集团有限公司，并签署《股权转让协议》。股权转让的工商变更登记手续于 2011 年 7 月 21 日办理完毕。

金坛市新城万郡置业有限公司是为开发常州市金坛尧塘镇万建塘商服地块而于 2011 年 3 月设立，注册资本 1000 万元，根据公司与新城控股的《业务安排确认函》和竞拍该地块前的合作协议，公司与新城控股合作开发该地块而转让 50% 股权，至转让前发生的费用双方各半承担，款项在 6 月 30 日已结清；转让后，双方按持股比例享有和承担债权债务。

(八) 本报告期公司无重大关联交易事项。

(九) 重大合同及其履行情况

1、 报告期内，没有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

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	163,150
报告期末对子公司担保余额合计（B）	532,937
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	532,937
担保总额占公司净资产的比例（%）	172.9
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	364,287
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	378,789
上述三项担保金额合计（C+D+E）	743,076

3、 本报告期公司无委托理财及委托贷款情况

4、 本报告期公司其他重大合同。

(1) 2011 年 1 月 25 日，公司实际控制子公司苏州新城创佳置业有限公司（原名苏州新城万博置业有限公司）与昆山市国土资源局签订了昆山长江路东 312 国道南（60 号）地块、柏庐路东 312 国道南和长江路东青淞路南（62 号）地块的《国有建设用地使用权出让合同》。其中：

60 号地块土地面积为 66254.6 平方米，分为 S1 商业和办公、S2 商办和住宅两个地块，使用年限为商办 40 年、住宅 70 年。S1 地块土地面积为 27470.4 平方米，容积率为 2.0~2.5，建筑密度小于 45%，绿化大于 20%；S2 地块土地面积为 38784.2 平方米，容积率为 1.8~2.2，建筑密度小于 30%，绿化大于 30%。

61 号地块土地面积为 65582 平方米，为商业（市场）、办公、住宅混合用地，使用年限为商业（市场）办公 40 年、住宅 70 年。地块容积率为 2.0~2.5，建筑密度小于 40%，绿化大于 25%，商业（市场）、办公不低于总建筑面积的 30%。

62 号地块土地面积为 73830.8 平方米，为住宅用地，使用年限为住宅 70 年。地块容积率为 1.5~2.0，建筑密度小于 25%，绿化大于 45%。

(2) 2011 年 4 月 6 日, 公司实际控制子公司金坛市新城万郡置业有限公司与金坛市国土资源局签订了金坛市尧塘镇谢桥村万建塘地块的《国有建设用地使用权出让合同》。地块土地面积为 31841 平方米, 为商服用地, 使用年限为 40 年。地块容积率为不高于 1, 建筑密度小于 40%, 绿化大于 30%。

(3) 2011 年 6 月 7 日, 公司控股子公司常州新城房产开发有限公司与常州市国土资源局签订了常州市丽华北路与关河东路交叉口东北侧地块的《国有建设用地使用权出让合同》。地块土地面积为 40650 平方米, 为住宅用地, 使用年限为住宅 70 年。地块容积率为 1.8~ 2.5, 建筑密度小于 40%, 绿化大于 25%。

(十) 本报告期或持续到报告期内, 公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(十一) 本报告期内, 公司无聘任、解聘会计师事务所情况。

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

(十三) 本报告期公司其他重大事项。

1、公司股份质押事项

2011 年 6 月 7 日, 本公司控股股东新城控股集团有限公司将其持有的本公司非流通境内法人股 35000 万股 (占公司总股本的 32.95%) 为其向北方国际信托股份有限公司的信托贷款提供质押, 在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

截至本报告出具时, 新城控股质押的本公司股份合计 87450 万股, 占其持有公司总股份的 93.26%, 占公司总股本的 54.89%。

2、股权信托到期退出事项

本公司与江苏省国际信托有限责任公司合作的“苏州新城万博置业有限公司股权投资集合资金信托计划”于 2011 年 3 月到期, 2011 年 5 月 12 日江苏省国际信托有限责任公司以单方面减少注册资本金人民币 3 亿元的方式, 实现了股权退出, 办理了工商变更登记手续。

(十四) 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 2010 年 12 月经营简报	中国证券报 B005 版、上海证券报 B25 版、香港商报	2011 年 1 月 6 日	www.sse.com.cn

公司关于 B 股非居民企业股东 2008 年度分红派息所得税事宜的公告	中国证券报 A29 版、上海证券报 B16 版、香港商报	2011 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 A29 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2011 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 1-2 月经营简报	中国证券报 B020 版、上海证券报 B65 版、香港商报	2011 年 3 月 8 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年年度报告摘要	中国证券报 B022、B024 版、上海证券报 B24、B23 版、香港商报、	2011 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十三次会议决议公告暨召开公司 2010 年度股东大会的公告	中国证券报 B022 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2011 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
公司第五届监事会第四次会议决议公告	中国证券报 B022 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2011 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 3 月经营简报	中国证券报 B005 版、上海证券报 64 版、香港商报	2011 年 4 月 9 日	www.sse.com.cn
公司关于 B 股非居民企业股东 2008 年度分红派息所得税事宜的补充公告	中国证券报 B010 版、上海证券报 B48 版、香港商报	2011 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年第一季度报告	中国证券报 B022 版、上海证券报 B57 版、香港商报	2011 年 4 月 15 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年度股东大会决议公告	中国证券报 B143 版、上海证券报 B121 版、香港商报	2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十五次会议决议公告	中国证券报 B143 版、上海证券报 B121 版、香港商报	2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
公司股权质押解除公告	中国证券报 B143 版、上海证券报 B121 版、香港商报	2011 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 4 月经营简报	中国证券报 B006 版、上海证券报 25 版、香港商报	2011 年 5 月 7 日	www.sse.com.cn
公司 2010 年度分红送股实施公告	中国证券报 B010 版、上海证券报 B25 版、香港商报	2011 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2011 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
股权质押解除公告	中国证券报 B004 版、上海证券报 17 版、香港商报	2011 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 5 月经营简报	中国证券报 A31 版、上海证券报 B19 版、香港商报	2011 年 6 月 8 日	www.sse.com.cn
股权质押公告	中国证券报 A10 版、上海证券报 B8 版、香港商报	2011 年 6 月 16 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 6 月经营简报	中国证券报 B003 版、上海证券报 B25 版、香港商报	2011 年 7 月 8 日	www.sse.com.cn

七、 财务报告

本公司财务报告未经审计，财务报表和附注附后。

八、备查文件目录

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

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

2011 年 8 月 17 日

江苏新城地产股份有限公司

2011 年半年度财务报告

(2011 年 1-6 月)

合并及公司资产负债表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011年6月30日

单位：元

资 产		2011年6月30日 合并	2010年12月31日 合并	2011年6月30日 公司	2010年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	1,900,618,796.01	3,044,418,273.70	121,975,787.85	85,069,256.11
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五(2)、十二(1)	8,061,164.08	6,233,485.00	1,458,000.00	1,458,000.00
预付款项	五(4)	3,370,304,371.00	2,449,958,216.85	431,465.32	3,607,575.75
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	893,200,000.00
其他应收款	五(3)、十二(2)	693,420,855.23	163,262,978.64	90,640,114.00	80,558,537.91
存货	五(5)	18,589,224,478.37	15,858,431,230.94	141,026,697.43	147,761,374.21
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产	五(6)	966,084,672.65	804,170,147.54	6,570,883.18	5,957,464.04
流动资产合计		25,527,714,337.34	22,326,474,332.67	362,102,947.78	1,217,612,208.02
非流动资产					
可供出售金融资产	五(7)	194,065,500.00	156,000,000.00	38,065,500.00	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款	十二(3)	-	-	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	五(8)、十二(4)	15,000,000.00	10,000,000.00	2,829,277,285.14	2,523,277,285.14
投资性房地产	五(10)	375,412.44	1,176,206.23	-	-
固定资产	五(11)	83,460,991.13	37,622,129.66	7,008,899.34	5,354,268.02
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)	2,342,574.47	1,415,300.07	1,616,187.26	1,328,126.23
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	五(13)	22,440,344.41	2,891,624.50	1,569,885.99	1,804,448.71
递延所得税资产	五(14)	155,746,220.68	136,045,332.06	44,238,227.60	36,377,002.60
其他非流动资产	五(16)	367,250,923.17	367,247,647.00	-	-
非流动资产合计		840,681,966.30	712,398,239.52	3,046,775,985.33	2,693,141,130.70
资产总计		26,368,396,303.64	23,038,872,572.19	3,408,878,933.11	3,910,753,338.72

合并及公司资产负债表(续)

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011年6月30日

单位：元

负 债 及 股 东 权 益		2011年6月30日 合并	2010年12月31日 合并	2011年6月30日 公司	2010年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(17)	349,300,000.00	1,008,000,000.00	-	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据	五(18)	11,005,047.90	-	-	-
应付账款	五(19)	4,051,737,912.27	3,182,098,622.81	36,452,851.70	55,525,753.16
预收款项	五(20)	11,054,582,645.31	9,333,339,292.81	15,039,705.00	5,595,833.00
应付职工薪酬	五(21)	16,111,977.73	37,650,354.40	80,659.70	13,833,717.00
应交税费	五(22)	276,918,183.83	483,850,710.86	36,947,009.71	23,678,515.59
应付利息	五(23)	81,277,731.76	59,194,002.26	-	4,375,000.00
应付股利	五(24)	-	37,800,000.00	-	-
其他应付款	五(25)	228,577,399.00	307,341,683.82	1,390,405,970.91	1,784,581,963.49
一年内到期的非流动负债	五(26)	1,815,350,000.00	1,140,000,000.00	-	-
其他流动负债	五(27)	160,780,934.99	171,326,096.94	-	-
流动负债合计		18,045,641,832.79	15,760,600,763.90	1,478,926,197.02	1,887,590,782.24
非流动负债					
长期借款	五(28)	5,018,200,000.00	4,318,250,000.00	-	-
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(24)	64,470,335.38	39,844,471.82	-	-
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		5,082,670,335.38	4,358,094,471.82	-	-
负债合计		23,128,312,168.17	20,118,695,235.72	1,478,926,197.02	1,887,590,782.24
股东权益					
股本	五(29)	1,593,187,200.00	1,062,124,800.00	1,593,187,200.00	1,062,124,800.00
资本公积	五(30)	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(31)	166,560,323.46	166,560,323.46	195,308,238.94	195,308,238.94
未分配利润	五(32)	1,302,958,941.11	1,583,707,952.58	121,205,799.59	745,478,019.98
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于本公司股东权益合计		3,082,957,962.13	2,832,644,573.60	-	-
少数股东权益	五(33)	157,126,173.34	87,532,762.87	-	-
股东权益合计		3,240,084,135.47	2,920,177,336.47	1,929,952,736.09	2,023,162,556.48
负债及股东权益总计		26,368,396,303.64	23,038,872,572.19	3,408,878,933.11	3,910,753,338.72

合并及公司利润表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011-1-6月

单位：元

项 目		2011-1-6月 合并	2010年1-6月 合并	2011-1-6月 公司	2010年1-6月 公司
一、营业收入	五(34)、十二(5)	2,641,049,845.28	2,272,941,539.78	12,221,711.00	225,780,779.00
减：营业成本	五(34)、十二(5)	1,650,141,414.65	1,747,817,480.96	7,629,007.62	172,711,517.89
营业税金及附加	五(35)	251,561,865.71	152,840,075.57	938,477.30	15,166,538.10
销售费用	五(36)	111,039,470.66	38,685,266.69	1,373,807.77	2,664,352.21
管理费用	五(37)	142,284,504.62	89,346,479.82	38,147,430.55	32,680,333.47
财务费用-净额	五(38)	48,417,551.53	24,102,238.41	2,501,201.55	23,033,299.69
资产减值损失	五(39)	10,344,342.97	-	-	-
加：公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	五(40)	3,750,001.20	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		-	-	-	-
二、营业利润		431,010,696.34	220,149,998.33	-38,368,213.79	-20,475,262.36
加：营业外收入	五(41)	13,381,482.80	8,012,287.11	90,461.00	4,427,276.00
减：营业外支出	五(42)	3,394,857.71	4,017,725.86	158,066.73	411,539.46
其中：非流动资产处置损失		157,548.91	249,925.34		
三、利润总额		440,997,321.43	224,144,559.58	-38,435,819.52	-16,459,525.82
减：所得税费用	五(43)	112,363,034.43	52,895,859.60	-8,953,487.13	-3,899,727.58
四、净利润/(净亏损)		328,634,287.00	171,248,699.98	-29,482,332.39	-12,559,798.24
其中：同一控制下企业合并中被合并					
归属于本公司股东的净利润		314,040,876.53	162,968,376.93	不适用	不适用
少数股东损益		14,593,410.47	8,280,323.05	不适用	不适用
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(44)	0.1971	0.1023	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(44)	0.1971	0.1023	不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		328,634,287.00	171,248,699.98	-29,482,332.39	-1,078,231.24
归属于本公司股东的综合收益总额		314,040,876.53	162,968,376.93	不适用	不适用
归属于少数股东的综合收益总额		14,593,410.47	8,280,323.05	不适用	不适用

合并及公司现金流量表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011-1-6月

单位：元

项 目		2011年1-6月 合并	2010年1-6月 合并	2011年1-6月 公司	2010年1-6月 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		4,372,851,052.82	3,996,900,086.32	21,665,583.00	9,063,113.28
收到的税费返还		5,800.00	914,000.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(45a)	118,916,497.43	256,138,223.52	471,482,971.65	586,336,023.75
经营活动现金流入小计		4,491,773,350.25	4,253,952,309.84	493,148,554.65	595,399,137.03
购买商品、接受劳务支付的现金		-4,330,797,711.69	-5,849,925,070.71	-19,733,149.14	-39,622,990.99
支付给职工以及为职工支付的现金		-133,757,870.71	-104,376,910.22	-31,021,962.38	-34,432,287.45
支付的各项税费		-793,502,618.36	-496,591,906.86	-18,853,862.88	-2,247,570.78
支付其他与经营活动有关的现金	五(45b)	-884,545,227.64	-271,964,772.88	-28,125,113.57	-299,851,538.53
经营活动现金流出小计		-6,142,603,428.40	-6,722,858,660.67	-97,734,087.97	-376,154,387.75
经营活动产生的现金流量净额	五(46)、十二(6)	-1,650,830,078.15	-2,468,906,350.83	395,414,466.68	219,244,749.28
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		3,750,001.20	254,304.00	31,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,423,876.00	347,638.43	-	162,102.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,984,236.63	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		16,158,113.83	601,942.43	31,000,000.00	162,102
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-3,850,007.20	-14,390,638.00	-1,970,387.20	-2,271,428.36
投资支付的现金		-43,065,500.00	-10,000,000.00	-344,065,500.00	-118,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-19,173,638.43	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-70,000,000.00
投资活动现金流出小计		-46,915,507.20	-43,564,276.43	-346,035,887.20	-190,271,428.36
投资活动产生的现金流量净额		-30,757,393.37	-42,962,334.00	-315,035,887.20	-190,109,326.36
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金		2,600,500,000.00	2,886,000,000.00	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		2,650,500,000.00	2,886,000,000.00	-	-
偿还债务支付的现金		-1,883,900,000.00	-755,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-229,118,861.71	-170,933,794.68	-43,472,047.74	-52,742,160.00
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		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		-2,113,018,861.71	-925,933,794.68	-43,472,047.74	-52,742,160.00
筹资活动产生的现金流量净额		537,481,138.29	1,960,066,205.32	-43,472,047.74	-52,742,160.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,144,106,333.23	-551,802,479.51	36,906,531.74	-23,606,737.08
加：年初现金及现金等价物余额	五(46b)	2,927,394,226.53	1,845,689,018.22	85,069,256.11	52,537,955.54
六、期末现金及现金等价物余额		1,783,287,893.30	1,293,886,538.71	121,975,787.85	28,931,218.46

合并股东权益变动表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011-1-6月

单位：元

项目	附注	归属于本公司股东权益						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		
2009年12月31日年末余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	1,105,068,122.55		98,451,863.24	2,369,698,596.49
会计政策变更		-	-		-	-		-	-
前期差错更正		-	-		-	-		-	-
同一控制下企业合并		-	-		-	-		-	-
2010年1月1日年初余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	1,105,068,122.55		98,451,863.24	2,369,698,596.49
2010年度增减变动额									
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		-	-		82,758,010.32	-82,758,010.32		-	-
对股东的分配		-	-		-	-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		-	-		-	-		-	-
2010年12月31日年末余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		166,560,323.46	1,583,707,952.58		87,532,762.87	2,920,177,336.47
2011年1月1日年初余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		166,560,323.46	1,583,707,952.58		87,532,762.87	2,920,177,336.47
2011年1-6月增减变动额									
净利润		-	-		-	314,040,876.53		14,593,410.47	328,634,287.00
其他综合收益		-	-		-	-		-	-
股东投入和减少资本									
股东投入资本		-	-		-	-		55,000,000.00	55,000,000.00
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(32)	531,062,400.00	-		-	-594,789,888.00		-	-63,727,488.00
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		-	-		-	-		-	-
2011年6月30日期末余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56		166,560,323.46	1,302,958,941.11		157,126,173.34	3,240,084,135.47

公司股东权益变动表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2011-1-6月

单位：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
2009年12月31日年末余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	85,625,911.13	1,280,552,437.31
会计政策变更		-	-		-	-	-
前期差错更正		-	-		-	-	-
2010年1月1日年初余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	85,625,911.13	1,280,552,437.31
2010年度增减变动额							
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		-	-		-	-	-
2010年12月31日年末余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		195,308,238.94	745,478,019.98	2,023,162,556.48
2011年1月1日年初余额		1,062,124,800.00	20,251,497.56		195,308,238.94	745,478,019.98	2,023,162,556.48
2011年1-6月增减变动额							
净亏损		-	-		-	-29,482,332.39	-29,482,332.39
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		531,062,400.00	-		-	-531,062,400.00	-
其他		-	-		-	-	-
利润分配							
提取盈余公积		-	-		-	-	-
对股东的分配		-	-		-	-63,727,488.00	-63,727,488.00
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		-	-		-	-	-
2011年6月30日期末余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56		195,308,238.94	121,205,799.59	1,929,952,736.09

江苏新城地产股份有限公司 2011 半年度财务报表附注

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%
	195,360,000	58.86%

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%。

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”。

2011 年 4 月 20 日经公司 2010 年度股东大会决议, 公司以 2010 年 12 月 31 日的股份为基准, 每 10 股转增 5 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 1,593,187,200 元。

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 2011 年 6 月 30 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	937,728,000	58.86%
常州市华顺建筑工程有限公司	5,068,800	0.32%
常州市宜煜铸造有限公司	3,168,000	0.20%
常州市武进湖塘邱墅铸造厂	3,168,000	0.20%
江苏万盛铸造有限公司	1,267,200	0.08%
	<u>950,400,000</u>	<u>59.66%</u>
境内上市外资股	<u>642,787,200</u>	<u>40.34%</u>
	<u>1,593,187,200</u>	<u>100.00%</u>

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 8 月 17 日批准报出。

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 2011 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2011 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截止 2011 年 6 月 30 日止半年度（2011 年 1-6 月）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。

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。

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。

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。

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。

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”。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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：

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。

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。

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%—3.5%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。

四、 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

(a) 于 2011 年 6 月 30 日通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	注册地址	注册资本 人民币千元	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例
南京新城创置房地产有限公司	南京市栖霞区仙林街道办事处 207 室	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	王振华	96.22%	96.22%
上海新城创置房地产有限公司	青浦区公园东路 1818 号 16 楼	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	王振华	96.22%	96.22%
上海新城万嘉房地产有限公司	嘉定区菊园新区 1 街坊 1-1 宗	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	王振华	96.22%	96.22%
苏州新城万嘉房地产有限公司	江苏省苏州市玉山镇前进西路 168 号	100,000.00	房产开发与经营	王振华	96.22%	96.22%
常州新城东郡房地产开发有限公司	江苏省常州市戚墅堰区东方东路 165 号	100,000.00	房产开发与经营	王振华	99.66%	99.66%
昆山新城创置发展有限公司	江苏省昆山市玉山镇前进西路 168 号 6 楼	300,000.00	房产开发与经营	王振华	95.88%	95.88%
常州新城置地房地产开发有限公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	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	王振华	95.80%	95.80%
上海东郡房地产开发有限公司	上海市浦东新区东靖路 1831 号 604 室	400,000.00	房地产开发、经营、物业管理	王振华	100.00%	100.00%
无锡新城万嘉置业有限公司	江苏省无锡市北塘区新桥花园 50-1	420,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁、室内装饰装修服务	王振华	100.00%	100.00%
苏州新城创佳置业有限公司(原苏州新城万博置业有限公司)	江苏省苏州市吴中经济开发区东吴南路 165 号 3 幢第五层	250,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁	王振华	*100.00%	100.00%
常州嘉驰汽车配件有限公司(原常州嘉枫市场调查有限公司)	江苏省常州市武进高新技术产业开发区	20,000.00	货运代理, 综合货运站; 汽车零部件设计、制造域销售; 市场营销策划	王振华	95.80%	95.80%
常州万嘉置业咨询有限公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	1,000.00	置业咨询服务; 房地产经纪与销售代理; 房地产策划	王振华	100.00%	100.00%
上海新城创佳置业有限公司	上海市嘉定区叶城路 1288 号 5 幢 228 室	480,000.00	房地产开发经营	王振华	*96.22%	96.22%
常州新城万嘉建筑设计事务有限公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	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	邵磊	97.48%	97.48%
常州新城资产经营管理有限公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	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	黄超	99.58%	99.58%

四、 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况(续)

(a) 于 2011 年 6 月 30 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	注册地址	注册资本 人民币千元	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例
常州新城东昇房地产有限公司	江苏省常州市常州公园壹号花园 1 号	280,000.00	房地产开发经营	王振华	99.66%	99.66%
南京新城创嘉房地产有限公司	江苏省南京市南京市鼓楼区渊声巷 17 号	18,000.00	房地产开发经营	王振华	96.22%	96.22%
常州新城万佳房地产有限公司	江苏省常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号	700,000.00	房地产开发经营	王振华	*95.80%	95.80%
常州新城金郡房地产有限公司	江苏省常州市龙游路新城逸境园 33 号	170,000.00	房地产开发经营、房产投资	王振华	95.80%	95.80%
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州市钟楼经济开发区玉龙路 6 号	90,000.00	房地产开发经营	王振华	96.22%	96.22%
南京新城万嘉房地产有限公司	南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路 58-2 号	310,000.00	房地产开发经营	单磊磊	*96.22%	96.22%
南京新城允升房地产有限公司	南京高新开发区 15 号楼 511 室	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	王振华	96.22%	96.22%
上海新城创宏房地产有限公司	上海市嘉定区城北路 255 弄 12 号 2 幢	370,000.00	房地产开发经营	王振华	*96.22%	96.22%
上海新城南郡房地产有限公司	上海市嘉定区胜辛南路 800 号 1 幢 3101 室	550,000.00	房地产开发经营	王振华	96.22%	96.22%
上海新城金郡房地产有限公司	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	473,000.00	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	王振华	*96.22%	96.22%
无锡新城创置房地产有限公司	无锡新区龙山路 4 号 B 幢 1108 室	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	王振华	100.00%	100.00%
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛市尧塘镇尧汤公路 8 号	10,000.00	房地产开发与经营、花卉苗木种植与销售、物业管理	王振华	47.90%	47.90%
上海新城创域房地产有限公司	上海嘉定区澄浏中路 2572 号 106 室	30,000.00	房地产开发经营、物业管理	王振华	96.22%	96.22%
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山玉山镇新城域花园 1 号楼 1-2 室	100,000.00	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	王振华	100.00%	100.00%
昆山新城创域房地产有限公司	昆山玉山镇新城域花园 1 号楼 3-4 室	100,000.00	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	王振华	50.00%	50.00%

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	注册地址	注册资本 人民币千元	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例
常州新城房产开发有限公司	武进高新技术产业开发 区	1,100,000.00	房产投资、开发、销售、自有 房屋租赁	王振华	95.80%	95.80%
江苏新城物业服务有限公 司	常州市武进区湖塘镇 广电中路 15 号-1-15	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	吕小平	99.58%	99.58%
上海新城万嘉物业服务有 限公司	嘉定区环城路 601 号	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	吕小平	99.24%	99.24%

(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	注册地址	注册资本 人民币千元	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例
常州新龙创置房地产开发 有限公司	常州新北区黄山路 555-5-58	350,000.00	房地产开发销售、自由房屋租 赁	王振华	99.16%	99.16%
常州鼎佳房地产开发有限 公司	新北区河海西路 190 号	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	王振华	96.34%	96.34%
常州万方新城房地产开发 有限公司	武进区湖塘镇人民东 路 158 号	20,000.00	房地产开发、经营	王振华	95.91%	95.91%
常州市恒福置业有限公司	常州市天宁区青龙西 路 1-80 号	20,000.00	房地产开发、经营	王振华	95.80%	95.80%

* 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。

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

	期末净资产	半年度净亏损
金坛市新城万郡置业有限公司	9,990,171.60	(9,828.40)
上海新城创域房地产有限公司	29,750,007.83	(249,992.17)
昆山新城创宏房地产有限公司	99,949,985.00	(50,015.00)
昆山新城创域房地产有限公司	99,949,985.00	(50,015.00)

3 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
常州市四季新城消费品市场有限公司	2011-6-21	具体计算如下附注 3(iii)

于 2011 年 6 月 21 日，本公司将拥有的常州市四季新城消费品市场有限公司 100% 的股权全部转让予江苏新城实业集团有限公司。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>500,000.00</u>
处置收到的现金和现金等价物	500,000.00
减：常州市四季新城消费品市场有限公司持有的现金和现金等价物	(515,763.37)
处置支付的现金净额	<u>(15,763.37)</u>

(ii) 处置常州市四季新城消费品市场有限公司的净资产列示如下：

	处置日
流动资产	515,763.37
流动负债	<u>(15,763.37)</u>
	<u>500,000.00</u>

(iii) 处置损益计算如下：

处置价格	500,000.00
减：常州市四季新城消费品市场有限公司于处置日的净资产	<u>(500,000.00)</u>
处置产生的投资收益	<u>-</u>

(iv) 常州市四季新城消费品市场有限公司从 2011 年 1 月 1 日至处置日未发生损益。

五、 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	18,392,100.74	6,461,399.57
银行存款 - 人民币	1,764,895,792.56	2,920,932,826.96
其他货币资金(注)	117,330,902.71	117,024,047.17
合计	<u>1,900,618,796.01</u>	<u>3,044,418,273.70</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。

2 应收账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	8,061,164.08	6,233,485.00
减：坏账准备		
合计	<u>8,061,164.08</u>	<u>6,233,485.00</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	1,779,164.08	439,485.00
一到二年	1,056,000.00	4,784,000.00
二到三年	4,216,000.00	
三到四年		1,010,000.00
四到五年	1,010,000.00	
五年以上		
合计	<u>8,061,164.08</u>	<u>6,233,485.00</u>

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:

	2011 年 6 月 30 日				2010 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	8,061,164.08	100.00			6,233,485.00	100.00		

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团单项金额不重大的应收账款无需计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2011 年 1 至 6 月, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备。

(g) 于 2011 年 1 至 6 月, 本集团无核销已计提坏账准备的应收账款。

(h) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2011 年 6 月 30 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	7,051,164.08	3 年以内	87.47
自然人	非关联方	1,010,000.00	4 到 5 年	12.53
合计		8,061,164.08		100.00

(j) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(l) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

3 其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	651,170,002.97	131,081,743.18
其他单项金额不重大的其他应收款	42,250,852.26	32,181,235.46
合计	<u>693,420,855.23</u>	<u>163,262,978.64</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	643,485,776.24	114,765,467.89
一到二年	25,741,445.35	22,782,206.26
二到三年	8,727,846.40	5,059,457.54
三到四年	3,222,620.40	5,099,174.21
四到五年	6,852,459.74	6,353,075.64
五年以上	5,390,707.10	9,203,597.10
合计	<u>693,420,855.23</u>	<u>163,262,978.64</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 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>693,420,855.23</u>	100.00			<u>163,262,978.64</u>	100.00		

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

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

(g) 本报告期, 本集团未核销其他应收款(2010 年度: 无)。

(h) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2011 年 6 月 30 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 (%)
上海万之城房地产有限公司	联营企业	572,367,400.00	一年以内	82.54
常州市住房公积金管理中心	非关联方	21,970,000.00	一至六年	3.17
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	21,132,000.00	三年以内	3.05
常州市房屋担保置换有限公司	非关联方	8,035,000.00	一年以内	1.16
无锡市住房置业担保中心	非关联方	7,506,700.00	三年以内	1.08
合计		<u>631,011,100.00</u>		<u>91.00</u>

(j) 于 2011 年 6 月 30 日, 除应收上海万之城房地产有限公司款项之外, 本集团无其他应收关联方的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。该余额为代上海万之城房地产有限公司支付的土地款。

(k) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(l) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

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:

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	3,313,810,656.84	98.32	2,298,398,292.62	93.81
一到二年	48,337,828.16	1.43	148,255,803.29	6.05
二到三年	7,533,000.00	0.22	2,647,068.77	0.11
三年以上	622,886.00	0.03	657,052.17	0.03
合计	3,370,304,371.00	100.00	2,449,958,216.85	100.00

于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 56,493,714.16 元(2010 年 12 月 31 日: 151,559,924.23 元), 主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团余额前五名的预付款项分析如下:

	与本集团关系	占预付款项		预付时间	未结算原因
		金额	比例(%)		
南京市国土资源局	非关联方	1,407,296,429.12	41.76	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	710,713,441.79	21.09	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	18.10	一年以内	尚未获得土地使用证
昆山市国土资源局	非关联方	434,634,668.40	12.90	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	69,428,100.00	2.06	一年以内	尚未获得土地使用证
合计		3,232,082,639.31	95.90		

五、 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(c) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无预付关联方的预付款项(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团预付款项中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

5 存货

(a) 存货分类如下:

	2011 年 6 月 30 日			2010 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)	383,321,380.84		383,321,380.84	1,382,138,569.99	-	1,382,138,569.99
开发成本 (ii)	16,921,559,919.98		16,921,559,919.98	13,170,989,815.58	-	13,170,989,815.58
开发产品 (iii)	1,381,350,755.68	(97,007,578.13)	1,284,343,177.55	1,401,049,256.95	(95,746,411.58)	1,305,302,845.37
合计	18,686,232,056.50	(97,007,578.13)	18,589,224,478.37	15,954,177,642.52	(95,746,411.58)	15,858,431,230.94

(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)	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
南京湖北路地块	2012年12月	2015年6月	75,000.00	336,083,981.98	336,083,981.98
常州新机场路地块	待定	待定	待定	31,456,260.19	52,484,563.99
常州谢桥村万建塘	2011年12月	2013年6月	待定	15,781,138.67	-
常州青龙紫云地块	2011年6月	2013年12月	295,000.00	-	615,958,125.00
上海高行镇地块	2011年3月	2012年12月	235,000.00	-	358,466,411.02
常州环卫处南侧地块	2011年1月	2012年9月	8,500.00	-	19,145,488.00
				383,321,380.84	1,382,138,569.99

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)	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
常州公园壹号	2006 年 7 月	2012 年 10 月	203,000	453,241,709.93	671,448,228.10
常州金色新城	2001 年 12 月	2013 年 12 月	170,000	31,626,217.60	33,406,474.96
常州清水湾	2008 年 12 月	2011 年 9 月	131,000	715,288,124.07	606,690,798.94
常州香溢紫郡	2011 年 6 月	2013 年 12 月	293,000	682,538,062.05	-
常州香悦半岛	2011 年 6 月	2013 年 12 月	250,000	808,521,122.86	-
常州新城长岛	2006 年 12 月	2014 年 12 月	221,000	110,839,264.12	110,381,088.27
常州新城帝景	2008 年 10 月	2014 年 6 月	373,000	262,276,499.28	259,038,054.98
常州新城公馆	2006 年 9 月	2011 年 12 月	272,000	641,356,784.07	453,284,919.82
常州新城金郡	2010 年 4 月	2012 年 6 月	150,000	798,519,022.74	386,515,652.58
常州新城南都	2004 年 5 月	2013 年 9 月	225,000	19,891,612.33	19,302,753.86
常州新城首府	2008 年 4 月	2011 年 10 月	218,000	1,075,769,267.47	1,229,601,091.40
常州新城熙园	2008 年 9 月	2011 年 12 月	41,000	164,187,795.29	189,220,544.56
常州新城域	2010 年 6 月	2011 年 11 月	216,000	932,089,657.17	631,525,948.33
常州玉龙湾	2006 年 6 月	2011 年 10 月	74,000	63,177,476.69	57,227,309.58
昆山新城域	2006 年 8 月	2011 年 11 月	167,000	108,776,579.16	49,836,108.45
南京新城金郡	2010 年 7 月	2012 年 10 月	99,000	725,239,482.91	552,132,752.84
上海碧翠园	2011 年 3 月	2012 年 12 月	233,000	757,941,151.05	-
上海尚上城	2010 年 10 月	2012 年 8 月	153,000	943,553,242.67	797,908,307.69
上海新城公馆	2010 年 11 月	2012 年 11 月	160,000	1,194,296,686.05	1,010,761,925.24
上海新城金郡	2009 年 8 月	2011 年 12 月	253,000	1,164,374,379.66	1,022,913,208.76
上海新城盛景	2007 年 6 月	已竣工	160,000	-	643,728,256.97
上海忆华里	2010 年 11 月	2012 年 7 月	254,000	1,475,947,534.75	1,275,131,422.78
上海悠活城	2009 年 10 月	2011 年 10 月	132,000	954,011,629.82	859,830,859.13
苏州翡翠湾	2005 年 10 月	已竣工	85,500	-	109,612,318.81
苏州新城金郡	2008 年 10 月	2011 年 12 月	262,000	842,208,713.71	663,024,325.36
无锡尚东区	2010 年 12 月	2012 年 12 月	282,000	1,308,106,997.72	1,079,794,618.36
无锡盛世新城	2008 年 5 月	2011 年 12 月	132,000	677,541,915.72	435,923,746.84
其他项目				10,238,991.10	22,749,098.97
				16,921,559,919.98	13,170,989,815.58

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	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
常州公园壹号	2011 年 6 月	22,892,219.08	477,953,687.47	(443,590,104.23)	57,255,802.32
常州金色新城	2007 年 9 月	60,226,852.77	(81,762.12)	(18,662,336.22)	41,482,754.43
常州清水湾	2011 年 4 月	16,904,991.99	149,918,095.23	(149,705,653.32)	17,117,433.90
常州人民家园	2008 年 6 月	25,021,272.88	8,037,440.55	(5,137,567.54)	27,921,145.89
常州尚东区	2010 年 10 月	38,200,463.31	2,320,905.78	(11,967,604.07)	28,553,765.02
常州四季金典	2008 年 12 月	12,744,936.18	(1,852,284.27)	(420,566.64)	10,472,085.27
常州四季新城	2005 年 5 月	12,352,754.00		(545,682.48)	11,807,071.52
常州新城长岛	2010 年 11 月	67,549,925.63		(4,518,589.38)	63,031,336.25
常州新城帝景	2009 年 11 月	105,059,622.63	8,532,352.01	(5,995,524.26)	107,596,450.38
常州新城公馆	2010 年 5 月	42,610,749.81	15,349,115.83	(7,584,971.99)	50,374,893.65
常州新城蓝钻	2009 年 5 月	51,530,026.38	2,763,497.26	(5,962,462.93)	48,331,060.71
常州新城南都	2010 年 5 月	119,458,620.35	813,137.88	(7,647,303.06)	112,624,455.17
常州新城首府	2011 年 6 月	73,060,732.48	235,623,024.48	(70,204,727.97)	238,479,028.99
常州新城熙园	2011 年 5 月	5,510,504.01	78,072,909.07	(71,447,595.84)	12,135,817.24
常州新城逸境	2009 年 11 月	59,054,364.99	(918,193.41)	(8,728,901.89)	49,407,269.69
常州玉龙湾	2009 年 10 月	26,546,883.54	4,299,403.10	(4,592,611.04)	26,253,675.60
昆山新城域	2010 年 12 月	158,163,173.68	8,073,673.10	(91,034,556.83)	75,202,289.95
南京尚东区	2007 年 11 月	31,175,181.65	9,392.00	(2,575,036.85)	28,609,536.80
南京尚座花园	2009 年 11 月	6,362,962.28	785,126.59	(1,585,013.80)	5,563,075.07
上海清水颐园	2008 年 12 月	37,605,725.53	(3,493,409.19)	(2,304,000.00)	31,808,316.34
上海新城枫景	2006 年 6 月	13,283,305.79	672,326.59	(720,000.00)	13,235,632.38
上海新城金郡	2010 年 12 月	146,041,106.24	(74,776.85)	(73,629,528.81)	72,336,800.58
上海新城尚景	2006 年 12 月	18,623,429.48	(2,052,583.28)	(1,680,000.00)	14,890,846.20
上海新城盛景	2011 年 5 月	23,958,429.75	381,962,751.02	(384,344,475.62)	21,576,705.15
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	88,841,326.43	203,002,789.02	(197,297,228.26)	94,546,887.19
苏州新城金郡	2010 年 12 月	88,618,306.50	(1,504,292.37)	(1,628,279.15)	85,485,734.98
无锡盛世新城	2010 年 10 月	38,173,151.58	2,260,709.46	(11,288,291.49)	29,145,569.55
其他项目		11,478,238.01		(5,372,922.55)	6,105,315.46
		1,401,049,256.95	1,570,473,034.95	(1,590,171,536.22)	1,381,350,755.68

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 115,573,663.42 元(2010 年 1-6 月: 109,348,871.3 元)。

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2010 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2011 年 6 月 30 日
			转回	转销	
开发产品	95,746,411.58	10,344,342.97		(9,083,176.42)	97,007,578.13

(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 2011 年 6 月 30 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金额为 7,491,838,907.55 元(2010 年 12 月 31 日: 5,347,648,675.00 元)。

6 其他流动资产

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
预缴营业税	552,667,843.56	466,614,937.60
预缴土地增值税	216,241,609.92	166,242,875.75
预缴企业所得税	141,622,991.15	126,647,277.43
预缴的其他税金	53,071,071.01	44,184,795.96
其他	2,481,157.01	480,260.80
合计	966,084,672.65	804,170,147.54

五、 合并财务报表项目附注(续)

7 可供出售金融资产

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
可供出售权益工具(注 1)	156,000,000.00	156,000,000.00
可供出售权益投资	38,065,500.00	
减：减值准备		
	<u>194,065,500.00</u>	<u>156,000,000.00</u>
减：列示于其他流动资产 的可供出售金融资产		
	<u>194,065,500.00</u>	<u>156,000,000.00</u>

注：

(1) 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 2011 年 6 月 30 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

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
联营企业 - 无公开报价(注)	<u>15,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

五、 合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

	核算方法	投资成本 人民币千元	本年增减变动				2011年 6月30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
			2010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						
上海蓝天创业房地 产有限公司(a)	权益法	10,000	10,000				10,000	20%	20%	不适用		
上海万之城房地 产开发有限公司(b)	权益法	5,000		5,000			5,000	50%	50%	不适用		
		<u>15,000</u>	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>			<u>15,000</u>					

注:

(a) 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。

(b) 上海万之城房地产开发有限公司由上海万科房地产有限公司于2011年3月29日发起设立，注册资本为人民币10,000,000.00元。本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2011年6月30日与上海万科房地产有限公司签订股权转让协议，以人民币5,000,000.00元收购上海万之城房地产开发有限公司50%股权。本集团以权益法核算对上海万之城房地产开发有限公司的投资。

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	2011年6月30日		2011年1-6月	
			资产总额	负债 总额	净资产	营业 收入
上海蓝天创业房地 产有限公司	20%	20%	50,145,444.13	50,145,444.13		54,623.01
上海万之城房地 产开发有限公司	50%	50%	1,166,425,054.80	1,156,615,102.95		(190,048.15)

10 投资性房地产

	2010年 12月31日	本年增加	本年减少	2011年 6月30日
原价合计	1,501,781.93		(1,032,516.77)	469,265.16
房屋、建筑物	1,501,781.93		(1,032,516.77)	469,265.16
土地使用权				
累计折旧、摊销金额合计	325,575.70	16,081.20	(247,804.18)	93,852.72
房屋、建筑物	325,575.70	16,081.20	(247,804.18)	93,852.72
土地使用权				
账面净值合计	1,176,206.23		(800,793.79)	375,412.44
房屋、建筑物	1,176,206.23		(800,793.79)	375,412.44
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	1,176,206.23		(800,793.79)	375,412.44
房屋、建筑物	1,176,206.23		(800,793.79)	375,412.44
土地使用权				

本报告期投资性房地产计提折旧金额为 16,081.20 元(2010 年 1-6 月: 48,682.68 元)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	54,475,651.85	52,109,374.68	(3,342,330.89)	103,242,695.64
房屋、建筑物	15,429,500.10	46,013,413.48	(1,516,553.89)	59,926,359.69
运输工具	26,914,754.63	964,900.00	(1,535,214.00)	26,344,440.63
电子设备	8,011,960.06	4,255,655.00	(290,563.00)	11,977,052.06
其他设备	4,119,437.06	875,406.20		4,994,843.26
		本年增加	本年减少	
累计折旧合计	16,853,522.19	3,994,631.21	(1,066,448.89)	19,781,704.51
房屋、建筑物	3,885,452.35	246,871.95	(485,459.03)	3,646,865.27
运输工具	8,022,002.31	1,448,848.62	(164,798.73)	9,306,052.20
电子设备	3,100,705.46	2,060,871.14	(350,645.33)	4,810,931.27
其他设备	1,845,362.07	238,039.50	(65,545.80)	2,017,855.77
账面净值合计	37,622,129.66	45,838,861.47		83,460,991.13
房屋、建筑物	11,544,047.75	44,735,446.67		56,279,494.42
运输工具	18,892,752.32	(1,854,363.89)		17,038,388.43
电子设备	4,911,254.60	2,254,866.19		7,166,120.79
其他设备	2,274,074.99	702,912.50		2,976,987.49
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	37,622,129.66	45,838,861.47		83,460,991.13
房屋、建筑物	11,544,047.75	44,735,446.67		56,279,494.42
运输工具	18,892,752.32	(1,854,363.89)		17,038,388.43
电子设备	4,911,254.60	2,254,866.19		7,166,120.79
其他设备	2,274,074.99	702,912.50		2,976,987.49

于 2011 年 6 月 30 日，本集团固定资产无抵押情况(2010 年 12 月 31 日：无)。

本报告期固定资产计提的折旧金额为 3,994,631.21 元(2010 年 1-6 月：2,772,83.25 元)。本年新增固定资产主要为新竣工转入的办公楼。

五、 合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产(续)

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无持有待售的固定资产 (2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2010 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。

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价	3,408,763.00	1,148,400.00		4,557,163.00
累计摊销	1,993,462.93	221,125.60		2,214,588.53
账面净值	1,415,300.07	927,274.40		2,342,574.47
减值准备				
账面价值	<u>1,415,300.07</u>	<u>927,274.40</u>		<u>2,342,574.47</u>

本报告期无形资产的摊销金额为 221,125.60 元(2010 年 1-6 月: 241,624.02 元)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无形资产无抵押情况(2010 年 12 月 31 日: 无)。

13 长期待摊费用

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2011 年 6 月 30 日	摊销年限
经营租入售楼处装修费	575,097.93	589,453.19	(657,693.92)	506,857.20	3 到 5 年
经营租入办公楼装修费	2,316,526.57	376,684.00	(712,476.86)	1,980,733.71	3 到 5 年
其他长期资产	-	22,169,726.11	(2,216,972.61)	19,952,753.50	3 到 5 年
合计	<u>2,891,624.50</u>	<u>23,135,863.30</u>	<u>(3,587,143.39)</u>	<u>22,440,344.41</u>	

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

	2011 年 6 月 30 日		2010 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	111,942,979.85	447,771,919.40	75,043,812.14	300,175,248.54
预提土地增值税	40,195,233.84	160,780,935.36	42,831,524.23	171,326,096.94
资产减值准备	24,251,894.52	97,007,578.08	23,936,602.90	95,746,411.58
预提费用	4,022,497.00	16,089,988.00	4,942,088.18	19,768,352.72
抵销内部未实现利润	1,367,443.34	5,469,773.36	1,730,423.02	6,921,692.09
其他	568,306.10	2,273,224.40		
合计	<u>182,348,354.65</u>	<u>729,393,418.60</u>	<u>148,484,450.47</u>	<u>593,937,801.87</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2011 年 6 月 30 日		2010 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	6,175,382.23	24,701,528.91	11,132,901.97	44,531,607.87
内部未实现损益抵消	8,456,802.81	33,827,211.25	9,724,222.93	38,896,891.72
成本核算中会计与税法的差异	<u>76,440,284.31</u>	<u>305,761,137.24</u>	<u>31,426,465.33</u>	<u>125,705,861.32</u>
合计	<u>91,072,469.35</u>	<u>364,289,877.40</u>	<u>52,283,590.23</u>	<u>209,134,360.91</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:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>27,441,343.36</u>	<u>19,171,674.00</u>

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:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
2012		
2013		
2014		
2015	19,171,674.00	19,171,674.00
2016	8,269,669.36	
合计	<u>27,441,343.36</u>	<u>19,171,674.00</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
递延所得税资产	(26,602,133.97)	(12,439,118.41)
递延所得税负债	<u>26,602,133.97</u>	<u>12,439,118.41</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:

	2011 年 6 月 30 日		2010 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	155,746,220.68	622,984,882.72	136,045,332.06	544,181,328.24
递延所得税负债	<u>(64,470,335.38)</u>	<u>(257,881,341.52)</u>	<u>(39,844,471.82)</u>	<u>(159,377,887.28)</u>

15 资产减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少 转回 转销	2011 年 6 月 30 日
存货跌价准备 (附注五(5))	95,746,411.58	10,344,342.97	(9,083,176.42)	97,007,578.13

五、 合并财务报表项目附注(续)

16 其他非流动资产

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
工业用地及房产	<u>367,250,923.17</u>	<u>367,247,647.00</u>

子公司常州新城房产于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉驰汽车配件有限公司(原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 2011 年 6 月 30 日, 本集团认为该等资产无需计提减值准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。于 2011 年 6 月 30 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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
银行借款	人民币		
- 抵押借款	人民币		
- 保证借款	人民币		
- 抵押加保证借款	人民币		
信托融资(i)	人民币	<u>349,300,000.00</u>	<u>1,008,000,000.00</u>
合计	人民币	<u>349,300,000.00</u>	<u>1,008,000,000.00</u>

(i) 于 2011 年 6 月 30 日, 以上信托借款是由本集团子公司的股权进行质押、本公司提供全额担保等方式予以保证。

期末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

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

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间
常州公园壹号	601,505,484.00	800,266,135.00	2012 年 10 月
常州金色新城	2,624,727.00	2,583,726.78	2013 年 12 月
常州清水湾	1,318,759,699.42	1,191,916,305.42	2011 年 9 月
常州人民家园		480,000.00	已竣工
常州尚东区		6,566,854.00	已竣工
常州四季金典		4,406,616.00	已竣工
常州新城长岛	16,680,836.00	16,346,024.00	2014 年 12 月
常州新城帝景		1,260,000.00	2014 年 6 月
常州新城公馆	1,105,650,686.00	948,645,617.46	2011 年 12 月
常州新城金郡	761,130,966.00	409,044,935.26	2012 年 6 月
常州蓝钻景庭	1,550,000.00		已竣工
常州新城蓝钻	1,108,513.00	698,512.90	已竣工
常州新城南都	15,039,705.00	5,595,833.00	2013 年 9 月
常州新城首府	876,321,862.00	533,408,942.00	2011 年 10 月
常州新城熙园	250,510,164.00	331,635,765.00	2011 年 12 月
常州新城逸境	8,833,025.00	3,854,563.00	已竣工
常州新城域	981,269,317.80	630,328,081.19	2011 年 11 月
常州玉龙湾	71,032,226.00	40,105,940.00	2011 年 10 月
昆山新城域	305,602,575.00	424,348,352.00	2011 年 11 月
南京尚东区	50,000.00	1,020,000.00	已竣工
南京尚座花园	165,000.00	210,200.00	已竣工
南京新城金郡	365,529,868.00	87,233,603.00	2012 年 10 月
上海新城金郡	1,088,546,362.00	654,235,533.00	2011 年 12 月
上海新城盛景	6,749,437.00	823,877,172.00	已竣工
上海悠活城	1,458,137,780.00	997,929,303.00	2011 年 10 月
上海忆华里	157,912,633.00		2012 年 7 月
苏州翡翠湾	11,798,907.00	315,170,765.00	已竣工
苏州新城金郡	626,746,587.00	337,492,134.00	2011 年 12 月
无锡盛世新城	985,413,023.00	756,651,305.00	2011 年 12 月
无锡尚东区	34,323,121.00		2012 年 12 月
其他项目	1,115,827.20	759,358.06	
合计	11,054,108,331.42	9,326,071,576.07	

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 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无预收关联方的预收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 2,352,102,067.62 元(2010 年 12 月 31 日: 1,152,761,448.90 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。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团预收款项中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

21 应付职工薪酬

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	37,561,154.00	95,714,023.84	117,275,177.84	16,000,000.00
职工福利费		9,681,393.06	9,681,393.06	
社会保险费		10,322,117.47	10,322,117.47	
其中: 基本养老保险费		7,007,569.38	7,007,569.38	
医疗保险费		2,462,217.86	2,462,217.86	
失业保险费		516,744.02	516,744.02	
工伤保险费		317,071.64	317,071.64	
生育保险费		18,514.57	18,514.57	
住房公积金		2,442,977.00	2,442,977.00	
工会经费与职工教育经费	89,200.40	1,236,461.92	1,213,684.59	111,977.73
合计	37,650,354.40	119,396,973.29	140,935,349.96	16,111,977.73

于 2011 年 6 月 30 日, 应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款。其中人民币 640 万元在 2011 年 8 月已经支付, 剩余工资、奖金、津贴和补贴作为预提的年终奖金将在年底支付。

五、 合并财务报表项目附注(续)

22 应交税费

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应交企业所得税	75,862,889.91	215,636,655.87
应交营业税	37,798,624.38	138,663,065.30
应交土地增值税	129,076,216.17	105,960,451.68
应交城市维护建设税	1,559,150.94	6,464,193.32
应交教育费附加	1,905,242.22	5,050,734.58
应交印花税	675,152.20	4,757,759.19
应交土地使用税	3,208,359.44	3,440,322.43
应交房产税	359,977.40	456,200.00
应交股利预提税及其他	26,472,571.17	3,421,328.49
合计	<u>276,918,183.83</u>	<u>483,850,710.86</u>

23 应付利息

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
信托融资利息	75,765,164.36	54,427,005.90
分期付息到期还本的长期借 款利息	5,512,567.40	4,766,996.36
短期借款应付利息		
合计	<u>81,277,731.76</u>	<u>59,194,002.26</u>

24 应付股利

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
王晓松		37,800,000.00
合计	<u></u>	<u>37,800,000.00</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
临时往来款	18,000,000.00	118,000,000.00
物业代收款项(i)	89,938,172.11	68,226,339.90
代收契税(ii)	8,332,532.31	24,452,094.13
应付股权款(iii)	17,312,000.00	17,312,000.00
投标保证金	11,216,294.56	2,130,000.00
代垫款	6,592,261.80	1,838,858.73
代扣代缴职工社保	827,618.47	1,322,889.53
预提宣传推广费用及其他	76,358,519.75	74,059,501.53
合计	<u>228,577,399.00</u>	<u>307,341,683.82</u>

(i) 于 2011 年 6 月 30 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。

(ii) 于 2011 年 6 月 30 日，代收契税为尚未缴纳的代收代缴商品房交付契税。

(iii) 于 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团无应付关联方的其他应付款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2011 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 50,139,392.18 元，主要为代收款项。(2010 年 12 月 31 日：111,158,071.42)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日，本集团其他应付款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

26 一年内到期的非流动负债

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>1,815,350,000.00</u>	<u>1,140,000,000.00</u>

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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
银行借款			
- 抵押借款(i)	人民币	221,000,000.00	326,000,000.00
- 抵押加保证借款(i)	人民币	910,350,000.00	215,000,000.00
- 保证借款(i)	人民币	134,000,000.00	149,000,000.00
- 质押借款	人民币		
信托融资(i)	人民币	<u>550,000,000.00</u>	<u>450,000,000.00</u>
合计		<u>1,815,350,000.00</u>	<u>1,140,000,000.00</u>

(i) 以上一年内到期非流动负债是由本集团土地使用权作抵押、本公司提供担保或者本集团最终控制人王振华先生提供担保等方式予以保证。

一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

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	2011年 6月30日 人民币金额	2010年 12月31日 人民币金额
江苏国际信托有限责任公司	2010年12月14日	2012年3月14日	人民币	按市场利率	350,000,000.00	
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	按市场利率	200,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行宝山支行	2011年3月31日	2012年6月20日	人民币	按市场利率	180,000,000.00	
中国建设银行宝山支行	2011年5月18日	2012年6月20日	人民币	按市场利率	120,000,000.00	
中国农业银行股份有限公司 武进支行	2011年2月8日	2011年12月31日	人民币	按市场利率	100,000,000.00	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	按市场利率		100,000,000.00
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	按市场利率		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	按市场利率		130,000,000.00

27 其他流动负债

	2011年6月30日	2010年12月31日
土地增值税(a)	<u>160,780,934.99</u>	<u>171,326,096.94</u>

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。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

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 160,780,934.99元(2010年12月31日: 171,326,096.94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。

五、 合并财务报表项目附注(续)

28 长期借款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
银行借款		
- 抵押加保证借款(i)	1,146,000,000.00	1,659,250,000.00
- 保证借款(ii)	488,000,000.00	552,000,000.00
- 抵押借款(iii)	1,363,000,000.00	457,000,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iv)	344,000,000.00	437,000,000.00
- 质押借款	47,000,000.00	
信托融资(v)	1,630,200,000.00	1,213,000,000.00
合计	<u>5,018,200,000.00</u>	<u>4,318,250,000.00</u>

(i) 以上长期借款是由本集团子公司的股权进行质押、土地使用权作抵押、在建项目作抵押、本公司提供担保或者本集团最终控制人王振华先生提供担保等方式予以保证。

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	2011 年	2010 年
					6 月 30 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	按市场利率	475,000,000.00	475,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2010 年 12 月 29 日	2012 年 12 月 28 日	人民币	按市场利率	453,000,000.00	338,000,000.00
中泰信托投资有限责任公司	2011 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 25 日	人民币	按市场利率	401,500,000.00	
江苏省国际信托股份有限公司	2010 年 7 月 12 日	2012 年 7 月 11 日	人民币	按市场利率	350,000,000.00	350,000,000.00
中国民生银行股份有限公司常州支行	2010 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	人民币	按市场利率	275,000,000.00	
中诚信托有限责任公司	2010 年 12 月 14 日	2012 年 3 月 13 日	人民币	按市场利率		350,000,000.00
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	人民币	按市场利率		280,000,000.00

长期借款到期日分析如下:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一到二年	3,291,200,000.00	2,722,250,000.00
二到五年	<u>1,727,000,000.00</u>	<u>1,596,000,000.00</u>
	<u>5,018,200,000.00</u>	<u>4,318,250,000.00</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

29 股本

	2010 年 12 月 31 日	本期增减变动				小计	2011 年 6 月 30 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		316,800,000.00			316,800,000.00	950,400,000.00
无限售条件股份							
境内上市的外资股	428,524,800.00		214,262,400.00			214,262,400.00	642,787,200.00
合计	1,062,124,800.00		531,062,400.00			531,062,400.00	1,593,187,200.00

以上股本已经江苏公证会计师事务所苏公 C[2011]B066 号验资报告验证。

30 资本公积

	2010 年 12 月 31 日	年内增加	年内减少	2011 年 6 月 30 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

31 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日
法定盈余公积	166,560,323.46			166,560,323.46

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。

五、 合并财务报表项目附注(续)

32 未分配利润

	2011 年 1-6 月		2010 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	1,583,707,952.58		1,105,068,122.55	
加：归属于本公司股东的净利润	314,040,876.53		646,367,824.35	
减：提取法定盈余公积(附注五(32))			(82,758,010.32)	10%
应付普通股股利	(594,789,888.00)	注(b)	(84,969,984.00)	每股 0.08 元
年末未分配利润	<u>1,302,958,941.11</u>		<u>1,583,707,952.58</u>	

(a) 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。

(b) 2011 年 4 月 20 日经公司 2010 年股东大会决议，向全体股东派发现金股利与股票股利：

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，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，派发股票股利共计 531,062,400 股。

五、 合并财务报表项目附注(续)

33 少数股东权益

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	55,000,000.00	
王晓松	102,126,173.34	87,532,762.87
合计	<u>157,126,173.34</u>	<u>87,532,762.87</u>

34 营业收入和营业成本

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入	2,594,100,242.00	2,236,328,211.96
其他业务收入	46,949,603.28	36,613,327.82
合计	<u>2,641,049,845.28</u>	<u>2,272,941,539.78</u>
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务成本	1,599,205,390.45	1,712,072,166.10
其他业务成本	50,936,024.20	35,745,314.86
合计	<u>1,650,141,414.65</u>	<u>1,747,817,480.96</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	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>2,594,100,242.00</u>	<u>1,599,205,390.45</u>	<u>2,236,328,211.96</u>	<u>1,712,072,166.10</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	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	4,110,292.03	16,081.20	5,991,766.39	24,341.34
物业管理费	40,992,381.25	50,126,777.71	29,815,674.93	35,275,163.30
其他	1,846,930.00	793,165.29	805,886.50	445,810.22
合计	<u>46,949,603.28</u>	<u>50,936,024.20</u>	<u>36,613,327.82</u>	<u>35,745,314.86</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

34 营业收入和营业成本(续)

(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 94,549,457.00 元(2010 年 1-6 月: 50,945,000 元), 占本集团全部营业收入的比例为 3.58%(2010 年 1-6 月: 2.24%), 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	30,000,000.00	1.16
公司 1	26,777,210.00	1.03
自然人 2	16,000,000.00	0.62
自然人 3	11,458,040.00	0.44
自然人 4	10,314,207.00	0.40
合计	<u>94,549,457.00</u>	<u>3.64</u>

35 营业税金及附加

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计缴标准
营业税	132,445,439.23	114,029,169.07	附注三
城市维护建设税	5,967,133.35	5,986,793.48	附注三
土地增值税	107,182,837.61	26,112,032.05	附注三
教育费附加	5,006,416.99	5,152,960.94	附注三
其他	960,038.53	1,559,120.03	
合计	<u>251,561,865.71</u>	<u>152,840,075.57</u>	

36 销售费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
策划代理费	32,232,152.66	1,906,202.15
广告宣传费	68,751,830.05	28,835,271.32
办公费用	813,446.57	2,481,916.26
职工薪酬	3,712,761.51	2,499,499.03
业务招待费	1,120,298.49	924,100.06
其他费用	4,408,981.38	2,038,277.87
合计	<u>111,039,470.66</u>	<u>38,685,266.69</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

37 管理费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
职工薪酬	77,641,659.13	37,781,416.73
业务招待费	23,474,007.23	19,730,586.25
办公费用	14,713,238.33	12,211,413.77
税费	8,824,748.29	6,627,794.05
车辆使用费	3,860,723.00	3,045,555.81
差旅费	2,105,985.12	1,739,585.53
职工教育经费	385,700.90	555,794.00
工会经费	677,604.31	664,537.12
其他费用	10,600,838.31	6,989,796.56
合计	<u>142,284,504.62</u>	<u>89,346,479.82</u>

38 财务费用 - 净额

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利息支出	134,311,419.25	132,675,306.58
减：已资本化的利息支出	(115,573,663.42)	(109,348,871.69)
减：利息收入	(5,408,500.09)	(7,928,688.55)
汇兑(收益)/损失		
手续费	<u>35,088,295.79</u>	<u>8,704,492.07</u>
合计	<u>48,417,551.53</u>	<u>24,102,238.41</u>

39 资产减值损失

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
存货跌价损失(附注五(15))	<u>10,344,342.97</u>	

40 投资收益

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
可供出售金融资产取得的投资收益	<u>3,750,001.20</u>	

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

41 营业外收入

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,273,504.55	85,010.64	5,273,504.55
其中：固定资产处置利得	5,273,504.55	85,010.64	5,273,504.55
无形资产处置利得			
拆迁回购款利息收入		4,321,517.00	
政府补助	5,800.00	1,734,000.00	5,800.00
违约金收入	810,816.00	1,029,718.44	810,816.00
政府收回土地补偿款	5,743,441.60		5,743,441.60
其他	1,547,920.65	842,041.03	1,547,920.65
合计	13,381,482.80	8,012,287.11	13,381,482.80

42 营业外支出

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	157,548.91	334,935.98	
其中：固定资产处置损失	157,548.91	334,935.98	
对外捐赠	2,410,000.00	2,880,000.00	
赔偿、罚款、违约金及其他	827,308.80	802,789.88	
合计	3,394,857.71	4,017,725.86	

43 所得税费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税	107,438,059.49	66,695,472.47
递延所得税	4,924,974.94	(13,799,612.87)
合计	112,363,034.43	52,895,859.60

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：

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利润总额	440,997,321.43	224,144,559.58
按 25% 税率计算的所得税	110,249,330.36	56,036,139.90
不得扣除的成本、费用和损失	327,687.00	367,815.38
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损(附注五(14)(c))	2,067,417.34	
以前年度所得税汇算清缴差异	(281,400.27)	(3,508,095.68)
所得税费用	112,363,034.43	52,895,859.60

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

44 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：

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月 重述值
归属于本公司普通股股东的合并净利润	314,040,876.53	162,968,376.93
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>1,593,187,200.00</u>	<u>1,593,187,200.00</u>
基本每股收益	<u>0.1971</u>	<u>0.1023</u>
其中：		
持续经营基本每股收益：	0.1971	0.1023
终止经营基本每股收益：	<u> </u>	<u> </u>

(i) 2011 年 4 月 20 日经 2010 年股东大会决议，向全体股东按每 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，派发股票股利共计 531,062,400 股。派发股利完成后，本公司的股本从 1,062,124,800 股增加至 1,593,187,200.00 股。针对该股票股利发行，对上年同期发行在外普通股加权平均数做追溯调整。

(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 2011 年 1-6 月，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2010 年 1-6 月：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

45 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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
临时往来款		
土地投标保证金	75,000,000.00	245,000,000.00
利息收入	5,403,443.83	7,644,728.39
营业外收入	8,128,658.36	2,684,811.11
代收契税及物业代收款	25,614,333.81	
其他	<u>4,770,061.43</u>	<u>808,684.02</u>
合计	<u>118,916,497.43</u>	<u>256,138,223.52</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

45 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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
单位往来	679,529,900.00	101,691,588.59
营业费用及管理费用	169,310,769.62	97,100,393.14
受限制的存款	306,855.54	54,191,732.04
代付费用	34,144,965.89	12,183,703.87
其他	1,252,736.59	6,797,355.24
合计	<u>884,545,227.64</u>	<u>271,964,772.88</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

46 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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
合并净利润	328,634,287.00	171,248,699.98
加：资产减值准备	10,344,342.97	
固定资产折旧	3,994,631.21	2,259,623.14
无形资产摊销	221,125.60	208,924.02
长期待摊费用摊销	3,587,143.39	921,923.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失/(收益)	(5,115,955.64)	334,936.38
固定资产报废损失		88.00
财务费用	53,826,051.62	8,183,770.57
投资损失/(收益)	(3,750,001.20)	
递延所得税资产减少/(增加)	(19,700,888.62)	(26,592,914.17)
递延所得税负债增加	24,625,863.56	12,793,301.30
存货的减少/(增加)	(2,730,793,247.43)	(3,136,904,109.22)
经营性应收项目的减少/(增加)	(1,614,246,234.93)	(1,363,482,538.91)
经营性应付项目的增加	2,297,542,804.32	1,721,181,309.09
其他		140,940,635.10
经营活动使用的现金流量净额	<u>(1,650,830,078.15)</u>	<u>(2,468,906,350.84)</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-

现金及现金等价物净变动情况

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
现金及现金等价物的期末余额	1,783,287,893.30	1,293,886,538.71
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(2,927,394,226.53)</u>	<u>(1,845,689,018.22)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(1,144,106,333.23)</u>	<u>(551,802,479.51)</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

46 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

(b) 现金及现金等价物

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
现金	1,783,287,893.30	2,927,394,226.53
其中：库存现金	18,392,100.74	6,461,399.57
可随时用于支付的银行存款	1,764,895,792.56	2,920,932,826.96
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
期末现金及现金等价物余额	<u>1,783,287,893.30</u>	<u>2,927,394,226.53</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

	2010 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日
新城控股集团有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2011 年 6 月 30 日		2010 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	58.86%	58.86%	58.86%	58.86%

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	有限责 任公司	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	50,000.00	20%	20%	56010464-1
上海万之城房地 产开发有限公司	有限责 任公司	上海嘉定区环 城路 2222 号 3 幢 210 室	陈东彪	房地产开发、物业 管理、园林绿化工 程、建筑装潢材 料、五金交电、水 暖器材的销售	10,000.00	50%	50%	57082897-7

六、 关联方关系及其交易(续)

4 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
江苏新城实业集团有限公司	受同一最终控制方控制
新城万博置业有限公司	受同一最终控制方控制

5 关联交易

除已在附注四(3)、五(3)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	上海新城创佳置业有限公司	200,000	2010年3月25日	2011年9月24日	否
王振华	上海东郡房地产开发有限公司	401,500	2011年4月26日	2013年4月25日	否
王振华	常州新城房产开发有限公司	500,000	2011年4月2日	2013年4月1日	否

于 2011 年 6 月 30 日，王振华对本集团上述子公司的信托融资金额提供全额担保。

5 关联交易(续)

(b) 出售股权

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格
新城控股集团有限公司	金坛市新城万郡置业有限公司 50%股权	2011年5月27日	5,000,000.00

本集团子公司金坛市新城万郡置业有限公司由本集团子公司常州新城房产有限公司于 2011 年 3 月 22 日发起设立，注册资本为人民币 10,000,000.00 元。常州新城房产有限公司于 2011 年 5 月 27 日与新城控股集团有限公司签订股权转让协议，将其持有的金坛市新城万郡置业有限公司 50% 股权以人民币 5,000,000.00 元对价转让给新城控股集团有限公司。该项股权出售未对本集团产生损益。转让后，本集团仍保留对金坛市新城万郡置业有限公司的控制权，并将其纳入本集团子公司范围。

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 2011 年 6 月 30 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 428,389 万元(2010 年 12 月 31 日：347,128 万元)。

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：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>1,602,913,357.61</u>	<u>2,627,935,250.00</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：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	7,986,131.64	7,065,948.36
一到二年	8,239,668.30	7,260,216.69
二到三年	7,294,668.30	6,374,485.02
三年以上	460,091.64	3,187,242.51
	<u>23,980,559.88</u>	<u>23,887,892.58</u>

3 前期承诺履行情况

本集团于 2010 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。

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)。

十、终止经营

于 2011 年 6 月 21 日，本公司将拥有的常州四季新城消费品市场有限公司的全部股权转让予关联方江苏新城实业集团有限公司。上述终止经营业务于 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 21 日止期间未产生损益。

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。

本报告期，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 13,431,141.93 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。在此期间内，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。

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：

	2011 年 6 月 30 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
金融资产 -				
货币资金	1,900,618,796.01			1,900,618,796.01
应收款项	701,482,019.31			701,482,019.31
可供出售金融资产			194,065,500.00	194,065,500.00
	<u>2,602,100,815.32</u>		<u>194,065,500.00</u>	<u>2,796,166,315.32</u>
金融负债 -				
短期借款	349,300,000.00			349,300,000.00
应付款项	4,280,315,311.27			4,280,315,311.27
应付利息	510,657,249.02	264,356,859.28	79,353,852.77	854,367,961.07
一年内到期的非流动负债	1,815,350,000.00			1,815,350,000.00
长期借款		3,291,200,000.00	1,727,000,000.00	5,018,200,000.00
	<u>6,955,622,560.29</u>	<u>3,555,556,859.28</u>	<u>1,806,353,852.77</u>	<u>12,317,533,272.34</u>

十一、 金融风险管理(续)

3 流动性风险(续)

	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>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>

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。

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。

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 2011 年 6 月 30 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 194,065,500.00 元(附注五(7))，其公允价值层级为第三层级。

于 2011 年 6 月 30 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
2011 年 1 月 1 日	156,000,000.00
购入	38,065,500.00
2011 年 6 月 30 日	<u>194,065,500.00</u>

十二、 公司财务报表附注

1 应收账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	1,458,000.00	1,458,000.00
减：坏账准备	<u>1,458,000.00</u>	<u>1,458,000.00</u>

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:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一到二年	448,000.00	448,000.00
二到三年		
三到四年		1,010,000.00
四到五年	1,010,000.00	
合计	<u>1,458,000.00</u>	<u>1,458,000.00</u>

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 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>1,458,000.00</u>	<u>100.00</u>	-	-

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 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 (2010 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2011 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2010 年度: 无)。

(g) 于 2011 年度, 本公司未核销应收账款(2010 年度: 无)。

(h) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

十二、 公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(i) 于 2011 年 6 月 30 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	4 到 5 年	69.27
常州市房管局	非关联方	448,000.00	3 年以内	30.73
合计		<u>1,458,000.00</u>		<u>100.00</u>

(j) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(l) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

2 其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	82,207,651.61	77,000,000.00
其他单项金额不重大的其他应收款	8,432,462.39	3,558,537.91
合计	<u>90,640,114.00</u>	<u>80,558,537.91</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	13,026,638.80	71,752,487.67
一到二年	71,640,611.57	1,632,828.49
二到三年	300,000.00	602,160.00
三到四年	303,940.00	515,800.00
四到五年	1,268,923.63	2,055,261.75
五年以上	4,100,000.00	4,000,000.00
合计	<u>90,640,114.00</u>	<u>80,558,537.91</u>

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:

	2011 年 6 月 30 日				2010 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	90,640,114.00	100.00			80,558,537.91	100.00		

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 单项金额重大的其他应收款无需计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2011 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2010 年度: 无)。

(g) 于 2011 年度, 本公司未核销其他应收款(2010 年度: 无)。

(h) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2011 年 6 月 30 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(%)
上海新城创佳置业有限公司	子公司	70,545,151.61	二年以内	77.83
苏州翡翠国际社区置业有限公司	非关联方	7,162,500.00	一年以内	7.90
常州住房公积金管理中心	非关联方	5,800,000.00	一至六年	6.40
上海长城建设开发有限公司	非关联方	1,503,268.90	二年以内	1.66
上海沪锡物业管理有限公司	非关联方	320,562.40		0.35
合计		85,331,482.91		94.14

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	2011 年 6 月 30 日			2010 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	77.83		70,545,151.61	87.57	

(k) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(l) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司无其他应收款质押给银行作为取得借款的担保(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

3 长期应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
指定信托安排	125,000,000.00	125,000,000.00

于 2011 年 6 月 30 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

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
子公司 (a)	2,829,277,285.14	2,523,277,285.14
减: 长期股权投资减值准备 (b)	2,829,277,285.14	2,523,277,285.14

于 2011 年 6 月 30 日, 本公司不存在长期投资变现的重大限制。

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	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动	2011 年 6 月 30 日	持股 比例 (%)	表决权比 例 (%)
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
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
上海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
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
常州新龙创置房地产开发有限公司	成本法	293,440,000.00	293,440,000.00	-	293,440,000.00	80.00	80.00
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
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
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
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
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
上海东郡房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	300,000,000.00	400,000,000.00	100.00	100.00
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
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
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
常州新城东昇房地产开发有限公司	成本法	168,000,000.00	168,000,000.00	-	168,000,000.00	60.00	60.00
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
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	6,000,000.00	9,000,000.00	*10.00	10.00
合计		<u>2,523,277,285.14</u>	<u>2,523,277,285.14</u>	<u>306,000,000.00</u>	<u>2,829,277,285.14</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。

(b) 于 2011 年 6 月 30 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(2010 年 12 月 31 日：无)。

十二、 公司财务报表附注(续)

5 营业收入和营业成本

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入	10,825,000.00	225,383,729.00
其他业务收入	1,396,711.00	397,050.00
合计	<u>12,221,711.00</u>	<u>225,780,779.00</u>
主营业务成本	7,629,007.62	172,711,517.89
其他业务成本		
合计	<u>7,629,007.62</u>	<u>172,711,517.89</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	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>10,825,000.00</u>	<u>7,629,007.62</u>	<u>225,383,729.00</u>	<u>172,711,517.89</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	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	<u>1,396,711.00</u>		<u>397,050.00</u>	

(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 4,721,000.00 元(2010 年 1-6 月: 15,564,840.00 元), 占本公司全部营业收入的比例为 43.61%(2009 年: 5.67%), 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	1,374,000.00	12.69
自然人 2	893,000.00	8.25
自然人 3	839,000.00	7.75
自然人 4	828,000.00	7.65
自然人 5	787,000.00	7.27
合计	<u>4,721,000.00</u>	<u>43.61</u>

十二、 公司财务报表附注(续)

6 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润/(净亏损)	(29,482,332.39)	(12,559,798.24)
加：固定资产折旧	802,519.08	711,159.05
无形资产摊销	195,338.97	193,616.30
长期待摊费用摊销	394,862.72	234,562.71
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净损失	6,786.80	154,823.68
财务费用	2,644,529.31	465,000.00
递延所得税资产减少	(7,861,225.00)	(5,692,772.58)
存货的减少	6,734,676.78	102,244,314.65
经营性应收项目的减少	(7,518,884.80)	26,922,978.54
经营性应付项目的增加	429,498,195.21	88,526,701.84
其他	-	18,044,163.33
经营活动产生的现金流量净额	<u>395,414,466.68</u>	<u>219,244,749.28</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

2011 年 1-6 月

2010 年 1-6 月

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

现金及现金等价物净变动情况

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
现金及现金等价物的年末余额	121,975,787.85	28,931,218.46
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(85,069,256.11)</u>	<u>(52,537,955.54)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>36,906,531.74</u>	<u>(23,606,737.08)</u>

一、 非经常性损益明细表

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
非流动资产处置损益	5,115,955.64	(249,925.34)
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	5,800.00	1,734,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	3,750,001.20	
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	4,873,357.50	2,510,486.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
	<u>13,745,114.34</u>	<u>3,994,561.25</u>
所得税影响额	(3,528,546.60)	(2,003,071.78)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(395,809.65)</u>	<u>(140,577.09)</u>
	<u>9,820,758.09</u>	<u>1,850,912.38</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。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率(%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2011年 1-6月	2010年 1-6月	2011年 1-6月	2010年1-6月 (重述值)	2011年 1-6月	2010年1-6月 (重述值)
归属于公司普通股股东的 净利润	10.50	6.93	0.1971	0.1023	0.1971	0.1023
扣除非经常性损益后归属 于公司普通股股东的净 利润	10.18	6.85	0.1910	0.1011	0.1910	0.1011

2011年4月20日经公司2010年股东大会决议，向全体股东按每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，派发股票股利共计531,062,400股。派发股利完成后，本公司的股本从1,062,124,800股增加至1,593,187,200股。针对该股票股利发行，对上年同期发行在外普通股加权平均数做追溯调整后重述上年同期基本每股收益与稀释每股收益。

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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	变动幅度	主要差异原因
资产总计	26,368,396,303.64	23,038,872,572.19	14%	公司规模扩大
预付款项	3,370,304,371.00	2,449,958,216.85	38%	新增土地预付款
其他应收款	693,420,855.23	163,262,978.64	325%	增加对联营公司往来余额
存货	18,589,224,478.37	15,858,431,230.94	17%	土地储备和在建项目增加
固定资产	83,460,991.13	37,622,129.66	122%	新竣工办公楼转入
预收款项	11,054,582,645.31	9,333,339,292.81	18%	项目销售增加, 预售额增加
应交税费	276,918,183.83	483,850,710.86	-43%	上年未计提的税费在本期支付
负债合计	23,128,312,168.17	20,118,695,235.72	15%	银行借款和预收账款的增加
归属本公司股东权益 合计	3,082,957,962.13	2,832,644,573.60	9%	本期实现净利润及本期利润分配的影响

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度	主要差异原因
营业收入	2,641,049,845.28	2,272,941,539.78	16%	本期交付项目增加
营业税金及附加	251,561,865.71	152,840,075.57	65%	土地增值税预提额增加
销售费用	111,039,470.66	38,685,266.69	187%	增加了销售代理、宣传费
管理费用	142,284,504.62	89,346,479.82	59%	人员增加使得管理费用增加
归属于本公司股东的 净利润	314,040,876.53	162,968,376.93	93%	本期实现利润增加