

**江苏新城地产股份有限公司**

**900950**

**2011 年年度报告**

# 目录

一、 重要提示 .....	1
二、 公司基本情况 .....	1
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	2
四、 股本变动及股东情况 .....	4
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	7
六、 公司治理结构 .....	10
七、 股东大会情况简介 .....	14
八、 董事会报告 .....	15
九、 监事会报告 .....	27
十、 重要事项 .....	29
十一、 财务报告 .....	35
十二、 备查文件目录 .....	36

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

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) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

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

### (二) 联系人和联系方式

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

### (三) 基本情况简介

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

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

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

## 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1997 年 10 月 10 日	
公司首次注册登记地点	江苏省工商局	
最近变更	公司变更注册登记日期	2011 年 8 月 9 日
	公司变更注册登记地点	江苏省常州市工商局
	企业法人营业执照注册号	320400000004045
	税务登记号码	320483134796593
	组织机构代码	13479659-3
公司聘请的会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,534,666,623.19
利润总额	1,573,413,953.67
归属于上市公司股东的净利润	1,125,797,775.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,057,485,779.67
经营活动产生的现金流量净额	104,418,288.97

## (二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	4,395,477.88	-715,552.33	2,917,600.94
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	825,800.00	1,734,000.00	70,000.00
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	53,750,001.20		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		25,830,629.89	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	33,526,082.60	7,266,036.91	24,146,316.85
少数股东权益影响额	-202,360.26	-940,140.93	-791,611.07
所得税影响额	-23,982,975.19	-9,148,311.58	-6,627,813.42
合计	68,311,996.23	24,026,661.96	19,714,493.30

## (三)报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
营业总收入	9,222,244,674.92	6,684,250,187.70	37.97%	5,452,680,583.19
营业利润	1,534,666,623.19	896,832,593.90	71.12%	702,314,234.80
利润总额	1,573,413,953.67	905,117,078.48	73.84%	726,487,523.74
归属于上市公司股东的净利润	1,125,797,775.90	646,367,824.35	74.17%	489,371,419.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,057,485,779.67	622,341,162.39	69.92%	469,656,926.27
经营活动产生的现金流量净额	104,418,288.97	-1,752,538,869.72	不适用	1,255,918,382.17
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
资产总额	29,025,522,707.84	23,038,872,572.19	25.98%	13,067,601,294.81
负债总额	24,945,766,506.72	20,118,695,235.72	23.99%	10,697,902,698.32
归属于上市公司股东的所有者权益	3,894,714,861.50	2,832,644,573.60	37.49%	2,271,246,733.25
总股本	1,593,187,200.00	1,062,124,800.00	50.00%	1,062,124,800.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.7066	0.4057	74.17%	0.3072
稀释每股收益（元/股）	0.7066	0.4057	74.17%	0.3072
用最新股本计算的每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.6638	0.3906	69.94%	0.2948
加权平均净资产收益率（%）	33.47	25.47	增加 8.00 个百分点	23.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	31.44	24.52	增加 6.92 个百分点	22.88
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.0655	-1.1000	不适用	0.7883
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.4446	1.7780	37.49%	1.4256
资产负债率（%）	85.94	87.32	减少 1.38 个百分点	81.87

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

单位：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									
1、发起人股份	2,956,800	0.278		1,478,400			1,478,400	4,435,200	0.278
其中：									
国家持有股份									
境内法人持有股份	2,956,800	0.278		1,478,400			1,478,400	4,435,200	0.278
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份	630,643,200	59.376		315,321,600			315,321,600	945,964,800	59.376
3、内部职工股									
4、优先股或其他									
二、已上市流通股份									
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股	428,524,800	40.346		214,262,400			214,262,400	642,787,200	40.346
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,062,124,800	100		531,062,400			531,062,400	1,593,187,200	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) 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、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) 证券发行与上市情况

- 1、截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。
- 2、公司股份总数及结构的变动情况

根据 2010 年年度股东大会通过的 2010 年度利润分配方案，以 2010 年末公司总股本 1,062,124,800 股

为基数，向全体股东每 10 股送 5 股，实施后总股本为 1,593,187,200 股，增加 531,062,400 股。本公司股份结构无变化。

3、 本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数	33,786 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	40,972 户				
前十名股东持股情况							
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	持股比例 (%)	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量	股东性质
新城控股集团有限公司	312,576,000	937,728,000	58.86	未流通	937,728,000	质押 874,500,000	境内非国有法人
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	30,283,370	57,536,443	3.61	已流通		未知	境外法人
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	14,580,353	16,212,753	1.02	已流通		未知	境外法人
金濠(合肥)建设发展有限公司	3,639,642	10,633,926	0.67	已流通		未知	境外法人
Golden China Master Fund	8,302,369	8,302,369	0.52	已流通		未知	境外法人
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	2,690,692	7,945,587	0.50	已流通		未知	境外法人
陈素幸	5,528,318	5,528,318	0.35	已流通		未知	境外自然人
常州市华顺建筑工程有限公司	1,689,600	5,068,800	0.32	未流通	5,068,800	未知	境内非国有法人
唐起麟	1,528,529	4,433,287	0.28	已流通		未知	境外自然人
GOLDEN CHINA PLUS MASTER FUND	3,749,985	3,749,985	0.24	已流通		未知	境外自然人
前十名流通股股东持股情况							
股东名称	期末持有流通股的数量		股份种类及数量				
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	57,536,443		境内上市外资股	57,536,443			
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	16,212,753		境内上市外资股	16,212,753			
金濠(合肥)建设发展有限公司	10,633,926		境内上市外资股	10,633,926			
Golden China Master Fund	8,302,369		境内上市外资股	8,302,369			
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	7,945,587		境内上市外资股	7,945,587			
陈素幸	5,528,318		境内上市外资股	5,528,318			
唐起麟	4,433,287		境内上市外资股	4,433,287			
GOLDEN CHINA PLUS MASTER FUND	3,749,985		境内上市外资股	3,749,985			
简秀枝	3,686,735		境内上市外资股	3,686,735			
张尧	3,514,419		境内上市外资股	3,514,419			
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。				

#### 2、 控股股东及实际控制人情况

##### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

新城控股集团有限公司持有公司股份 937,728,000 股，占公司总股本的 58.86%，为公司第一大股东。

公司实际控制人王振华先生，为公司控股股东新城控股集团有限公司的控股股东。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

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

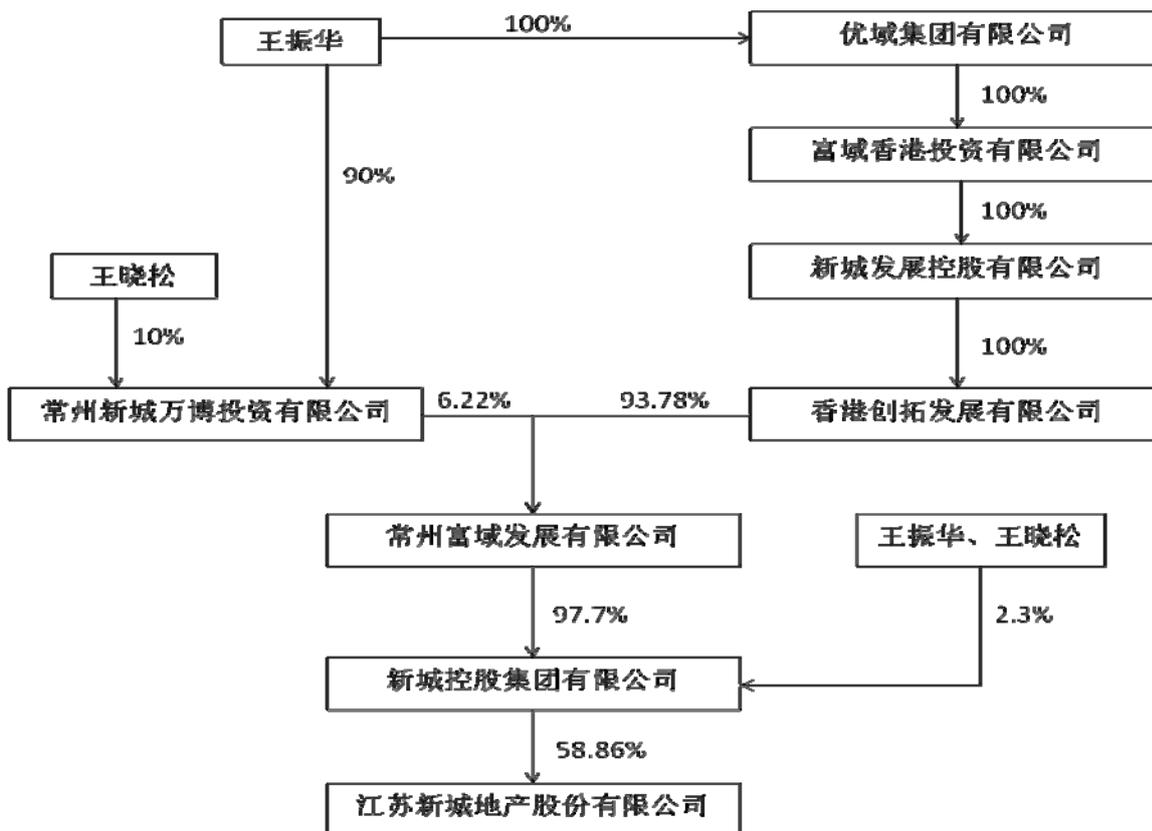
(3) 实际控制人情况

○ 自然人

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

(4) 本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王振华	董事长	男	50	2010年5月22日	2013年5月21日				300	否
吕小平	董事/总裁	男	51	2010年5月22日	2013年5月21日				240	否
徐国平	董事/副总裁	男	56	2010年5月22日	2013年5月21日				190	否
欧阳捷	董事/副总裁	男	51	2011年4月20日	2013年5月21日				150	否
陆忠明	董事/总裁助理	男	40	2010年5月22日	2013年5月21日				/	是
唐云龙	董事/董事会秘书	男	48	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
汪家泽	独立董事	男	62	2010年5月22日	2013年5月21日				20	否
张燕	独立董事	女	42	2010年5月22日	2013年5月21日				20	否
徐建东	独立董事	男	43	2010年5月22日	2013年5月21日				20	否
管建新	监事会主席	男	54	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
周中明	监事	男	56	2010年5月22日	2013年5月21日				/	是
田桂华	监事	男	42	2010年5月22日	2013年5月21日				/	是
黄超	总裁助理	男	37	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
邵磊	总裁助理	男	41	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
戚小明	总裁助理	男	43	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
梁志诚	总裁助理	男	43	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
严政	总裁助理	男	35	2010年5月22日	2013年5月21日				150	否
王晓松	总裁助理	男	25	2011年11月2日	2013年5月21日				50	否
朱虹	财务负责人	女	36	2010年5月22日	2013年5月21日				90	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	2130	/

## 董事、监事和高级管理人员最近 5 年的工作经历

王振华：2007 年开始至报告期末任公司董事长、新城控股集团有限公司董事长、常州新城房产开发有限公司董事长。

吕小平：2007 年开始至报告期末任公司董事兼总裁。自 2010 年 7 月起，同时担任新城控股集团有限公司副董事长。

徐国平：2007 年开始至报告期末任公司董事兼副总裁。

欧阳捷：2007 年 5 月至报告期末任公司副总裁，2011 年 4 月至报告期末任公司董事兼副总裁。

陆忠明：2007 年开始至 2010 年 6 月历任公司财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼总裁助理，2010 年 6 月至报告期末任公司董事，新城控股集团有限公司总裁助理。

唐云龙：2007 年开始至 2010 年 5 月任公司董事会秘书，2010 年 5 月至报告期末任公司董事兼董事会秘书。

汪家泽：2007 年开始至 2010 年 5 月历任常州市经贸委党组副书记、常州市经贸委副主任、政协常州市委经科委副主任、常州市乡镇企业管理局局长，2010 年 5 月起至报告期末任公司独立董事。

张燕：2007 年开始至 2008 年 8 月任江苏公证天业会计师事务所有限公司常务副主任会计师，2008 年 9 月至今担任江苏技术师范学院教师，2010 年 5 月起至报告期末任公司独立董事。

徐建东：2007 年开始至 2010 年末任江苏东浩律师事务所主任律师，2011 年至今任江苏东鼎律师事务所主任律师，2010 年 5 月起至报告期末任公司独立董事。

管建新：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司控股子公司总经理、副总裁，2010 年 5 月至报告期末任公司监事会主席。

周中明：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司董事、副总裁，2010 年 5 月至报告期末任公司监事。

田桂华：2007 年开始至报告期末历任新城控股集团有限公司财务副总监，新城万博置业有限公司财务管理部总经理，2008 年 10 月起至报告期末任公司监事。

黄超：2007 年开始至报告期末任公司市场营销部总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司总裁助理兼市场营销部总经理。

邵磊：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司技术支持部经理、建筑技术研究院总经理、技术中心总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司总裁助理兼技术中心总经理。

戚小明：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司总裁助理兼常州公司总经理。

梁志诚：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，公司总裁助理，2010 年 5 月至报告期末任公司总裁助理兼上海公司总经理。

严政：2007 年开始至 2010 年 5 月历任公司控股子公司副总经理、总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司

总裁助理兼苏州公司总经理。

王晓松：2009 年 7 月毕业于南京大学环境科学专业，2009 年 8 月进入公司，任常州公司工程部土建工程师，2010 年 4 月至 2011 年 11 月任上海公司工程部助理经理，2011 年 11 月起任公司总裁助理。

朱虹：2007 年开始至 2010 年 5 月任公司财务管理部副总经理，2010 年 5 月至报告期末任公司财务负责人兼财务管理部总经理。

## (二) 在股东单位任职情况

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

## 在其他单位任职情况

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

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍然沿用以前的基本薪酬加绩效奖金的方式确定。

### 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。

公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
闵远松	董事	离任	工作调动
欧阳捷	董事/副总裁	聘任	增补董事
王晓松	总裁助理	聘任	增选

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	2,823
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	人数
财务	82
成本	73
工程	213
管理	140
技术	91
客服	42
营销	83
销售	84
物业管理	544
物业保安保洁	1,471
教育程度	
教育程度类别	人数
博士	1
硕士	115
本科	434
大专	506
中专及以下	1,767

## 六、 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及其他法律、法规的要求，依照《公司章程》和其他公司规范管理制度，坚持规范运营，不断完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理，规范公司运营和提高公司治理水平。公司董事、经理层根据各自职能，严格执行公司经营计划，努力应对市场环境的变化促进公司业务发展。

报告期内，公司制定了《公司董事会秘书工作制度》，修订了《公司章程》、《公司内幕信息知情人登记管理制度（2011年12月修订）》，发布了《公司2010年内部控制自我评价报告》。报告期内公司治理主要状况：

## 1、关于股东和股东大会

报告期内，公司共召开了1次年度股东大会和1次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司法》、公司《章程》和《股东大会议事规则》的相关规定，并由律师出席见证。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，关联交易公开、公平、公正，确保所有股东的合法权益。

## 2、关于控股股东与上市公司的关系

控股股东通过股东大会依法行使权利，未干涉公司决策和生产经营活动；公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务方面相互独立。公司建立健全了财务、会计管理制度，独立核算，控股股东不干涉公司的财务、会计活动；公司关联交易公允，也不存在控股股东占用公司资金的情况。

## 3、关于董事与董事会

公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事勤勉尽职，经常了解公司经营情况和有关行业、市场状况，听取公司经营管理者的工作报告、财务状况介绍，并参与重大事项的讨论决策，提供专业意见，为董事会科学决策提供依据。公司共有独立董事 3 名，为董事会人数的三分之一，独立董事未在公司及股东关联方担任任何职务。

报告期内，公司董事会共召开了 11 次会次。公司董事会历次召开、人员出席情况和决策情况均符合相关法律法规、公司《章程》和公司股东大会的授权规定。公司按中国证监会及相关要求成立了董事会下设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会，并制定了相关工作规则，为加强董事会专业委员会工作奠定了制度基础，使其更好发挥专业职能。

2011 年公司较好发挥了部分委员会的职能，为董事会的决策提供了前置审核程序，提高了董事决策的科学性。董事会审计委员会通过及时与会计师事务所沟通与了解，积极主动地协助解决审计过程中的相关问题，充分发挥了在年报审计过程中的指导、监督和支持作用。

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

## 4、关于监事与监事会

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

## 5、关于公司的高级管理人员

公司的高级管理人员全部由董事会任免，符合相关法律法规和《公司章程》的规定；公司的高级管理人员能够按照董事会的决议履行职责，开拓进取，敬业守法，没有侵害公司利益和股东利益的行为。

## 6、关于绩效评价与激励约束机制

公司已经建立了有效的绩效评价和激励约束机制，报告期内针对市场变化，及时增订项目计划节点和重大事项进程完成奖惩机制，有效促进公司业务发展。

## 7、关于投资者关系与相关利益者

为有效促进投资者关系管理，公司除坚持进行每月经营信息披露，还采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流，使投资者能较实时地了解公司经营状况。

公司尊重并积极维护客户、供应商、员工、社区等利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康

地发展。

#### 8、关于信息披露与透明度

公司董事会秘书负责信息披露工作，《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》为公司指定信息披露的报纸，上海证券交易所和公司网站为指定披露网站。

为保证信息的准确、及时、有效，公司严格执行《公司敏感信息管理制度》，确保公司重大信息披露的真实、准确、完整。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息。

结合监管要求，公司修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度（2011 年 12 月修订）》，进一步加强信息披露规范管理，重点加强内幕信息管理，及时履行内幕信息提醒职责，并主动开展自查活动，完善内幕信息管理制度和现有内幕信息知情人管理体系。

### (二) 董事履行职责情况

#### 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王振华	否	11	2	9	0	0	否
吕小平	否	11	2	9	0	0	否
徐国平	否	11	2	9	0	0	否
欧阳捷	否	11	2	9	0	0	否
唐云龙	否	11	2	9	0	0	否
陆忠明	否	11	2	9	0	0	否
汪家泽	是	11	2	9	0	0	否
张燕	是	11	2	9	0	0	否
徐建东	是	11	2	9	0	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

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

#### 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已根据《公司法》、《公司章程》以及中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规之规定，在公司内部的管理文件中明确了独立董事的职责和权利，对独立董事的任职资格、选举程序、职权范围及承担义务等方面做出了规定和说明。

报告期内，公司独立董事严格按照上述工作制度以及《公司法》、《公司章程》等相关文件的规定，切实履行独立董事职责，现场了解公司日常生产经营情况，与公司经营层沟通，熟悉经营情况、财务状况，积极出席公司董事会及各专门委员会会议，认真审议董事会议案，对 2011 年度公司累计和当期对外担保情况、公司改选董事和公司聘任高级管理人员的事项发表了独立意见，提高了董事会决策的科学性、客观性，对公司的规范运作起到了积极的推动作用。

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

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整	是	公司有独立完整的业务开发流程体系,有着十多年成熟开发业务经验,包括下属控股子公司在内,均拥有独立的房地产开发企业资质和开发能力,与控股股东之间无业务关联,公司业务完全独立于控股股东。
人员方面独立完整	是	本公司所有员工与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无任何关联,公司建立有独立的人力资源部门,独立管理人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖励制度,与全体员工签订了《劳动合同》,建立了独立的工资管理、福利和社会保障体系。
资产方面独立完整	是	本公司拥有独立的法人财产权,与控股股东之间产权关系清晰,拥有独立的经营系统、辅助经营系统和配套设施,不存在产权纠纷或潜在纠纷。本公司拥有独立的经营场所,不存在资产、资金被控股股东占用的情况。
机构方面独立完整	是	公司有与房地产开发业务相关的完整的组织机构,并配备相关人员,公司与下属分、子公司均各自有独立的办公场所及设备,机构与控股股东完全分开。
财务方面独立完整	是	公司有独立的财务部门,财务会计制度和核算体系完整,有独立银行资金帐户,独立纳税。

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

## 1、内部控制建设的总体方案

本公司根据《企业内部控制基本规范》等法律法规建立并实施了内部控制制度,并不断加以完善。本公司建立和实施内部控制制度时,考虑了内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素。

## 2、内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况

按照《企业内部控制基本规范》等相关法规的要求,不断完善与公司总体发展阶段相适应的内部控制制度与控制体系,2011年更新或补充了管理制度,增补制度包括《期末结账流程》、《会计政策与会计估计变更》、《非常规事项与重大事项的财务控制》、《金蝶 EAS 财务系统管理规范》、《样板区管理流程》、《设计成果管理指引》、《客户投诉处理流程》、《品牌管理流程》等。

## 3、内部控制检查监督部门的设置情况

本公司由审计部作为内部控制的检查监督部门。审计部负责对公司已制定的各项制度的执行和财务工作进行监督和检查。

## 4、内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

在内部审计的基础上,审计部对公司 2011 年内部控制制度及执行情况进行有效性评价,重点进行财务报告相关内部控制的测试。本次内部控制评价过程中未发现报告期内存在重大缺陷,截至 2011 年 12 月 31 日,公司的财务报告内部控制设计健全、运行有效。

## 5、董事会对内部控制有关工作的安排

公司董事会下设审计委员会,对公司内部控制制度的执行情况进行监督和检查,通过审计部强化,确

保内部控制得到贯彻实施，切实保障公司规章制度的贯彻执行，完善公司内控体系。

#### 6、与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况

公司在贯彻执行《企业会计准则》和其他财务规定的前提下，制定了《账户管理暂行规定》、《结算票据管理通知》、《项目预算编制及审核制度》、《关于财务支出计划与付款审批程序的暂行规定》和《合同价款支付管理办法》等内部规章制度。公司大力加强会计基础工作，使会计核算和财务管理更加规范。

#### 7、内部控制存在的缺陷及整改情况

截止报告期末，公司未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司内部控制会随着外部监管要求和内部管理需要持续优化。

### （五）高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实施年度目标考核制度。董事会按年度对公司高级管理人员的业绩和履职情况进行全面考核。董事会薪酬与考核委员会依据《董事会薪酬与考核委员会工作条例》认真履行职责，监督公司高级管理人员的薪酬确定、考核及发放。

### （六）公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

### （七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

2010年4月26日，公司第四届第二十八次会议通过了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，其中，就年报信息披露重大差错责任追究做出了严格的规定。公司将对相关的审核责任人给予行政及经济处分，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正情况、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 七、股东大会情况简介

### （一）年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010年度股东大会	2011年4月20日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011年4月21日

会议审议并通过了“公司2010年度董事会工作报告”、“公司2010年度监事会工作报告”、“公司2010年度财务决算报告”、“公司2010年度利润分配方案”、“关于聘请公司2011年度审计师并支付其报酬的议案”、“关于改选董事会一名董事的议案”、“关于调整公司独立董事津贴的议案”、“关于公司为控股子公司提供担保的议案”。

## （二）临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 8 月 3 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 8 月 4 日

会议审议并通过了“关于变更公司注册资本的议案”和“公司《章程》修正案”。

## 八、 董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 1、报告期内市场形势分析

报告期内，国家相继出台了针对房地产行业的“限购”、“限贷”等宏观调控政策，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。

前三季度，央行 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势，同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

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

#### 2、报告期内公司内部运营情况

2011 年，公司在原有经营策略不变的同时，从公司内部管理、产品研究开发、销售策略等多方面积极应对市场变化，为公司全年目标的完成提供了保障。

报告期内，公司产品标准化得到进一步固化和提升，完成了相关产品线的标准化产品研发及标准化技术研究；对关键流程执行，进行了全面梳理和优化，使流程管控得到了进一步加强；针对不断变化的市场环境，以及不断出台的调控政策，加强房地产行业发展趋势、区域市场的研究，结合公司项目特点、目标客户，采取不同的营销策略，达成公司销售目标；不断完善供应商选取、管理、监督检查、评价和退出机制，加强对项目现场综合检查和施工过程中的质量问题的整改跟踪，使公司产品工程质量有明显的提高；通过精装修设计标准化管理实现建筑设计和装修设计一体化，同时，与供应商实现战略合作，确保精装修项目的顺利竣工，使精装产品成为公司的核心竞争力，强化项目预结算的及时性和准确性，控制项目开发成本。

#### 3、报告期内经营业绩回顾

虽然 2011 年房地产市场形势严峻，但是通过公司上下共同努力，积极应对市场变化，及时调整项目开发计划和销售策略，加强全面营销力度，基本完成全年销售指标。

报告期内，公司实现销售面积 113.43 万平方米，销售金额 116.67 亿元，分别比 2010 年下降 12.63% 和增长 10.78%。

报告期内，公司共有 19 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 140.08 万平方米，同比增长 30.23%；实现营业收入 92.22 亿元，实现净利润 11.68 亿元，分别比 2010 年增长 37.97% 和 73.53%，实现结转面积 117.78 万平方米，同比增长 4.55%。截止 2011 年 12 月 31 日，公司总资产 290.26 亿元，净资产 40.80 亿元，分别比上年同期增长 25.98% 和 39.71%。

报告期末，公司共有 36 个子项目在建，总建筑面积达 336.31 万平方米，同比增长 24.91%。

报告期内，公司新增常州金坛尧塘镇、常州储运公司、昆山长江路东侧 62#地块和无锡新区四个项目，新增可建面积 48.15 万平方。截止至报告期末，公司储备土地可建面积 749.83 万平方。

报告期内，公司连续 6 年获江苏省房地产业综合实力“五十强”第 1 位，同时荣获 2011 中国房地产上市公司综合实力五十强、2011 中国房地产上市公司业绩成长十强、2011 中国房地产上市公司创新能力十强三项荣誉。新城物业获“2011 中国物业服务百强企业”，并同时荣获“2011 中国物业服务百强企业服务质量 TOP10”及“2011 中国物业服务百强满意度领先企业 TOP10”。

#### (1) 报告期内各主要项目结算和销售情况

项目名称	销售面积 (平方米)	销售金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
常州新城首府	69,671.86	117,772.89	82,596.66	114,042.50
常州新城公馆	19,116.36	21,132.71	122,555.71	107,598.29
常州公园壹号	146,644.18	86,133.10	132,571.15	62,774.40
常州清水湾	42,426.97	26,104.40	132,053.23	47,609.09
常州新城域	138,455.82	88,337.17	66,454.63	36,620.81
常州新城熙园	2,246.87	4,302.82	61,236.35	34,465.81
常州玉龙湾	5,751.15	5,235.78	10,429.31	4,628.13
常州新城南都	3,645.04	1,725.22	17,075.12	4,121.01
常州金色新城			14,641.79	3,832.65
常州新城逸境	4,273.03	2,064.56	8,658.39	2,926.77
常州尚东区	1,923.96	1,031.42	7,733.29	2,141.36
常州新城长岛	596.20	522.28	5,768.83	2,088.36
常州人民家园	345.73	505.69	3,575.10	1,093.34
常州蓝钻景庭			6,539.84	983.10
常州新城金郡	50,520.85	80,529.57		
常州香悦半岛	49,678.07	53,615.49		
常州香溢紫郡	36,041.19	26,041.33		
南京新城金郡	48,004.19	54,888.99		
南京香溢紫郡	19,726.93	12,804.86		
上海忆华里	54,114.05	89,478.10		
上海尚上城	65,467.92	82,013.59		
上海新城盛景	2,662.07	3,421.62	69,524.89	85,514.97

上海悠活城	56,534.56	81,815.43	57,324.15	84,743.07
上海新城金郡	91,348.15	127,433.91	76,042.58	108,523.18
上海新城公馆	25,145.25	51,277.83		
上海碧翠园	1,734.59	6,002.62		
苏州翡翠湾	90.02	64.81	55,777.83	31,250.95
苏州新城金郡	88,750.90	73,084.42	36,451.64	28,076.64
无锡盛世新城	19,662.56	24,142.83	128,034.93	101,012.70
无锡尚东雅园	42,573.42	35,345.50		
昆山新城域	5,453.01	3,121.80	72,978.88	47,437.59
其他项目	41,686.06	6,775.14	9,818.58	2,659.67
合计	1,134,290.96	1,166,725.89	1,177,842.88	914,144.40

## (2) 2011 年末主要在建项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	计划竣工 交付时间
常州清水湾三期	新北区新桥镇	94,380.00	251,828.84	2010年5月	2012年6月
常州新城域一期B区	武进区湖塘夏城路	19337.15	72294.40	2010年8月	2012年6月
常州新城域二期		65,090.09	201,575.04	2011年1月	2012年12月
常州新城域二期续建		67,792.00	182,199.39	2011年11月	2013年12月
常州新城金郡一期	天宁区劳动东路	31,274.64	101,610.96	2010年4月	2012年6月
常州新城金郡二期		41,832.70	110,185.05	2011年6月	2013年10月
常州新城公馆综合楼	武进区长虹路	9,060.50	17,586.24	2011年1月	2012年12月
常州新城首府三期	钟楼区万福路	12,117.00	69,124.75	2011年6月	2013年12月
常州公园壹号四期A区	戚墅堰区东方大道	34,802.00	99,477.19	2010年10月	2012年11月
常州公园壹号四期B区		16,742.00	21,946.18	2011年1月	2012年10月
常州公园壹号四期C区		38,928.00	138,834.06	2011年3月	2012年12月
常州公园壹号四期D区		16,258.00	86,810.00	2011年10月	2013年12月
常州香悦半岛一期	钟楼区龙江路勤业路	41,243.68	185,567.68	2011年6月	2013年12月
常州香悦半岛二期		56,820.62	60,712.38	2011年5月	2012年12月
常州香溢紫郡一期	天宁区青洋路龙城大道	47,167.00	123,912.94	2011年6月	2013年12月
常州玉龙湾五期	新北区飞龙路	5,658.00	6,057.99	2011年3月	2012年12月
南京香溢紫郡一期	浦口区星火北路	25,866.00	54,823.00	2011年10月	2013年10月
南京新城金郡	栖霞区尧化门	47,456.00	132,619.73	2010年7月	2012年10月
上海悠活城一期B区	嘉定区静宁路	18,523.60	59,964.41	2010年3月	2012年12月
上海悠活城二期		9,876.70	29,553.42	2010年8月	2012年12月
上海悠活城三期		21,865.80	73,135.12	2011年8月	2013年12月
上海新城公馆	嘉定区南翔宝翔路	45,152.30	106,523.69	2010年11月	2012年12月
上海忆华里一期	青浦区漕盈路	50,346.40	90,985.90	2010年11月	2012年7月
上海忆华里二期		40,389.98	72,969.93	2011年8月	2012年12月
上海新城金郡一期续建	嘉定区白银路	9,159.35	21,450.00	2010年5月	2012年6月
上海新城金郡二期		36,670.00	112,426.84	2011年5月	2013年6月
上海新城金郡A二期		27,005.20	94,043.64	2011年6月	2013年6月

上海尚上城一期	嘉定区安亭曹安路	32,347.00	78,810.14	2010年10月	2012年10月
上海尚上城二期		24,250.00	85,411.45	2011年5月	2013年6月
上海尚上城三期		9,346.68	7,467.23	2011年8月	2012年12月
上海碧翠园一期	浦东新区高行镇	34910.85	96343.99	2011年3月	2012年12月
苏州新城金郡二期B区	吴中区邵昂路	34,300.00	75,249.45	2010年9月	2012年5月
苏州新城金郡二期C区		21,293.00	26,928.31	2011年3月	2012年12月
苏州新城金郡二期D区		34,300.00	97,379.14	2011年5月	2012年12月
苏州新城金郡二期E区		60,537.60	142,151.33	2011年12月	2013年6月
无锡尚东雅园一期	新区旺庄	54,953.00	175,100.68	2010年12月	2012年12月
合计	/	1,237,052.84	3,363,060.49	/	/

## (3) 2011 年公司竣工项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州清水湾一期A区	新北区新桥镇	26,158.10	56,930.69	2008年12月	2011年4月
常州清水湾二期		58,755.70	93,306.04	2009年9月	2011年8月
常州新城域一期A区	武进区湖塘夏城路	48,802.05	99,864.71	2010年6月	2011年10月
常州新城公馆三期	武进区长虹路	60,683.00	154,031.42	2009年11月	2011年12月
常州新城首府公寓	钟楼区万福路	9,128.70	52,495.18	2008年7月	2011年11月
常州新城首府办公楼		7,255.00	41,269.74	2008年4月	2011年6月
常州新城首府二期		24,385.50	92,068.55	2009年11月	2011年12月
常州新城熙园二期	武进区湖塘人民路	9,531.63	26,329.60	2009年9月	2011年5月
常州新城熙园三期		18,466.00	57,078.24	2009年12月	2011年11月
常州公园壹号三期	戚墅堰区东方大道	63,860.00	149,490.06	2009年9月	2011年6月
常州玉龙湾四期	新北区飞龙路	4,807.30	10,782.85	2009年12月	2011年9月
上海悠活城一期A区	嘉定区静宁路	28,103.00	67,487.74	2009年10月	2011年10月
上海新城盛景四期	青浦区汇金路	62,345.53	74,012.00	2009年9月	2011年5月
上海新城金郡一期续建	嘉定区白银路	12,233.64	40,476.91	2010年5月	2011年12月
上海新城金郡A一期		24,461.45	56,855.34	2010年7月	2011年12月
苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771.20	61,103.14	2009年6月	2011年6月
苏州新城金郡二期A区	吴中去邵昂路	29,126.00	41,942.92	2010年8月	2011年12月
昆山新城域五期B区	昆山长江路	24,017.00	50,949.65	2009年12月	2011年12月
无锡盛世新城二期	北塘区	66,705.60	174,280.33	2009年11月	2011年11月
合计	/	612,596.40	1,400,755.11	/	/

## (4) 公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩未较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划高 20% 以上。

## (5) 公司主营业务及其经营状况

## 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发销售	9,141,443,971.00	5,686,839,411.37	28.28	38.08	21.53	32.79

## 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
常州市	4,262,009,466.00	45.52
南京市	6,751,868.00	-78.91
上海市	2,794,903,771.00	161.28
苏州市	1,067,651,829.00	-42.81
无锡市	1,010,127,037.00	39.73
合计	9,141,443,971.00	38.08

## (6) 报告期内公司主要变动财务数据的对比分析

## 报告期内公司资产构成同比情况及分析

项目	本期末	上期末	增减额	增减幅度	原因分析
总资产	29,025,522,707.84	23,038,872,572.19	5,986,650,135.65	25.98%	公司规模扩大
预付账款	1,682,663,998.64	2,449,958,216.85	-767,294,218.21	-31.32%	部分预付土地款对应的土地证已取得
其他应收款	500,895,652.54	163,262,978.64	337,632,673.90	206.80%	增加对联营公司往来余额
存货	20,935,377,508.91	15,858,431,230.94	5,076,946,277.97	32.01%	在建项目增加
长期股权投资	235,000,000.00	10,000,000.00	225,000,000.00	2250.00%	对联营企业投资增加
固定资产	81,786,938.48	37,622,129.66	44,164,808.82	117.39%	增加自用办公物业
递延所得税资产	291,375,176.29	136,045,332.06	155,329,844.23	114.18%	可转回的可抵扣暂时性差异及可弥补亏损增加
应付账款	4,577,357,139.40	3,182,098,622.81	1,395,258,516.59	43.85%	应付工程款增加
应交税费	748,315,450.85	483,850,710.86	264,464,739.99	54.66%	销售及利润上升相应税金增加
应付股利	0	37,800,000.00	-37,800,000.00	-100.00%	上年计提的应付股利已支付
一年内到期的非流动负债	2,184,062,928.00	1,140,000,000.00	1,044,062,928.00	91.58%	长期借款一年内到期部分增加
其他流动负债	278,304,144.00	171,326,096.94	106,978,047.06	62.44%	计提土地增值税增加
递延所得税负债	67,896,490.75	39,844,471.82	28,052,018.93	70.40%	车库成本会计税法差异增加,本年度结算面积增加
总负债	24,945,766,506.72	20,118,695,235.72	4,827,071,271.00	23.99%	银行借款和预收账款的增加
归属上市公司股东的股东权益	3,894,714,861.50	2,832,644,573.60	1,062,070,287.90	37.49%	本年实现净利润及本年利润分配的影响

## 报告期内经营成果同比情况及分析

项目	本期发生额	上期发生额	增减额	增减幅度	原因分析
主营业务收入	9,222,244,674.92	6,684,250,187.70	2,537,994,487.22	37.97%	本期交付项目增加

主营业务成本	5,801,514,542.97	4,757,034,889.30	1,044,479,653.67	21.96%	随着结算的增加而相应增加
营业税金及附加	881,962,272.25	578,151,342.87	303,810,929.38	52.55%	随结算收入增加相应增加及计提土地增值税
销售费用	319,211,791.48	181,436,793.50	137,774,997.98	75.94%	营销费用随收入增加而增加
管理费用	278,782,980.66	235,791,308.93	42,991,671.73	18.23%	公司规模扩张,人员增加使得管理费用增加
财务费用	61,130,742.57	48,247,258.20	12,883,484.37	26.70%	利息费用增加
归属于母公司的净利润	1,125,797,775.90	646,367,824.35	479,429,951.55	74.17%	随着结算收入的增加而相应增加

#### 报告期内现金流量同比情况

项目	本期发生额	上期发生额	增减额	增减幅度	原因分析
销售商品、提供劳务收到的现金	10,806,153,980.42	10,054,575,604.19	751,578,376.23	7.47%	本年销售增加
购买商品、接受劳务支付的现金	8,505,406,348.37	10,676,496,350.84	-2,171,090,002.47	不适用	支付的土地款减少
支付其他与经营活动有关现金	882,667,292.55	384,185,626.95	498,481,665.60	129.75%	支付的单位往来款增加
经营活动产生的现金流量净额	104,418,288.97	-1,752,538,869.72	1,856,957,158.69	不适用	经营活动收入的现金高于支出额
投资支付的现金	263,065,500.00	166,000,000.00	97,065,500.00	58.47%	对联营企业投资增加

#### 4、对公司未来发展的展望

##### 公司 2012 年发展方向与策略

2012 年,受宏观经济形势影响,国内经济提振乏力,为推进经济结构转型,国家对房地产行业的调控势必不会放松。因此,公司将 2012 年度的经营方针明确为“降本增效”、“稳定增长”,通过落实计划执行的责任机制、执行控制、衡量和考核措施,促使目标计划达成;通过各职能部门提升专业能力、服务水平,加强科学管理,达到降本增效预期效果。

(1) 公司将继续扎实推进标准化产品的研究与不断完善,促进其全面运用于从设计、施工、成本、采购、营销、客户服务、物业服务等过程,从而极大地提高项目管理的效率和可复制能力,提升企业竞争力。

(2) 加强公司销售目标的计划管理和落实,保证公司销售目标的达成;做好项目销售的总结评估和客户研究工作,深入了解市场,抓准产品定位,增强区域市场产品短期销售操控能力;加强销售信息管理和销售现场管理,规范销售流程,控制销售风险,为公司决策提供及时准确的依据;加快商业研究步伐,组建商业管理团队,做好商业项目的发展和管理。

(3) 建立起成本管理的长期规划及近期目标,将成本管理前置,实现成本控制在项目规划设计、工程建设、精装等各开发环节的成本优化;加强成本数据信息化建设,建立起一套有效的数据信息的收集、梳理及保存体系,以便对项目成本数据有完整而有效的管理与应用,实现成本管理数据的规范化、体系化、及时性发布。

(4) 继续推进信息化建设,使信息系统在提升公司人均效能方面发挥积极作用,确保信息系统为管理决策提供准确数据。

(5) 加强公司成品精装修队伍的团队建设, 使其与公司业务发展规模相匹配; 加强精装修项目的计划管理, 确保前期设计、材料采购、招标预算、工程实施各阶段的顺利按期推进、保质保量完成; 总结公司样板区和产品线建设经验, 通过控制产品成本、提升产品功能, 最终提升产品附加值。

(6) 加快公司团队建设, 以公司业务为主线, 为公司各专业条线和城市公司储备和培养梯队人才, 保障公司业务发展所需, 并为未来项目拓展做好人才储备。

根据公司 2012 年总体经营方针, 公司 2012 年计划新开工项目 15 个, 新开工建筑面积 165.24 万平方米。

2012 年公司计划新开工项目一览表

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	常州新城南都剩余	武进区湖塘花园街	24,350	37,290	2012 年 5 月	2013 年 12 月
2	常州新城房产开发有限公司	常州香溢澜桥一期	武进区前黄中学东侧	94,186	289,375	2012 年 4 月	2013 年 9 月
3		常州新城公馆四期	武进区长虹路	75,854	164,191	2012 年 12 月	2014 年 6 月
4	常州市恒福置业有限公司	常州香溢紫郡二期	天宁区青洋路龙城大道	46,481	168,845	2012 年 3 月	2014 年 9 月
5	常州万方新城房地产有限公司	常州新城帝景酒店	武进区湖塘南田公园	19,394	45,090	2012 年 6 月	2014 年 12 月
6		常州新城帝景一期		19,815	66,773	2012 年 6 月	2014 年 6 月
7		常州新城帝景别墅		50,500	31,838	2012 年 6 月	2014 年 6 月
8	常州新城创佳房地产开发有限公司	常州香悦半岛三期	钟楼区龙江路勤业路	32,476	118,795	2012 年 4 月	2014 年 9 月
9	常州新城金郡房地产有限公司	常州新城金郡三期	天宁区劳动东路	4,713	49,017	2012 年 8 月	2014 年 12 月
10		常州储运公司地块	天宁区储运公司地块	40,650	125,401	2012 年 5 月	2014 年 6 月
11	南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡二期	浦口区星火北路	48,931	177,878	2012 年 5 月	2014 年 10 月
12	苏州新城创佳置业有限公司	苏州新城金郡转角商业	吴中区邵昂路	8,281	30,548	2012 年 6 月	2013 年 12 月
13	昆山新城创宏房地产有限公司	昆山香溢紫郡一期	昆山长江路	38,784	99,268	2012 年 5 月	2013 年 12 月
14	无锡新城创置房地产有限公司	无锡尚东雅园二期	新区旺庄	37,383	153,291	2012 年 4 月	2013 年 12 月
15	上海新城创佳置业有限公司	上海新城金郡 A 三期	嘉定区白银路	18,623	94,791	2012 年 10 月	2014 年 12 月
	合计	/	/	560,422	1,652,390	/	/

根据以往开发计划, 公司 2012 年计划竣工交付项目 24 个, 建筑面积约 204.33 万平方米, 比 2011 年增长 45.37%。项目主要集中在 2012 年二、四季度竣工交付。

2012 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	竣工交付时间
1	常州新城金郡一期	天宁区劳动东路	31,274.64	101,610.96	2010 年 4 月	2012 年 6 月
2	常州玉龙湾五期	新北区飞龙路	5,658.00	6,057.99	2011 年 3 月	2012 年 12 月
3	常州清水湾三期	新北区新桥镇	94,380.00	251,828.84	2010 年 5 月	2012 年 6 月
4	常州公园壹号四期 A 区	戚墅堰区东方大道	34,802.00	99,477.19	2010 年 10 月	2012 年 11 月
5	常州公园壹号四期 B 区		16,742.00	21,946.18	2011 年 1 月	2012 年 10 月
6	常州公园壹号四期 C 区		38,928.00	138,834.06	2011 年 3 月	2012 年 12 月
7	常州新城城一期 B 区	武进区湖塘夏城路	19,337.15	72,294.40	2010 年 8 月	2012 年 6 月
8	常州新城城二期		65,090.09	201,575.04	2011 年 1 月	2012 年 12 月
9	常州香悦半岛二期	钟楼区龙江路勤业路	56,820.62	60,712.38	2011 年 5 月	2012 年 12 月
10	常州新城公馆综合楼	武进区长虹路	9,060.50	17,586.24	2011 年 1 月	2012 年 12 月
11	上海悠活城一期 B 区	嘉定区静宁路	18,523.60	59,964.41	2010 年 3 月	2012 年 12 月

12	上海悠活城二期		9,876.70	29,553.42	2010年8月	2012年12月
13	上海新城金郡一期续建	嘉定区白银路	9,159.35	21,450.00	2010年5月	2012年6月
14	上海尚上城一期	嘉定区安亭曹安路	32,347.00	78,810.14	2010年12月	2012年10月
15	上海尚上城三期		9,346.68	7,467.23	2011年8月	2012年12月
16	上海新城公馆	嘉定区南翔宝翔路	45,152.30	106,523.69	2010年11月	2012年12月
17	上海忆华里一期	青浦区漕盈路	50,346.40	90,985.90	2010年11月	2012年7月
18	上海忆华里二期		40,389.98	72,969.93	2011年8月	2012年12月
19	上海碧翠园一期	浦东新区高行镇	34,910.85	96,343.99	2011年3月	2012年12月
20	苏州新城金郡二期B区	吴中区邵昂路	34,300.00	75,249.45	2010年9月	2012年5月
21	苏州新城金郡二期C区		21,293.00	26,928.31	2011年3月	2012年12月
22	苏州新城金郡二期D区		34,300.00	97,379.14	2011年5月	2012年12月
23	无锡尚东雅园一期	新区旺庄	54,953.00	175,100.68	2010年12月	2012年12月
24	南京新城金郡	栖霞区尧化门	47,456.00	132,619.73	2010年7月	2012年10月
	合计	/	814,447.86	2,043,269.30	/	/

## (3) 公司未编制并披露新年度的盈利预测。

## (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	191,151
投资额增减变动数	-7,672
上年同期投资额	198,823
投资额增减幅度(%)	-3.86

## 被投资的公司情况

单位:万元

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	原注册资本	增资后注册资本	实际增加投资额
常州嘉驰汽车配件有限公司 (原名:常州嘉枫市场调查有限公司)	汽车零部件设计、制造与销售	95.80	50	1,500	1,389
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发经营、房产投资	95.80	17,000	47,000	28,740
常州新城万佳房地产有限公司	房地产开发经营	95.80	45,000	70,000	23,950
常州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发经营	96.22	3,000	52,000	5,773
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;物业管理服务	47.90	-	1,000	479
上海新城万嘉房地产有限公司	房产开发与经营、物业管理、房屋租赁、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务	96.22	31,000	41,000	9,622
上海新城创域房地产有限公司	房地产开发、经营、物业管理	96.22	-	3,000	2,887
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发、经营、物业管理	100.00	10,000	40,000	30,000
上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发经营	96.22	37,000	77,000	38,488
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	96.22	32,000	47,300	14,722
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	96.22	5,000	15,000	9,622
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,自有房屋租赁	100.00	-	20,000	20,000

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, 自有房屋租赁	50.00	-	10,000	5,000
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查策划, 市场营销策划; 企业形象策划; 建筑设计咨询	95.80	-	500	479
合计			180,050	425,300	191,151

- 1、报告期内, 公司无委托理财及委托贷款情况。
- 2、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。
- 3、报告期内, 公司非募集资金投资项目。

公司报告期内新获得储备项目 4 个, 总占地面积 217,887.40 平方米, 规划建筑面积总计 481,511.28 平方米。

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
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	储运公司	95.80%	40,650.00	101,625.00	前期
昆山	长江路东侧青淞路南侧, 62#地块	100.00%	73,830.80	147,661.60	前期
无锡	新区锡兴路与金城东路交叉口	100.00%	71,565.60	200,383.68	前期
	小计	/	217,887.40	481,511.28	/

(三) 报告期内, 公司无会计政策、会计估计变更。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届第 12 次会议	2011 年 1 月 20 日	未公告	
第五届第 13 次会议	2011 年 3 月 23 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 3 月 25 日
第五届第 14 次会议	2011 年 4 月 14 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 4 月 15 日
第五届第 15 次会议	2011 年 4 月 20 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 4 月 21 日
第五届第 16 次会议	2011 年 7 月 14 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 7 月 15 日
第五届第 17 次会议	2011 年 8 月 17 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 8 月 19 日
第五届第 18 次会议	2011 年 8 月 22 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 8 月 26 日
第五届第 19 次会议	2011 年 9 月 9 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 9 月 10 日
第五届第 20 次会议	2011 年 10 月 20 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 10 月 22 日
第五届第 21 次会议	2011 年 11 月 2 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 11 月 3 日
第五届第 22 次会议	2011 年 12 月 7 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2011 年 12 月 8 日

##### 2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

报告期内, 根据 2010 年度股东大会关于 2010 年度利润分配的决议, 公司以 2010 年底总股本

1,062,124,800 股为基准，按每 10 股送 5 股的比例向全体股东派送红股，于 2011 年 6 月 14 日实施完毕。

根据 2011 年度临时股东大会关于变更公司注册资本的决议，公司注册资本于 2011 年 8 月 9 日由 1,062,124,800 元变更登记为 1,593,187,200 元。

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

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 3 次，进行通讯表决 1 次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、内部控制建设等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进 2011 年审计工作，在年度审计过程中，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，认真审阅公司财务报表和外部审计机构出具的审计意见，客观公正的予以评议，并形成相关决议和书面记录，呈报董事会审核。

董事会审计委员对普华永道中天会计师事务所（以下简称“PWC”）从事本年度公司审计工作总结如下：

#### 3.1、审计前的准备工作

##### 3.3.1、审计计划的确定

2011 年 12 月 13 日，审计委员会确认并批准 PWC 对公司 2011 年报审计的工作计划。

##### 3.1.2、未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

#### 3.2、审计过程

2012 年 1 月 11 日开始，PWC 对公司总部和各子公司进行全面审计工作。审计过程中，审计委员会认真履行了监督和核查职能，先后发出两次审计工作督促函，多次与外部审计机构沟通，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。

2012 年 2 月 10 日 PWC 对公司 2011 年度财务审计的现场审计工作结束。2012 年 3 月 15 日 PWC 出具 2011 年审计报告初稿提交审计委员会审阅。2012 年 3 月 16 日，审计委员会审阅了 PWC 提交的审计报告初稿。2012 年 3 月 21 日，审计委员会召开会议，审议 PWC 为公司出具的 2011 年度《审计报告》，并一致通过 PWC 为本公司出具 2011 年度《审计报告》，同意将报告提交公司董事会审议。公司 2011 年度审计工作圆满结束。

#### 3.3、审计结果

PWC 为本公司出具了标准无保留意见的 2011 年度《审计报告》。审计委员会认为：PWC 对公司 2011 年度财务报表审计工作完成良好。

### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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

#### 6、董事会对于内部控制责任的声明

报告期内，公司董事会审阅了《2011 年度内部控制自我评估报告》。董事会认为公司内部控制设计较为合理，执行有效，能合理地保证内部控制目标的达成，公司在 2011 年度未发现在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

#### 7、建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

根据中国证监会内控工作要求，结合公司业务发展实际情况，公司对 2012 年度内部控制制定如下方案和um工作计划：

##### 7.1、内控规范工作组织保障

7.1.1、设立内控规范领导小组，由公司董事长王振华任组长，各内控主要方面的公司分管领导任组员，领导各自分管工作的内控工作，确保公司管理层组织内控建设与实施工作。

7.1.2、设立内控规范工作小组，由公司总裁吕小平任组长，各内控主要方面的专职部门负责人任组员，具体组织内控的建设与实施工作。

7.1.3、内控体系建设是涉及公司各部门/单位、各业务的全面性工作，公司各职能部门和城市公司负责人是各自部门/单位的内控建设与实施的第一责任人，对本单位/部门内的内控工作负责。各内控责任人要制定本部门/单位的内控工作负责人、专职内控工作人员名单，报公司内控规范工作小组备案，并在其领导下具体开展本部门/单位的内控建设与实施工作。

##### 7.2、内控规范工作实施范围

公司各部门和各城市公司均纳入内控实施范围，覆盖公司所有业务,关注重要业务事项和高风险领域。

##### 7.3、内控建设和评价工作流程

7.3.1、各部门/单位讨论制定风险清单库和内控制度初稿；

7.3.2、内部控制规范工作小组对风险清单库和内控制度初稿进行审阅修订，内部控制规范领导小组对修订后的风险清单库和内控制度评审通过后发布；

7.3.3、审计部按照内部控制制度，制定自我评价和检查方案；

7.3.4、各内控部门/单位根据自我评价和检查方案进行自查并整改，内控规范工作小组对各部门/单位进行检查，提出改进意见；

7.3.5、审计部对自查、改进后的各部门/单位进行检查，编制自我评价底稿；

7.3.6、外部审计事务所根据自我评价底稿，对各部门/单位进行抽查，出具审计报告。

##### 7.4、建立和完善内部控制体系

公司根据自查和整改、审计事务所的审计意见，结合《内部控制基本规范》及配套指引要求，完善《内部控制手册》及相关制度。

#### 7.5、内部控制实施和检查监督工作机制

结合新形势、新要求，形成公司内部控制实施和检查监督的工作机制，由审计部根据公司要求对各部门/单位开展日常的检查评价工作，形成评价报告报公司内控规范工作组评审，并给予处置意见。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，公司修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》，结合公司先前制定的《公司敏感信息管理制度》，在确保公司重大信息披露的及时、准确、完整的同时，积极主动就公司日常信息规范工作做好提醒监督工作，在信息披露、投资者来访、业绩说明资料等各项工作中做到公平信息披露。报告期内，公司严格执行内部信息管理制度，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### 9、公司及其子公司未列入环保部门公布的污染严重企业名单。

报告期内，公司不存在重大环保问题和其他重大社会安全问题。

### （五） 现金分红政策的制定及执行情况

依照 2009 年 5 月 6 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过的“公司《章程》修正案”，公司章程规定公司的现金分红政策为：

公司进行利润分配时应保证公司经营持续性和稳定性，制定的利润分配政策应重视对投资者的合理回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

1、公司应以现金、股票或其他合法的方式分配股利；

2、公司可进行年度和中期现金分红；

3、公司每连续三年至少进行一次现金红利分配，具体分配比例由公司董事会根据公司经营业绩和中国证监会有关规定拟定，提请股东大会审议批准后执行。

4、公司的股利以人民币计价和宣派，对内资股股东以人民币支付，对境内上市外资股股东以外币支付。人民币与外币的外汇折算率按照股东大会决议日后的第一个工作日中国人民银行公布的汇率的中间价计算。公司向股东分配股利时，应依法代为扣缴股利收入的应纳税金。

公司 2008-2010 年度均按照该现金分红政策实施了利润分配方案。

报告期内，公司实施了 2010 年度利润分配方案，以 2010 年 12 月 31 日的总股本 106212.48 万股为基数按每 10 股派发现金红利人民币 0.60 元（含税），共计派发现金红利 63,727,488.00 元（含税）。

### （六） 利润分配或资本公积转增预案

经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，本公司 2011 年度母公司净利润为 32,649,011.40 元，按

照公司《章程》规定，提取 10% 盈余公积 3,264,901.14 元，加年初未分配利润为 745,478,019.98 元，减去 2010 年度利润分配 594,789,888.00 元，本年度可供股东分配利润为 180,072,242.24 元。

根据公司《章程》和有关规定，董事会决定的分红派息方案如下：

以 2011 年 12 月 31 日总股本 1,593,187,200 股为基数，按每 10 股派送现金红利人民币 0.50 元（含税）。2011 年度现金股利计人民币 79,659,360.00 元。分配后，尚余可供分配利润 100,412,882.24 元转入以后年度分配。

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

（七）公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况： 单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2010	5	0.60	0	63,727,488.00	646,367,824.35	9.86
2009	0	0.80	0	84,969,984.00	489,371,419.57	17.36
2008	10	0.50	0	53,106,240.00	388,373,437.54	13.67

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第 4 次会议	《公司 2010 年度监事会工作报告》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度利润分配预案》、《公司 2010 年年度报告全文，及其摘要》
第五届监事会第 5 次会议	《公司 2011 年第一季度报告全文，及其正文》
第五届监事会第 6 次会议	《公司 2011 年半年度报告全文，及其摘要》
第五届监事会第 7 次会议	《公司 2011 年第三季度报告全文，及其正文》

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

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事年内列席了公司各次重大经营活动会议，及部分董事会会议，通过审阅资料和现场调查的方式对公司日常运行情况进行了解和监督。2011 年度，公司董事会按照法律法规、中国证监会规定、公司《章程》等规范运作，严格执行公司《章程》和股东大会所赋予的职权，促进公司业务发展、防范经营风险，

不断提高公司法人治理结构和公司内部控制规范要求，公司董事、监事和高管人员行为规范，无损害公司及股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事认真审阅公司各期财务报告和报表，结合公司经营状况，监事认为公司 2011 年度财务报告真实反映了公司经营状况和经营成果，普华永道中天会计师事务所对公司财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告客观、公正。

(四) 报告期内，公司无募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司严格按照收购、出售资产相关法律、法规规范运作，决策科学、程序合法，价格公允，没有发现内幕交易和损害中小股东的权益或造成公司资产流失的行为。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为公司报告期内的关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，审议、表决程序合法合规，关联董事回避表决，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易做出了客观、独立的判断意见，未发现有损害公司及其他股东利益的情况。

(七) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划或高 20% 以上，主要原因是随着结算收入的增加而相应增加。

(八) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

公司监事认真审阅了公司董事会关于内部控制的自我评估报告，监事会认为公司董事会关于内部控制的自我评价报告真实反映了公司内部控制体系的建设和执行情况，发挥了应有的控制与防范作用。在 2011 年度执行内部控制过程中，公司未发现内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

(九) 监事会对内幕信息知情人管理制度建立、完善及执行情况的独立意见

报告期内，公司按照证监会、上证所的相关要求，修订了《公司内幕信息知情人登记管理制度（2011 年 12 月修订）》，并经公司第五届董事会第 22 次会议审议通过。公司严格按照《公司内幕信息知情人登记管理制度（2011 年 12 月修订）》的有关规定做好内幕信息管理和登记工作，切实防范内幕信息知情人滥用知情权，泄露内幕信息，进行内幕交易等违规行为的发生，保护了广大投资者的合法权益。

报告期内未发现内幕信息知情人进行内幕交易的情况。

**十、重要事项****(一) 重大诉讼仲裁事项**

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
江苏新城地产股份有限公司	上海宝冶集团有限公司、上海中冶新域置业有限公司		民事诉讼	三方关于上海市浦东新区高行镇战斗村 20/2、20/3 宗地块的合作开发事宜的争执	30,000,000	结案	上海宝冶集团有限公司和上海中冶新域有限责任公司于调解书签署之日起支付公司人民币 3,000 万元。	3000 万赔偿款已收到

公司于 2009 年 8 月诉上海宝冶集团有限公司(原名上海宝冶建设有限公司)和上海中冶新域置业有限公司因合资、合作开发房地产合同纠纷一案(详见 2009 年 8 月 26 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》), 现经上海市高级人民法院调解, 三方达成调解协议, 并且签收了调解书((2009)沪高民一(民)初字第 6 号)。

上海宝冶集团有限公司和上海中冶新域有限责任公司于调解书签署之日起支付公司人民币 3,000 万元。三方关于上海市浦东新区高行镇战斗村 20/2、20/3 宗地块的合作开发事宜, 再无其他争执。案件受理费合计 1,051,299 元, 由公司和上海宝冶集团有限公司各半负担。公司已收到 3,000 万赔偿款。

**(二) 本年度公司无破产重整相关事项。****(三) 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。上述认购已于 2010 年度完成。

## (四) 资产交易事项

## 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	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	5,000,000			否	按原始出资额协议确定	是	是	0	
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	1,000,000			否	按原始出资额协议确定	是	是	0	

(1) 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署股权转让协议, 按原始出资额, 以人民币 5,000,000.00 元受让上海万之城房地产开发有限公司 50% 股权, 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按股权比例合资经营上海万之城房地产开发有限公司, 共享权益, 共担风险。该交易为非关联交易, 股权转让的工商变更登记手续已办理完毕。

上海万之城房地产开发有限公司成立于 2011 年 3 月 29 日, 注册资本金 1,000 万元, 上海万科房地产有限公司原持有 100% 股权, 拥有嘉定城北基地霍城路以东、安平路以北地块的使用权, 地块面积 90,013.1 平米, 容积率 2.0, 计容建筑面积 180,026.2 平米, 居住用途。至股权转让之日, 上述地块尚未开发。

(2) 本公司子公司苏州新城创佳置业有限公司和大股东新城控股集团有限公司于 2011 年 6 月 30 日与月星集团有限公司签署股权转让协议, 共同受让月星集团有限公司持有的昆山新城创域房地产有限公司 51% 股权。苏州新城创佳置业有限公司按原始出资额, 以人民币 1,000,000.00 元受让昆山新城创域房地产有限公司 1% 的股权, 新城控股集团有限公司受让另外 50% 股权。该交易为非关联交易, 股权转让的工商变更登记手续已办理完毕。

昆山新城创域房地产有限公司成立于 2011 年 6 月 23 日, 注册资本金 10,000 万元, 月星集团有限公司原持有 51% 股权, 苏州新城创佳置业有限公司原持有 49% 股权。至报告期末, 苏州新城创佳置业有限公司持有昆山新城创域房地产有限公司 50% 股权, 新城控股集团有限公司持有 50% 股权。

## 2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日 该资产为上市公司 贡献的净利润	出售产生 的损益	是否为关联交 易(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	该资产出售贡献的 净利润占上市公司 净利润的比例(%)	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	500,000	0	0	是	按公允价值 定价	是	是		关联人(与公司 同一董事长)
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	5,000,000	-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,江苏新城实业集团有限公司与本公司之子公司江苏新城物业管理有限公司和常州新城房产开发有限公司签署股权转让协议,以江苏中天资产评估事务所评估的股权价值 500,000.00 元受让常州市四季新城消费品市场有限公司 100%的股权。该交易为关联交易,股权转让的工商变更登记手续已办理完毕。

常州四季新城消费品市场有限公司成立于 2004 年,注册资本 50 万元,经营范围为市场内摊位出租、市场管理服务。本公司之子公司江苏新城物业管理有限公司和常州新城房产开发有限公司各拥有 50%股权。至交易日,常州四季新城消费品市场有限公司未有实质经营活动。

(2)2011 年 5 月 27 日,常州新城房产开发有限公司根据原始出资协议与新城控股集团签署股权转让协议,以人民币 5,000,000.00 元转让金坛市新城万郡置业有限公司 50%股权。至报告期末,公司持有金坛市新城万郡置业有限公司 50%股权。该交易为关联交易,股权转让的工商变更登记手续已办理完毕。

金坛市新城万郡置业有限公司成立于 2011 年 3 月 22 日,注册资本为 1,000 万元,常州新城房产开发有限公司原持有 100%股权,经营范围为房地产开发与经营,花卉、苗木种植与销售,物业管理服务。金坛市新城万郡置业有限公司拥有金坛市尧塘镇谢家桥村万建塘地块国有建设用地使用权,土地面积 31,841 平方,商服用途,建筑容积率不高于 1,建筑密度不高于 40%,绿化率不低于 30%。至股权转让之日,金坛市新城万郡置业有限公司尚未开发上述地块。

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
江苏新城实业集团有限公司	关联人(与公司同一董事长)	股权转让	出售资产	按公允价值定价	500,000.00	500,000.00	500,000.00	不适用	现金	0.00
新城控股集团有限公司	控股股东	股权转让	出售资产	按原始出资额协议确定	5,000,000.00	不适用	5,000,000.00	不适用	现金	0.00

关联交易内容详见“出售资产情况”。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项  
报告期内，公司无托管事项、承包事项以及租赁事项。

2、 担保情况

单位:元 币种:人民币

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	2,922,500,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	5,480,400,000.00
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	5,480,400,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	140.71
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）	4,034,400,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	3,533,042,569.25
上述三项担保金额合计（C+D+E）	7,567,442,569.25

3、 本年度公司无其他重大合同。

(七) 本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	150
境内会计师事务所审计年限	2

(九) 本年度公司及其董事、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) 本年度公司无其他重大事项。

(十一) 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
第五届董事会第十六次会议决议公告暨召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B023 版、上海证券报 B19 版、香港商报	2011 年 7 月 15 日	www.sse.com.cn
2011 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2011 年 8 月 4 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 7 月经营简报	中国证券报 B003 版、上海证券报 B43 版、香港商报	2011 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
公司 2011 半年度报告摘要	中国证券报 B082 版、上海证券报 B56 版、香港商报	2011 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十八次会议决议公告	中国证券报 A31 版、上海证券报 B201 版、香港商报	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 8 月经营简报	中国证券报 B002 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2011 年 9 月 8 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报 B012 版、上海证券报 25 版、香港商报	2011 年 9 月 10 日	www.sse.com.cn
公司重大合同公告	中国证券报 B018 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2011 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 9 月经营简报	中国证券报 B011 版、上海证券报 B11 版、香港商报	2011 年 10 月 12 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年第三季度报告	中国证券报 B031 版、上海证券报 24 版、香港商报	2011 年 10 月 22 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第二十一次会议决议公告	中国证券报 A12 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2011 年 11 月 3 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 10 月经营简报	中国证券报 A22 版、上海证券报 B19 版、香港商报	2011 年 11 月 8 日	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第二十二次会议决议公告	中国证券报 B011 版、上海证券报 B16 版、香港商报	2011 年 12 月 8 日	www.sse.com.cn
公司 2011 年 11 月经营简报	中国证券报 B011 版、上海证券报 B16 版、香港商报	2011 年 12 月 8 日	www.sse.com.cn
公司重大诉讼案件进展及结果公告	中国证券报 B011 版、上海证券报 32 版、香港商报	2011 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn

## 十一、财务报告

公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所有限公司注册会计师陈玲、汤敏智审计，并出具了编号为**普华永道中天审字(2012)第 10058 号**的标准无保留意见的审计报告。

### 审计报告

普华永道中天审字(2012)第 10058 号

江苏新城地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏新城地产股份有限公司的财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是江苏新城地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，上述江苏新城地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江苏新城地产股份有限公司2011年12月31日的合并及公司财务状况以及2011年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所有限公司

注册会计师： 陈玲 汤敏智

中国·上海市

2012 年 3 月 22 日

(一) 财务报表（附后）

(二) 财务报表附注（附后）

## 十二、 备查文件目录

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

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

二〇一二年三月二十二日

## (一) 财务报表

合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

资产	附注	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	五(1)	3,769,072,891.11	3,044,418,273.70
应收账款	五(2)	7,097,196.01	6,233,485.00
预付款项	五(4)	1,682,663,998.64	2,449,958,216.85
其他应收款	五(3)	500,895,652.54	163,262,978.64
存货	五(5)	20,935,377,508.91	15,858,431,230.94
其他流动资产	五(6)	972,521,428.40	804,170,147.54
<b>流动资产合计</b>		<u>27,867,628,675.61</u>	<u>22,326,474,332.67</u>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	五(7)	156,000,000.00	156,000,000.00
长期股权投资	五(8)	235,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	五(10)	367,591.38	1,176,206.23
固定资产	五(11)	81,786,938.48	37,622,129.66
无形资产	五(12)	2,935,131.57	1,415,300.07
长期待摊费用	五(13)	23,181,547.51	2,891,624.50
递延所得税资产	五(14)	291,375,176.29	136,045,332.06
其他非流动资产	五(15)	367,247,647.00	367,247,647.00
<b>非流动资产合计</b>		<u>1,157,894,032.23</u>	<u>712,398,239.52</u>
<b>资产总计</b>		<u>29,025,522,707.84</u>	<u>23,038,872,572.19</u>

合并资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额为人民币元）

资产	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	五(17)	869,300,000.00	1,008,000,000.00
应付票据	五(18)	39,121,069.87	-
应付账款	五(19)	4,577,357,139.40	3,182,098,622.81
预收款项	五(20)	10,918,112,309.32	9,333,339,292.81
应付职工薪酬	五(21)	38,172,273.29	37,650,354.40
应交税费	五(22)	748,315,450.85	483,850,710.86
应付利息	五(23)	65,440,127.10	59,194,002.26
应付股利	五(24)	-	37,800,000.00
其他应付款	五(25)	270,484,574.14	307,341,683.82
一年内到期的非流动负债	五(26)	2,184,062,928.00	1,140,000,000.00
其他流动负债	五(27)	278,304,144.00	171,326,096.94
<b>流动负债合计</b>		<u>19,988,670,015.97</u>	<u>15,760,600,763.90</u>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	五(28)	4,889,200,000.00	4,318,250,000.00
递延所得税负债	五(14)	67,896,490.75	39,844,471.82
<b>非流动负债合计</b>		<u>4,957,096,490.75</u>	<u>4,358,094,471.82</u>
<b>负债合计</b>		<u>24,945,766,506.72</u>	<u>20,118,695,235.72</u>
<b>股东权益</b>			
股本	五(29)	1,593,187,200.00	1,062,124,800.00
资本公积	五(30)	20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积	五(31)	169,825,224.60	166,560,323.46
未分配利润	五(32)	2,111,450,939.34	1,583,707,952.58
<b>归属于本公司股东权益合计</b>		<u>3,894,714,861.50</u>	<u>2,832,644,573.60</u>
少数股东权益	五(33)	185,041,339.62	87,532,762.87
<b>股东权益合计</b>		<u>4,079,756,201.12</u>	<u>2,920,177,336.47</u>
<b>负债及股东权益总计</b>		<u>29,025,522,707.84</u>	<u>23,038,872,572.19</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

资产	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		125,586,203.97	85,069,256.11
应收账款	十二(1)	1,458,000.00	1,458,000.00
预付款项		901,289.08	3,607,575.75
应收股利		-	893,200,000.00
其他应收款	十二(2)	742,896,833.13	80,558,537.91
存货		117,876,503.04	147,761,374.21
其他流动资产		5,795,535.57	5,957,464.04
<b>流动资产合计</b>		<b>994,514,364.79</b>	<b>1,217,612,208.02</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	十二(3)	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	十二(4)	2,989,277,285.14	2,523,277,285.14
固定资产		7,176,031.40	5,354,268.02
无形资产		2,274,464.36	1,328,126.23
长期待摊费用		1,503,323.27	1,804,448.71
递延所得税资产		24,873,371.70	36,377,002.60
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,150,104,475.87</b>	<b>2,693,141,130.70</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,144,618,840.66</b>	<b>3,910,753,338.72</b>

公司资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额为人民币元）

资产	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
<b>流动负债</b>			
应付账款		30,438,712.69	55,525,753.16
预收款项		5,410,946.00	5,595,833.00
应付职工薪酬		16,297,994.75	13,833,717.00
应交税费		8,050,888.98	23,678,515.59
应付利息		-	4,375,000.00
其他应付款		2,092,336,218.36	1,784,581,963.49
<b>流动负债合计</b>		<u>2,152,534,760.78</u>	<u>1,887,590,782.24</u>
<b>负债合计</b>		<u>2,152,534,760.78</u>	<u>1,887,590,782.24</u>
<b>股东权益</b>			
股本		1,593,187,200.00	1,062,124,800.00
资本公积		20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积		198,573,140.08	195,308,238.94
未分配利润		180,072,242.24	745,478,019.98
<b>股东权益合计</b>		<u>1,992,084,079.88</u>	<u>2,023,162,556.48</u>
<b>负债及股东权益总计</b>		<u><u>4,144,618,840.66</u></u>	<u><u>3,910,753,338.72</u></u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

合并利润表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

项目	附注	2011 年度	2010 年度
<b>一、营业收入</b>	五(34)	9,222,244,674.92	6,684,250,187.70
减: 营业成本	五(34)	(5,801,514,542.97)	(4,757,034,889.30)
营业税金及附加	五(35)	(881,962,272.25)	(578,151,342.87)
销售费用	五(36)	(319,211,791.48)	(181,436,793.50)
管理费用	五(37)	(278,782,980.66)	(235,791,308.93)
财务费用-净额	五(38)	(61,130,742.57)	(48,247,258.20)
资产减值损失	五(16)、五(39)	(398,725,723.00)	(12,586,630.89)
加: 投资收益	五(40)	53,750,001.20	25,830,629.89
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
<b>二、营业利润</b>		1,534,666,623.19	896,832,593.90
加: 营业外收入	五(41)	51,391,008.16	21,655,678.23
减: 营业外支出	五(42)	(12,643,677.68)	(13,371,193.65)
其中: 非流动资产处置损失		(937,231.24)	(801,600.21)
<b>三、利润总额</b>		1,573,413,953.67	905,117,078.48
减: 所得税费用	五(43)	(405,107,601.02)	(231,868,354.50)
<b>四、净利润</b>		1,168,306,352.65	673,248,723.98
其中: 归属于本公司股东的净利润	五(32)	1,125,797,775.90	646,367,824.35
少数股东损益		42,508,576.75	26,880,899.63
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益(人民币元)	五(44a)	0.71	0.41
稀释每股收益(人民币元)	五(44b)	0.71	0.41
<b>六、其他综合收益</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		1,168,306,352.65	673,248,723.98
归属于本公司股东的综合收益总额		1,125,797,775.90	646,367,824.35
归属于少数股东的综合收益总额		42,508,576.75	26,880,899.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

公司利润表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

项目	附注	2011 年度	2010 年度
一、营业收入	十二(5)	112,921,640.00	262,167,082.00
减: 营业成本	十二(5)	(97,220,199.68)	(186,894,677.52)
营业税金及附加		(7,368,179.46)	(61,829,205.64)
销售费用		(4,135,716.64)	(7,441,544.95)
管理费用		(36,097,596.71)	(89,135,120.10)
财务费用-净额		(1,938,534.88)	(41,578,276.01)
加: 投资收益	十二(6)	50,000,000.00	919,800,000.00
其中: 对联营企业和合营企业 的投资收益		-	-
二、营业利润		16,161,412.63	795,088,257.78
加: 营业外收入		30,094,614.00	4,907,455.33
减: 营业外支出		(2,103,384.33)	(788,271.70)
其中: 非流动资产处置损失		-	(366,075.97)
三、利润总额		44,152,642.30	799,207,441.41
减: 所得税费用		(11,503,630.90)	28,372,661.76
四、净利润		32,649,011.40	827,580,103.17
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		32,649,011.40	827,580,103.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

项目	附注	2011 年度	2010 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,806,153,980.42	10,054,575,604.19
收到的税费返还		825,800.00	914,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(45a)	179,879,172.83	318,352,423.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>10,986,858,953.25</b>	<b>10,373,842,027.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,505,406,348.37)	(10,676,496,350.84)
支付给职工以及为职工支付的现金		(257,943,182.66)	(186,045,996.49)
支付的各项税费		(1,236,423,840.70)	(879,652,922.92)
支付其他与经营活动有关的现金	五(45b)	(882,667,292.55)	(384,185,626.95)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(10,882,440,664.28)</b>	<b>(12,126,380,897.20)</b>
<b>经营活动产生/(使用)的现金流量净额</b>	五(46a)	<b>104,418,288.97</b>	<b>(1,752,538,869.72)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		88,065,500.00	-
取得投资收益所收到的现金		3,750,001.20	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,964,448.74	1,349,025.99
处置子公司及其他营业单位(支付)/收到的现金净额	五(46b)	(15,763.37)	35,297,256.68
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>100,764,186.57</b>	<b>36,646,282.67</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(15,121,591.86)	(18,026,310.38)
投资支付的现金	五(7)、(8)	(263,065,500.00)	(166,000,000.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(19,173,638.43)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(278,187,091.86)</b>	<b>(203,199,948.81)</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		<b>(177,422,905.29)</b>	<b>(166,553,666.14)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		55,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		55,000,000.00	-
取得借款收到的现金		5,218,662,928.00	6,403,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(45c)	-	65,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,273,662,928.00</b>	<b>6,468,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		(3,742,350,000.00)	(3,029,170,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(711,066,028.35)	(428,032,255.83)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(37,800,000.00)	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(45d)	(82,000,000.00)	(10,000,000.00)
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(4,535,416,028.35)</b>	<b>(3,467,202,255.83)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>738,246,899.65</b>	<b>3,000,797,744.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五(46a)	<b>665,242,283.33</b>	<b>1,081,705,208.31</b>
加：年初现金及现金等价物余额	五(46a)	2,927,394,226.53	1,845,689,018.22
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	五(46c)	<b>3,592,636,509.86</b>	<b>2,927,394,226.53</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

**公司现金流量表**  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

项目	附注	2011 年度	2010 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		92,695,518.00	32,833,227.93
收到其他与经营活动有关的现金		1,344,119,298.46	1,560,086,774.13
<b>经营活动现金流入小计</b>		<u>1,436,814,816.46</u>	<u>1,592,920,002.06</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(23,506,662.31)	(61,160,340.23)
支付给职工以及为职工支付的现金		(62,866,244.27)	(53,512,315.33)
支付的各项税费		(24,519,179.20)	(24,247,139.65)
支付其他与经营活动有关的现金		(824,523,978.08)	(747,035,878.04)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<u>(935,416,063.86)</u>	<u>(885,955,673.25)</u>
经营活动产生的现金流量净额	十二(7)	<u>501,398,752.60</u>	<u>706,964,328.81</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		88,065,500.00	-
取得投资收益所收到的现金		31,000,000.00	26,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		301,315.46	481,102.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<u>119,366,815.46</u>	<u>27,081,102.00</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(5,580,632.20)	(3,298,646.24)
投资支付的现金		(504,065,500.00)	(277,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金		-	(195,000,000.00)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<u>(509,646,132.20)</u>	<u>(475,298,646.24)</u>
投资活动使用的现金流量净额		<u>(390,279,316.74)</u>	<u>(448,217,544.24)</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
偿还债务支付的现金		-	(100,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(70,602,488.00)	(126,215,484.00)
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<u>(70,602,488.00)</u>	<u>(226,215,484.00)</u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(70,602,488.00)</u>	<u>(226,215,484.00)</u>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	十二(7)	40,516,947.86	32,531,300.57
加: 年初现金及现金等价物余额	十二(7)	85,069,256.11	52,537,955.54
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<u>125,586,203.97</u>	<u>85,069,256.11</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

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	盈余公积	未分配利润		
2009年12月31日及 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
利润分配							
提取盈余公积	五(32)	-	-	82,758,010.32	(82,758,010.32)	-	-
对股东的分配	五(32)	-	-	-	(84,969,984.00)	(37,800,000.00)	(122,769,984.00)
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年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,125,797,775.90	42,508,576.75	1,168,306,352.65
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-	-	-	55,000,000.00	55,000,000.00
利润分配							
提取盈余公积	五(32)	-	-	3,264,901.14	(3,264,901.14)	-	-
对股东的分配	五(32)	531,062,400.00	-	-	(594,789,888.00)	-	(63,727,488.00)
2011年12月31日年末余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	169,825,224.60	2,111,450,939.34	185,041,339.62	4,079,756,201.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

公司股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额为人民币元)

附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2009年12月31日及 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
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)
2010年12月31日年末余额	<u>1,062,124,800.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>195,308,238.94</u>	<u>745,478,019.98</u>	<u>2,023,162,556.48</u>
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年度增减变动额					
净利润	-	-	-	32,649,011.40	32,649,011.40
利润分配					
提取盈余公积	-	-	3,264,901.14	(3,264,901.14)	-
对股东的分配	531,062,400.00	-	-	(594,789,888.00)	(63,727,488.00)
2011年12月31日年末余额	<u>1,593,187,200.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>198,573,140.08</u>	<u>180,072,242.24</u>	<u>1,992,084,079.88</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 朱虹

(二) 财务报表附注 (除特别注明外, 金额为人民币元)

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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 12 月 31 日, 公司股本结构为:

	股数	股权比例
境内法人股		
新城控股集团有限公司	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%
	<hr/>	
	950,400,000	59.66%
境内上市外资股	642,787,200	40.34%
	<hr/>	
	1,593,187,200	100.00%

本财务报表由本公司董事会于 2012 年 3 月 22 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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### 3 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

## 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

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

### 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。

子公司指本集团有权管控其财政及经营政策的所有主体(包括特殊目的主体)，一般附带超过半数投票权的股权。在评定本集团是否控制另一主体时，目前可行使或可兑换的潜在投票权的存在及影响均予考虑。如本集团不持有超过 50%投票权，但有能力基于实质控制权而管控财务和经营政策，也会评估是否存在控制权。实质控制权可来自例如增加少数股东权益的数目或股东之间的合约条款等情况。

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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。为购建符合借款费用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。

### 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。

## 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)

##### (i) 金融资产分类(续)

###### 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。

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。

## 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)

#### (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。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，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。

#### (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；或者**(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股东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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 9 金融工具(续)

#### (b) 金融负债(续)

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。

### 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标准为：单项金额超过 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 10 应收款项(续)

#### (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划分为若干组合，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

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

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

#### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“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”。

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。

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。

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进行合并；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

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

#### (b) 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，按照初始投资成本计量，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，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。

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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 12 长期股权投资(续)

#### (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。

### 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 13 投资性房地产(续)

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。

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%

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 14 固定资产(续)

#### (b) 固定资产的折旧方法(续)

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) 当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))。

### 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 17 无形资产

无形资产包括软件等，以实际购入成本计量。

本公司的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

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

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

### 18 长期待摊费用

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

### 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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。

### 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：

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 23 收入确认(续)

#### (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。

#### (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。

## 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

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。

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。

## 二、 主要会计政策和会计估计(续)

### 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。

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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：

#### (i) 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。

## 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) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (ii) 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。

##### (iii) 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。

##### (iv) 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來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。

#### (b) 采用会计政策的关键判断

##### (i) 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)

#### (b) 采用会计政策的关键判断(续)

##### (i) 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。

##### (ii) 信托融资安排下的合并范围的确定

本集团之部分项目公司通过信托增资的方式进行融资(附注四(c))。该等融资约定本集团应于协议到期日以固定金额回购相关股权。在部分上述融资协议安排下，本集团对部分项目公司的持股比例低于 50%，本集团需对上述项目公司是否纳入合并范围做出重大判断。

根据上述项目公司的经营环境和治理结构，所有重大财务和运营政策通常在信托协议签署前就已确定，不可随意变更。同时，根据各项法律文件，包括公司章程、信托协议、框架协议以及其他与信托融资相关的协议，本集团保留了对上述项目公司的财务和经营政策的决策权。而相关信托金融机构持有的项目公司的股权其实质是为其到期按固定金额收回本息提供的保障。

由于根据信托融资协议，本集团应于协议到期日以固定金额回购相关股权。因此，该等融资已作为本集团的负债进行核算。在该等安排下，信托金融机构仅收取固定回报，而本集团则对上述项目公司经营活动享有大部分的利益并承担主要风险。

鉴于上述信托融资协议的本质为质押借款，且本集团保留了对该等公司的财务和经营的决策权，并从其经营活动中获取主要收益并承担主要风险。因此，管理层认为该等项目公司应被纳入合并范围。

### 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%-80%	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(5%-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。

#### (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 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城创置房地产 有限公司	间接投资 控股子公司	南京市栖霞区 仙林街道办事处 207 室	房地产开发	120,000.00	房产开发与经营、 物业管理、建筑材 料、装潢材料销 售、经济信息咨询 服务、房屋租赁	有限责任公司	王振华	74235 777-0	115,464.00	-	96.22%	96.22%	是	1,275.65	-
上海新城创置房地产 有限公司	间接投资 控股子公司	青浦区公园东 路 1818 号 16 楼	房地产开发	210,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74725 842-1	202,062.00	-	96.22%	96.22%	是	10,499.95	-
上海新城万嘉房地产 有限公司	间接投资 控股子公司	嘉定区菊园新 区 1 街坊 1-1 宗	房地产开发	410,000.00	房产开发与经营、 物业管理、房屋租 赁、建筑材料、装 潢材料销售、经济 信息咨询服务	有限责任公司	王振华	74807 335-x	394,502.00	-	96.22%	96.22%	是	13,235.20	-
苏州新城万嘉房地产 有限公司	间接投资 控股子公司	江苏省苏州市 玉山镇前进西 路 168 号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	76513 907-1	96,220.00	-	96.22%	96.22%	是	3,704.36	-
常州新城东郡房地产 开发有限公司	直接投资 控股子公司	江苏省常州市 戚墅堰区东方 东路 165 号	房地产开发	100,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	78272 918-8	99,660.00	-	99.66%	99.66%	是	124.59	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2011 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进高新技术产业开发区人民东路158号创业中心585号	设计服务	3,000.00	建筑工程设计、工程设计咨询	有限责任公司	邵磊	77378 553-2	2,924.40	-	97.48%	97.48%	是	234.24	-
常州新城资产经营管理有限公司	直接投资控股子公司	江苏省常州市武进高新技术产业开发区人民东路158号创业中心585号	资产管理	1,000.00	托管范围内的资产经营管理、租赁, 限分公司经营的项目: 健身服务, 食品饮料、服装、运动器材零售	有限责任公司	黄超	79334 359-8	995.80	-	99.58%	99.58%	是	(2.92)	-
昆山新城创置发展有限公司(原名: 昆山新城创置房地产有限公司)	间接投资控股子公司	江苏省昆山市玉山镇前进西路168号6楼	房地产开发	300,000.00	房产开发与经营	有限责任公司	王振华	78765 249-0	287,652.00	-	95.88%	95.88%	是	7,263.69	-
常州新城置地房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	江苏省常州市武进高新技术产业开发区人民东路158号创业中心585号	房地产开发	90,000.00	房地产的投资、开发、销售、托管范围房屋及其附属配套设施、设备维修及租赁; 托管范围内场地及园林绿化的管理及服务	有限责任公司	王振华	79650 857-0	86,220.00	-	95.80%	95.80%	是	897.37	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2011 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本		企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际	实质上构成对子	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中
				人民币千元	经营范围				出资额 人民币千元	公司净投资的其 他项目余额					用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
上海东郡房地产开发 有限公司	直接投资全 资子公司	上海市浦东新 区东靖路 1831 号 604 室	房地产开发	400,000.00	房地产开发、经 营、物业管理	有限责任公司	王振华	66243 485-2	400,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
无锡新城万嘉置业 有限公司	直接投资全 资子公司	江苏省无锡市 北塘区新桥花 园 50-1	房地产开发	420,000.00	房地产开发经营、 物业管理、自有房 屋租赁、室内装饰 装潢服务	有限责任公司	王振华	66579 484-5	420,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
苏州新城创佳置业有 限公司(原名:苏州新 城万博置业)	直接投资全 资子公司	江苏省苏州市吴 中经济开发区东 吴南路 165 号	房地产开发	400,000.00	房地产开发经营、 物业管理、自有房 屋租赁	有限责任公司	王振华	66763 627-7	400,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
常州嘉驰汽车配件有 限公司(原名:常州嘉 枫市场调查有限公 司)	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 钟楼区常新路 138 号	汽车零配件 设计、制造与 销售	15,000.00	汽车零配件设计、 制造与销售	有限责任公司	王振华	79651 040-0	14,370.00	-	95.80%	95.80%	是	(15.20)	-
常州万嘉置业咨询有 限公司	直接投资全 资子公司	江苏省常州市 武进区湖塘镇 人民东路 158 号	置业咨询服 务	1,000.00	置业咨询服务;房 地产经纪与销售 代理;房地产策划	有限责任公司	王振华	67099 282-x	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
上海新城创佳置业有 限公司	间接投资控 股子公司	上海市嘉定区 叶城路 1288 号 5 幢 228 室	房地产开发	210,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	67268 656-x	202,062.00	-	96.22%	96.22%	是	14,677.14	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2011 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城东昇房地 产开发有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 常州公园壹号 花园 1 号	房地产开发	280,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69028 234-x	279,059.20	-	99.66%	99.66%	是	75.02	-
南京新城创嘉房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省南京市 南京市鼓楼区 渊声巷 17 号	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69041 296-8	17,319.60	-	96.22%	96.22%	是	(0.59)	-
常州新城万佳房地 产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 武进高新技术 产业开发区人 民东路 158 号 创业服务中心 686 号	房地产开发	700,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69792 298-7	670,600.00	-	*95.80%	95.80%	是	(2,181.23)	-
常州新城金郡房 地产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 龙游路新城逸 境园 33 号	房地产开发	470,000.00	房地产开发经 营、房产投资	有限责任公司	王振华	69451 591-3	450,260.00	-	95.80%	95.80%	是	(1,116.30)	-
常州新城创佳房地 产开发有限公司	间接投资控 股子公司	常州市钟楼经 济开发区玉龙 路 6 号	房地产开发	520,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55023 675-5	86,598.00	-	*96.22%	96.22%	是	(3,937.47)	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (a) 于 2011 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
南京新城万嘉房地产有限公司	间接投资控股子公司	南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路58-2号	房地产开发	310,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	单磊磊	69837167-0	153,952.00	-	*96.22%	96.22%	是	(1,123.99)	-
南京新城允升房地产有限公司	间接投资控股子公司	南京高新开发区15号楼511室	房地产开发	150,000.00	房地产开发与经营、物业管理、自有房屋租赁、经济信息咨询服务	有限责任公司	王振华	56287757-6	144,330.00	-	96.22%	96.22%	是	(246.58)	-
上海新城创宏房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区城北路255弄12号2幢	房地产开发	770,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55005430-2	740,894.00	-	*96.22%	96.22%	是	(764.96)	-
上海新城南郡房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市嘉定区胜辛南路800号1幢3101室	房地产开发	550,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55150027-1	529,210.00	-	96.22%	96.22%	是	(7,079.55)	-
上海新城金郡房地产有限公司	间接投资控股子公司	上海市青浦区夏阳街道盈港东路8300弄6-7号1幢三层A区301室	房地产开发	473,000.00	房地产开发、经营、物业管理、室内装潢、经济信息咨询、销售建筑材料、装潢材料	有限责任公司	王振华	55291765-0	455,120.60	-	*96.22%	96.22%	是	(727.77)	-
无锡新城创置房地产有限公司	间接投资全资子公司	无锡新区龙山路4号B幢1108室	房地产开发	200,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务	有限责任公司	王振华	55467909-4	200,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

## 1 子公司情况(续)

### (a) 于 2011 年 12 月 31 日通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
金坛市新城万郡置业 有限公司(2a)	间接投资控 股子公司	金坛市尧塘镇 尧汤公路 8 号	房地产开发	10,000.00	房地产开发与经 营, 花卉、苗木 种植与销售; 物 业管理服务	有限责任公司	王振华	571379 20-2	4,790.00	-	**47.90%	47.90%	是	5,201.97	-
上海新城创域房地产 有限公司(2a)	间接投资控 股子公司	上海市嘉定区 澄浏中路 2572 号 106 室	房地产开发	30,000.00	房地产开发、经 营、物业管理	有限责任公司	王振华	574150 34-X	28,866.00	-	96.22%	96.22%	是	(9.38)	-
昆山新城创宏房地产 有限公司(2a)	间接投资全 资子公司	玉山镇新城城 花园 1 号楼 1-2 室	房地产开发	200,000.00	房地产开发与经 营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	576725 73-3	200,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
昆山新城创域房地产 有限公司(2a)	间接投资控 股子公司	玉山镇新城城 花园 1 号楼 3-4 室	房地产开发	100,000.00	房地产开发与经 营, 物业管理, 自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	576743 79-8	50,000.00	-	**50.00%	50.00%	是	49,896.24	-
常州新城瑞壹国际酒 店有限公司(2a)	间接投资控 股子公司	常州市通江南 路 98 号	酒店管理	1,000.00	酒店管理服务; 会 议服务; 公寓房 租赁服务; 物业 管理服务	有限责任公司	王振华	582272 06-4	958.00	-	95.80%	95.80%	是	(6.90)	-
常州嘉枫市场调查有 限公司(2a)	间接投资控 股子公司	常州市常新路 138 号	建筑设计	5,000.00	市场调查策划; 市 场营销策划; 企 业形象策划; 建 筑设计咨询	有限责任公司	王振华	582308 74-1	4,790.00	-	95.80%	95.80%	是	(39.14)	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城房产开发有限公司	直接投资控股子公司	武进高新技术产业开发区	房地产开发	1,100,000.00	房产投资、开发、销售、自有房屋租赁	有限责任公司	王振华	71689 907-4	1,053,800.00	-	95.80%	95.80%	是	92,784.03	-
江苏新城物业服务有限公司	直接投资控股子公司	常州市武进区湖塘镇广电中路15号-1-15	物业服务	5,000.00	托管范围房屋及其附属配套设施、设备、场地及园林绿化、装潢的管理、维修、服务	有限责任公司	吕小平	71491 154-3	4,979.00	-	99.58%	99.58%	是	(238.94)	-
上海新城万嘉物业服务有限公司	间接投资控股子公司	嘉定区环城路601号	物业服务	500.00	物业管理、洗衣、水电、管道设施定期保养、维修，绿化工程，道路养护。室内装饰，建筑材料、装潢材料、日用百货、五金交电、花卉的销售	有限责任公司	吕小平	75697 904-4	496.20	-	99.24%	99.24%	是	(37.80)	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 1 子公司情况(续)

##### (c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新龙创置房地产开发有限公司	直接投资控股子公司	常州新北区黄山路 555-5-58	开发	350,000.00	房地产开发销售、自由房屋租赁	有限责任公司	王振华	79589 526-4	347,060.00	-	99.16%	99.16%	是	(109.55)	-
常州鼎佳房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	常州市新北区玉龙湾花园 9 号	开发	100,000.00	房产开发与经营,金属材料、建筑材料、装饰材料的销售	有限责任公司	王振华	77541 309-7	96,337.60	-	96.34%	96.34%	是	1,763.94	-
常州万方新城房地产开发有限公司	间接投资控股子公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	开发	20,000.00	房地产开发、经营	有限责任公司	王振华	79831 294-2	19,181.00	-	95.91%	95.91%	是	1,593.92	-
常州市恒福置业有限公司	间接投资控股子公司	常州市天宁区青龙西路 1-80 号	开发	20,000.00	房地产开发、经营	有限责任公司	王振华	69791 921-9	19,160.00	-	95.80%	95.80%	是	(547.73)	-

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### (c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续)

- \* 该等项目公司通过信托增资的方式进行融资,导致信托金融机构在法律形式上取得了该等项目公司的部分股权(具体的股权见下表)。该等信托金融机构不参与项目公司经营决策和利润分配,仅享有固定收益权。因此,上表列示之持股比例为本集团实际所享有的权益份额。

于 2011 年 12 月 31 日,该等项目公司由信托金融机构持有的法律形式上的股权比例如下:

	2011 年 12 月 31 日
上海新城金郡房地产有限公司	95.77%
常州新城创佳房地产开发有限公司	82.69%
常州新城万佳房地产有限公司	62.86%
南京新城万嘉房地产有限公司	48.39%
上海新城创宏房地产有限公司	45.45%

如附注二 28(b)(ii)所述,本集团认为信托金融机构所持有的上述股权的实质是为借款所作的质押。而本集团仍享有对该等项目公司的大部分的收益并承担主要的风险。故该等项目公司仍为本集团之子公司,纳入本集团的合并范围。

- \*\* 本集团虽然对该等公司的持股比例不超过 50%,但本集团根据与其他投资者的协议,有能力取得超过半数投票权并控制该等公司。因此,本集团将该等公司纳入合并范围。

#### 2 本年度新纳入合并范围的主体和本年度不再纳入合并范围的主体

##### (a) 本年度新纳入合并范围的主体

	年末净资产	本年净亏损
金坛市新城万郡置业有限公司(i)	9,984,596.61	(15,403.39)
上海新城创域房地产有限公司(i)	29,751,961.37	(248,038.63)
昆山新城创宏房地产有限公司(i)	199,347,222.24	(652,777.76)
昆山新城创域房地产有限公司(i)	99,792,476.64	(207,523.36)
常州新城瑞壹国际酒店有限公司(i)	835,754.46	(164,245.54)
常州嘉枫市场调查有限公司(i)	4,068,142.01	(931,857.99)

(i) 这些公司均为 2011 年度新设立之子公司。

##### (b) 本年度不再纳入合并范围的主体

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(附注四(3))。

#### 四、 企业合并及合并财务报表(续)

##### 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年6月21日	具体计算如下(附注四(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	<u>(515,763.37)</u>
处置产生的现金流出	<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	2010年12月31日
流动资产	515,763.37	513,488.09
流动负债	<u>(15,763.37)</u>	<u>(5,000.04)</u>
	<u>500,000.00</u>	<u>508,488.05</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12月31日	2010年12月31日
库存现金 - 人民币	13,511,090.37	6,461,399.57
银行存款 - 人民币	3,579,125,419.49	2,920,932,826.96
其他货币资金 - 人民币(注)	176,436,381.25	117,024,047.17
合计	<u>3,769,072,891.11</u>	<u>3,044,418,273.70</u>

注：其他货币资金明细如下：

为取得借款质押银行的保证金存款	82,000,000.00	10,000,000.00
住房公积金及按揭贷款保证金	50,765,311.38	107,024,047.17
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注五(18))	39,121,069.87	-
工程保函保证金	4,550,000.00	-
合计	<u>176,436,381.25</u>	<u>117,024,047.17</u>

### 2 应收账款

	2011年12月31日	2010年12月31日
应收账款	7,097,196.01	6,233,485.00
减：坏账准备	-	-
合计	<u>7,097,196.01</u>	<u>6,233,485.00</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011年12月31日	2010年12月31日
一年以内	1,456,000.00	439,485.00
一到二年	415,196.01	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>7,097,196.01</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12月31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	7,097,196.01	100.00	-	-	6,233,485.00	100.00	-	-

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

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

(e) 于2011年12月31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年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2010年度: 无)。

(g) 于2011年度, 本集团未核销应收账款(2010年度: 316,541.00元)。

(h) 于2011年12月31日, 本集团应收账款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2010年12月31日: 无)。

(i) 于2011年12月31日, 本集团余额前五名的应收账款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额 比例(%)
常州市房管局	非关联方	6,087,196.01	3年以内	85.77
自然人	非关联方	1,010,000.00	4到5年	14.23
合计		7,097,196.01		100.00

(j) 于2011年12月31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12月31日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(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 12 月 31 日, 本集团无应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注六(5)(d))	390,367,400.00	-
住房担保押金	80,860,600.00	64,420,500.00
代垫款项	9,372,703.32	4,883,361.67
土地保证金	-	75,000,000.00
其他	20,294,949.22	18,959,116.97
合计	<u>500,895,652.54</u>	<u>163,262,978.64</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下:

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	475,530,268.00	131,081,743.18
其他单项金额不重大的其他应收款	25,365,384.54	32,181,235.46
合计	<u>500,895,652.54</u>	<u>163,262,978.64</u>

(b) 其他应收款账龄分析如下:

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	455,474,821.18	114,765,467.89
一到二年	28,234,402.26	22,782,206.26
二到三年	7,688,243.97	5,059,457.54
三到四年	3,841,639.22	5,099,174.21
四到五年	3,569,945.91	6,353,075.64
五年以上	2,086,600.00	9,203,597.10
合计	<u>500,895,652.54</u>	<u>163,262,978.64</u>

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 3 其他应收款(续)

(c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2011年12月31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	500,895,652.54	100.00	-	-	163,262,978.64	100.00	-	-

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

(e) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

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

(g) 于 2011 年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2010 年度: 无)。

(h) 于 2011 年度, 本集团未核销其他应收款(2010 年度: 无)。

(i) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(j) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的其他应收款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收 款总额比例 (%)
上海万之城房地产开发有限公司	联营企业	390,367,400.00	一年以内	77.93
常州市房屋担保置换有限公司	非关联方	32,535,000.00	二年以内	6.50
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	24,935,700.00	三年以内	4.98
无锡市住房置业担保中心	非关联方	8,324,300.00	三年以内	1.66
常州市住房公积金管理中心	非关联方	4,510,000.00	一至六年	0.90
合计		460,672,400.00		91.97

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 3 其他应收款(续)

- (k) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团除应收联营企业上海万之城房地产开发有限公司 390,367,400.00 元外, 无应收关联方的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (l) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (m) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团无其他应收账款质押给银行作为取得借款的担保(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (n) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

### 4 预付款项

- (a) 预付款项账龄分析如下:

	2011 年 12 月 31 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	1,490,631,991.85	88.59	2,298,398,292.62	93.81
一到二年	98,002,665.91	5.82	148,255,803.29	6.05
二到三年	92,831,523.72	5.52	2,647,068.77	0.11
三年以上	1,197,817.16	0.07	657,052.17	0.03
合计	<u>1,682,663,998.64</u>	<u>100.00</u>	<u>2,449,958,216.85</u>	<u>100.00</u>

于 2011 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 192,032,006.79 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。

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 4 预付款项(续)

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付款项 比例(%)	预付时间	未结算原因
南京市国土资源局	非关联方	712,296,429.12	42.33	两年以内	尚未获得土地 使用证
昆山市国土资源局	非关联方	378,547,927.20	22.50	一年以内	尚未获得土地 使用证
无锡市国土资源局	非关联方	269,500,000.00	16.02	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	201,996,234.21	12.00	两年以内	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	4.13	一年以内	尚未获得土地 使用证
合计		<u>1,631,768,690.53</u>	<u>96.98</u>		

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

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

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 5 存货

#### (a) 存货分类如下:

	2011年12月31日			2010年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注五(16))	账面价值	账面余额	存货跌价准备 (附注五(16))	账面价值
拟开发土地 (i)	2,363,518,843.98	-	2,363,518,843.98	1,382,138,569.99	-	1,382,138,569.99
开发成本 (ii)	17,034,006,799.48	(338,276,436.00)	16,695,730,363.48	13,170,989,815.58	-	13,170,989,815.58
开发产品 (iii)	2,020,252,113.58	(144,123,812.13)	1,876,128,301.45	1,401,049,256.95	(95,746,411.58)	1,305,302,845.37
合计	21,417,777,757.04	(482,400,248.13)	20,935,377,508.91	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 12月31日	2010年 12月31日
上海嘉定洪德路地块	待定	待定	待定	628,603,172.40	-
常州前黄中学地块	2012年4月	2013年9月	283,000	603,474,417.16	-
常州储运公司地块	2012年5月	2014年6月	85,000	416,955,239.54	-
南京湖北路地块	待定	待定	待定	336,083,981.98	336,083,981.98
昆山长江路地块	2012年5月	2013年12月	92,000	318,110,263.18	-
常州新机场路地块	待定	待定	待定	31,621,404.19	52,484,563.99
常州金坛地块	待定	待定	待定	16,951,630.17	-
昆山柏庐路地块	待定	待定	103,000	11,718,735.36	-
常州青龙紫云地块	2011年6月	2013年12月	262,000	-	615,958,125.00
上海高行镇地块	2011年3月	2012年12月	197,000	-	358,466,411.02
常州环卫处南侧地块	2011年1月	2012年12月	11,000	-	19,145,488.00
合计				2,363,518,843.98	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 12月31日	2010年 12月31日
常州香悦半岛	2011年5月	2012年12月	258,000	1,257,465,108.74	-
常州新城金郡	2010年4月	2012年6月	188,000	1,082,334,719.00	386,515,652.58
常州新城域	2010年4月	2012年6月	219,000	855,746,700.09	631,525,948.33
常州香溢紫郡	2011年6月	2013年12月	304,000	810,774,752.38	-
常州清水湾	2008年12月	2012年6月	131,000	630,064,065.45	606,690,798.94
常州公园壹号	2006年7月	2012年10月	206,000	609,563,990.06	671,448,228.10
常州新城帝景	2008年10月	2014年6月	350,000	265,521,022.43	259,038,054.98
常州新城公馆	2006年9月	2012年12月	305,000	178,748,048.01	453,284,919.82
常州新城首府	2008年4月	2013年12月	215,000	166,833,319.65	1,229,601,091.40
常州新城长岛	2006年12月	2014年12月	224,000	110,801,361.02	110,381,088.27
常州金色新城	2001年12月	2014年12月	173,000	31,465,012.16	33,406,474.96
常州玉龙湾	2006年6月	2012年12月	75,000	24,311,603.19	57,227,309.58
常州新城南都	2004年5月	2013年12月	211,000	16,539,030.74	19,302,753.86
常州新城熙园	2008年9月	2011年12月	40,500	-	189,220,544.56
上海忆华里	2010年11月	2012年7月	263,000	1,640,906,035.76	1,275,131,422.78
上海新城公馆	2010年11月	2012年12月	162,000	1,365,289,308.75	1,010,761,925.24
上海碧翠园	2011年3月	2012年12月	213,000	1,303,216,542.99	-
上海尚上城	2010年10月	2012年10月	151,500	1,149,493,905.40	797,908,307.69
上海新城金郡	2009年8月	2012年6月	279,000	939,562,965.38	1,022,913,208.76
上海悠活城	2009年10月	2012年12月	135,600	687,149,244.89	859,830,859.13
上海新城盛景	2007年6月	2011年5月	155,000	-	643,728,256.97
南京新城金郡	2010年7月	2012年10月	103,000	821,071,943.06	552,132,752.84
南京香溢紫郡	2011年10月	2013年10月	395,000	756,204,863.10	-
苏州新城金郡	2008年10月	2012年5月	259,000	905,255,989.54	663,024,325.36
苏州翡翠湾	2005年10月	2011年6月	86,600	-	109,612,318.81
昆山新城域	2006年8月	2011年12月	169,000	-	49,836,108.45
无锡尚东雅园	2010年12月	2012年12月	281,000	1,423,825,097.96	1,079,794,618.36
无锡盛世新城	2008年5月	2011年11月	133,000	-	435,923,746.84
其他项目				1,862,169.73	22,749,098.97
合计				17,034,006,799.48	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 12月31日
昆山新城域	2011年12月	158,163,173.68	168,606,537.64	249,710,528.87	77,059,182.45
上海新城金郡	2011年12月	146,041,106.24	594,623,602.54	604,559,873.58	136,104,835.20
常州新城南都	2010年5月	119,458,620.35	4,379,001.70	31,010,779.68	92,826,842.37
常州新城帝景	2009年11月	105,059,622.63	10,434,057.23	7,166,911.39	108,326,768.47
苏州翡翠湾	2011年6月	88,841,326.43	205,800,913.32	205,037,540.30	89,604,699.45
苏州新城金郡	2011年12月	88,618,306.50	210,488,123.28	205,095,257.05	94,011,172.73
常州新城首府	2011年12月	73,060,732.48	1,292,693,964.57	622,952,524.27	742,802,172.78
常州新城长岛	2010年11月	67,549,925.63	(2,051,778.14)	13,058,372.26	52,439,775.23
常州金色新城	2007年12月	60,226,852.77	37,448.63	32,050,101.39	28,214,200.01
常州新城逸境	2009年11月	59,054,364.99	(777,370.77)	29,662,744.32	28,614,249.90
常州蓝钻景庭	2009年5月	51,530,026.38	(1,423,610.50)	16,168,894.53	33,937,521.35
常州新城公馆	2011年12月	42,610,749.81	638,934,925.71	564,100,341.34	117,445,334.18
常州尚东区	2010年10月	38,200,463.31	7,868,538.98	30,057,745.25	16,011,257.04
无锡盛世新城	2011年11月	38,173,151.58	755,242,396.79	704,024,526.59	89,391,021.78
上海清水颐园	2008年12月	37,605,725.53	(4,145,466.27)	2,736,000.00	30,724,259.26
南京尚东区	2008年2月	31,175,181.65	9,392.00	3,442,379.43	27,742,194.22
常州玉龙湾	2011年9月	26,546,883.54	48,013,414.83	51,636,539.24	22,923,759.13
常州人民家园	2008年6月	25,021,272.88	1,233,204.92	10,320,986.15	15,933,491.65
上海新城盛景	2011年5月	23,958,429.75	391,859,162.28	396,879,385.00	18,938,207.03
常州公园壹号	2011年6月	22,892,219.08	495,334,577.52	498,374,723.08	19,852,073.52
上海新城尚景	2006年12月	18,623,429.48	(2,607,898.07)	2,445,000.00	13,570,531.41
常州清水湾	2011年8月	16,904,991.99	416,245,333.32	414,229,401.09	18,920,924.22
常州四季金典	2008年12月	12,744,936.18	(1,565,715.93)	1,630,074.34	9,549,145.91
上海新城枫景	2006年6月	13,283,305.79	453,475.46	1,243,380.30	12,493,400.95
常州四季新城	2005年12月	12,352,754.00	591,362.24	1,447,613.55	11,496,502.69
南京尚座花园	2009年11月	6,362,962.28	(2,972,114.48)	3,390,847.80	-
常州新城熙园	2011年11月	5,510,504.01	257,161,707.97	218,259,371.56	44,412,840.42
常州新城域	2011年10月	-	388,247,603.94	361,176,927.20	27,070,676.74
上海悠活城	2011年10月	-	425,222,007.19	399,254,963.70	25,967,043.49
其他		11,478,238.01	8,105,470.10	5,715,678.11	13,868,030.00
合计		<u>1,401,049,256.95</u>	<u>6,306,042,268.00</u>	<u>5,686,839,411.37</u>	<u>2,020,252,113.58</u>

注：列示于“本年增加”栏的以前年度竣工的开发产品的金额为会计估计变更导致的项目成本调整。

五、 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

本年度计入存货成本的资本化借款费用为 555,535,268.64 元(2010 年: 294,829,741.49 元)(附注五(38))。2011 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 9.84%(2010 年度: 7.09%)。

(b) 存货跌价准备分析如下(附注五(16)):

	2010 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
开发成本	-	338,276,436.00	-	-	338,276,436.00
开发产品	95,746,411.58	60,449,287.00	-	(12,071,886.45)	144,123,812.13
	<u>95,746,411.58</u>	<u>398,725,723.00</u>	<u>-</u>	<u>(12,071,886.45)</u>	<u>482,400,248.13</u>

(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
开发成本	完工后的预计销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的其可变现净值低于账面价值的差额	不适用	不适用
开发产品	开发产品销售价格下降导致其可变现净值低于账面价值的差额	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2011 年 12 月 31 日, 存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地和开发成本分别为 674,911,601.28 元、 8,196,043,875.90 元(2010 年 12 月 31 日: 878,703,571.20 元、 4,468,945,103.80 元)。开发产品无抵押(2010 年 12 月 31 日: 无)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

6 其他流动资产

	2011年12月31日	2010年12月31日
预缴营业税	545,936,056.62	466,614,937.60
预缴土地增值税	238,310,848.87	166,242,875.75
预缴企业所得税	133,107,213.88	126,647,277.43
预缴的其他税金	54,962,983.00	44,184,795.96
其他	204,326.03	480,260.80
合计	<u>972,521,428.40</u>	<u>804,170,147.54</u>

7 可供出售金融资产

	2011年12月31日	2010年12月31日
可供出售权益工具(注)	156,000,000.00	156,000,000.00
减：减值准备	-	-
	<u>156,000,000.00</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>156,000,000.00</u>	<u>156,000,000.00</u>

注： 本公司之子公司昆山新城创置发展有限公司于2010年9月2日与苏州银行股份有限公司(原江苏东吴农村商业银行股份有限公司)签署投资入股协议，以货币资金方式出资认购苏州银行股份有限公司30,000,000股股权，所占股权比例为1%。于2011年度，昆山新城创置发展有限公司收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利3,750,001.20元。于2011年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

8 长期股权投资

	2011年12月31日	2010年12月31日
联营企业 - 无公开报价(注)	<u>235,000,000.00</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)

注:

核算方法	投资成本 人民币千元	2010年 12月31日 人民币千元	本年增减变动				2011年 12月31日 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例不 一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
			追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
上海蓝天创业房地产 有限公司(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 225,000	-	225,000	-	-	-	225,000	50%	40%	不适用	-	-

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 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 5,000,000.00 元收购上海万之城房地产开发有限公司 50% 股权；于 2011 年 11 月 15 日，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分别对上海万之城房地产开发有限公司增资 220,000,000.00 元。增资后，本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例保持 50% 不变。

本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，本集团对其具有重大影响，但不控制。故作为联营企业以权益法核算该投资。

## 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 12 月 31 日			2011 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润 /(亏损)
联营企业							
- 上海蓝天创业 房地产有限公司	20%	20%	50,207,557.97	-	50,207,557.97	-	116,736.85
- 上海万之城房地产 开发有限公司	50%	40%	<u>1,341,590,653.59</u>	<u>892,505,896.69</u>	<u>449,084,756.90</u>	-	<u>(915,243.10)</u>

### 10 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 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	23,902.26	(247,804.18)	101,673.78
房屋、建筑物	325,575.70	23,902.26	(247,804.18)	101,673.78
土地使用权	-	-	-	-
账面净值合计	1,176,206.23	(23,902.26)	(784,712.59)	367,591.38
房屋、建筑物	1,176,206.23	(23,902.26)	(784,712.59)	367,591.38
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	(23,902.26)	(784,712.59)	367,591.38
房屋、建筑物	1,176,206.23	(23,902.26)	(784,712.59)	367,591.38
土地使用权	-	-	-	-

2011 年度投资性房地产计提折旧金额为 23,902.26 元(2010 年度: 48,682.68 元)。

2011 年度本集团处置了账面价值 784,712.59 元的投资性房地产, 处置收益为 4,664,823.41 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 12月31日	
原价合计	54,475,651.85	54,977,716.68	(6,051,517.69)	103,401,850.84	
房屋、建筑物	15,429,500.10	45,298,843.48	(923,308.20)	59,805,035.38	
运输工具	26,914,754.63	723,080.00	(4,232,679.49)	23,405,155.14	
电子设备	8,011,960.06	6,939,148.00	(588,103.00)	14,363,005.06	
其他设备	4,119,437.06	2,016,645.20	(307,427.00)	5,828,655.26	
		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	16,853,522.19	-	7,028,619.59	(2,267,229.42)	21,614,912.36
房屋、建筑物	3,885,452.35	-	1,205,785.71	(535,929.91)	4,555,308.15
运输工具	8,022,002.31	-	2,195,019.64	(1,589,264.36)	8,627,757.59
电子设备	3,100,705.46	-	2,876,987.31	(44,447.90)	5,933,244.87
其他设备	1,845,362.07	-	750,826.93	(97,587.25)	2,498,601.75
账面净值合计	37,622,129.66	47,949,097.09	(3,784,288.27)	81,786,938.48	
房屋、建筑物	11,544,047.75	44,093,057.77	(387,378.29)	55,249,727.23	
运输工具	18,892,752.32	(1,471,939.64)	(2,643,415.13)	14,777,397.55	
电子设备	4,911,254.60	4,062,160.69	(543,655.10)	8,429,760.19	
其他设备	2,274,074.99	1,265,818.27	(209,839.75)	3,330,053.51	
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	47,949,097.09	(3,784,288.27)	81,786,938.48	
房屋、建筑物	11,544,047.75	44,093,057.77	(387,378.29)	55,249,727.23	
运输工具	18,892,752.32	(1,471,939.64)	(2,643,415.13)	14,777,397.55	
电子设备	4,911,254.60	4,062,160.69	(543,655.10)	8,429,760.19	
其他设备	2,274,074.99	1,265,818.27	(209,839.75)	3,330,053.51	

于2011年12月31日，本集团固定资产无抵押情况(2010年12月31日：无)。  
2011年度固定资产计提的折旧金额为7,028,619.59元(2010年度：4,918,596.65元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为994,464.35元及6,034,155.24元(2010年：695,921.72元及4,222,674.93元)。

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 11 固定资产(续)

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

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

于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日
原价	3,408,763.00	2,133,219.00	-	5,541,982.00
累计摊销	<u>1,993,462.93</u>	<u>613,387.50</u>	<u>-</u>	<u>2,606,850.43</u>
账面净值	1,415,300.07	1,519,831.50	-	2,935,131.57
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>1,415,300.07</u>	<u>1,519,831.50</u>	<u>-</u>	<u>2,935,131.57</u>

2011 年度无形资产的摊销金额为 613,387.50 元(2010 年度: 419,169.51 元)。

于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日	摊销年限
经营租入售楼处装修费	575,097.93	-	(189,805.21)	385,292.72	3 到 5 年
经营租入办公楼装修费	2,316,526.57	541,652.90	(1,075,274.28)	1,782,905.19	3 到 5 年
机场路实验楼	-	<u>25,652,142.87</u>	<u>(4,638,793.27)</u>	<u>21,013,349.60</u>	5 年
合计	<u>2,891,624.50</u>	<u>26,193,795.77</u>	<u>(5,903,872.76)</u>	<u>23,181,547.51</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12月31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	116,468,675.91	465,874,703.64	75,043,812.14	300,175,248.54
预提土地增值税 (附注五(27))	69,576,036.00	278,304,144.00	42,831,524.23	171,326,096.94
资产减值准备 (附注五(16))	120,600,062.03	482,400,248.13	23,936,602.90	95,746,411.58
预提费用	6,268,523.94	25,074,095.76	4,942,088.18	19,768,352.72
抵销内部未实现利润	1,691,518.07	6,766,072.28	1,730,423.02	6,921,692.09
合计	<u>314,604,815.95</u>	<u>1,258,419,263.81</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12月31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	6,432,279.17	25,729,116.68	11,132,901.97	44,531,607.87
内部未实现损益抵消 开发产品成本核算中 会计与税法的差异	7,465,412.99	29,861,651.96	9,724,222.93	38,896,891.72
合计	<u>13,897,692.16</u>	<u>55,590,768.64</u>	<u>20,857,124.90</u>	<u>83,428,499.59</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12月31日	2010年12月31日
可抵扣亏损	<u>31,897,581.16</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12月31日	2010年12月31日
2011	不适用	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	19,171,674.00	19,171,674.00
2016	12,725,907.16	不适用
合计	<u>31,897,581.16</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12月31日	2010年12月31日
递延所得税资产	(23,229,639.66)	(12,439,118.41)
递延所得税负债	<u>23,229,639.66</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12月31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	291,375,176.29	1,165,500,705.16	136,045,332.06	544,181,328.24
递延所得税负债	<u>(67,896,490.75)</u>	<u>(271,585,963.00)</u>	<u>(39,844,471.82)</u>	<u>(159,377,887.28)</u>

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 15 其他非流动资产

	2011年12月31日	2010年12月31日
工业用地及房产	<u>367,247,647.00</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12月31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12月31日,上述地块中无用于借款的抵押(2010年12月31日:175,645,338.00元)。

### 16 资产减值准备

	2010年 12月31日	本年增加 (附注五(39))	本年减少 转回 转销	2011年 12月31日
存货跌价准备 (附注五(5))	95,746,411.58	398,725,723.00	- (12,071,886.45)	482,400,248.13

### 17 短期借款

	币种	2011年12月31日	2010年12月31日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	60,000,000.00	-
- 抵押借款(ii)	人民币	30,000,000.00	-
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	30,000,000.00	-
信托融资(iv)	人民币	<u>749,300,000.00</u>	<u>1,008,000,000.00</u>
合计		<u>869,300,000.00</u>	<u>1,008,000,000.00</u>

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 17 短期借款(续)

(i) 于 2011 年 12 月 31 日, 本集团通过中国民生银行股份有限公司常州支行取得二笔委托借款, 金额分别为 50,000,000.00 元和 10,000,000.00 元(2010 年 12 月 31 日: 无)。利息每季度支付一次, 本金已分别于 2012 年 3 月 19 日和 2012 年 1 月 19 日偿还。

(ii) 于 2011 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 30,000,000.00 元(2010 年 12 月 31 日: 无)由本集团的土地使用权进行抵押(附注五(5))。

(iii) 于 2011 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 30,000,000.00 元(2010 年 12 月 31 日: 无)由本集团的土地使用权进行抵押(附注五(5)); 同时由本公司提供保证。本金已于 2012 年 2 月 20 日偿还。

(iv) 于 2011 年 12 月 31 日, 信托融资 430,000,000.00 元和 70,000,000.00 元由本集团的土地使用权进行抵押(附注五(5)), 由子公司常州新城创佳房地产开发有限公司股权进行质押, 并由本公司提供全额担保。

于 2011 年 12 月 31 日, 信托融资 249,300,000.00 元由子公司常州新城房产开发有限公司股权收益权及其派生权益进行质押, 并由王振华(附注六(5)(a))提供担保。

于 2011 年 12 月 31 日, 短期借款的加权平均年利率为 11.53%(2010 年 12 月 31 日: 10.23%)。年末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

### 18 应付票据

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>39,121,069.87</u>	<u>-</u>

于 2011 年 12 月 31 日, 预计将于一年内到期的金额为 39,121,069.87 元(2010 年 12 月 31 日: 无)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

19 应付账款

	2011年12月31日	2010年12月31日
应付建筑工程款	<u>4,577,357,139.40</u>	<u>3,182,098,622.81</u>

- (a) 于2011年12月31日，应付账款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的应付账款(2010年12月31日：无)。
- (b) 于2011年12月31日，本集团无应付关联方的应付账款(2010年12月31日：无)。
- (c) 于2011年12月31日，账龄超过一年的应付账款为115,909,116.73元(2010年12月31日：303,643,776.50元)，主要为尚未支付的工程款。截至本财务报表批准报出日，已支付17,097,186.14元。
- (d) 于2011年12月31日，本集团应付账款中无外币余额(2010年12月31日：无)。

20 预收款项

	2011年12月31日	2010年12月31日
物业销售预收款(i)	10,901,910,904.52	9,326,071,576.07
预收租金款	1,109,472.97	180,000.00
预收物业管理费	<u>15,091,931.83</u>	<u>7,087,716.74</u>
合计	<u>10,918,112,309.32</u>	<u>9,333,339,292.81</u>

## 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2011 年 12 月 31 日预售比例
常州新城金郡	1,153,396,776.70	409,044,935.26	2012 年 6 月	45.38%
常州新城域	1,104,012,171.26	630,328,081.19	2012 年 6 月	48.53%
常州清水湾	1,033,084,319.42	1,191,916,305.42	2012 年 6 月	86.99%
常州公园壹号	985,477,479.00	800,266,135.00	2012 年 10 月	85.89%
上海悠活城	985,296,479.33	997,929,303.00	2012 年 12 月	61.04%
苏州新城金郡	905,066,974.00	337,492,134.00	2012 年 5 月	57.43%
上海新城金郡	799,558,370.68	654,235,533.00	2012 年 6 月	43.68%
上海忆华里	647,151,770.19	-	2012 年 7 月	44.48%
上海尚上城	619,061,129.00	-	2012 年 10 月	42.19%
南京新城金郡	602,110,034.00	87,233,603.00	2012 年 10 月	59.64%
常州新城首府	418,326,727.58	533,408,942.00	2013 年 12 月	54.80%
常州香悦半岛	414,923,177.00	-	2012 年 12 月	25.68%
上海新城公馆	327,004,111.00	-	2012 年 12 月	28.84%
无锡尚东雅园	306,070,908.00	-	2012 年 12 月	27.12%
常州香溢紫郡	196,861,436.00	-	2013 年 12 月	37.53%
常州新城公馆	156,468,990.00	948,645,617.46	2012 年 12 月	93.85%
无锡盛世新城	71,830,042.16	756,651,305.00	未交付	92.66%
南京香溢紫郡	66,506,952.00	-	2013 年 10 月	41.30%
常州玉龙湾	42,343,033.00	40,105,940.00	2012 年 12 月	94.75%
常州新城长岛	16,717,947.00	16,346,024.00	2014 年 12 月	91.54%
昆山新城域	9,673,061.00	424,348,352.00	未交付	92.14%
常州新城熙园	9,280,389.00	331,635,765.00	未交付	88.28%
上海碧翠园	8,056,171.00	-	2012 年 12 月	4.74%
常州蓝钻景庭	6,392,617.00	-	未交付	95.72%
苏州翡翠湾	4,480,475.00	315,170,765.00	未交付	84.35%
常州新城帝景	4,225,580.00	1,260,000.00	2014 年 6 月	62.42%
上海新城盛景	-	823,877,172.00	未交付	96.95%
其他	8,533,784.20	26,175,663.74		
合计	<u>10,901,910,904.52</u>	<u>9,326,071,576.07</u>		

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 20 预收款项(续)

- (a) 于 2011 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,862,442,575.84 元(2010 年 12 月 31 日：1,152,761,448.90 元)，主要为尚未达到完工状态或尚未办理完工交付手续的销售开发项目的预收房款。截至本财务报表批准报出日，已结转收入 15,405,149.23 元。
- (d) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	37,561,154.00	207,400,114.29	(206,914,647.84)	38,046,620.45
职工福利费	-	16,897,454.23	(16,897,454.23)	-
社会保险费	-	26,838,765.30	(26,838,765.30)	-
其中：基本养老保险费	-	17,885,657.13	(17,885,657.13)	-
医疗保险费	-	6,157,293.98	(6,157,293.98)	-
失业保险费	-	1,237,482.83	(1,237,482.83)	-
工伤保险费	-	875,209.36	(875,209.36)	-
生育保险费	-	683,122.00	(683,122.00)	-
住房公积金	-	5,238,740.00	(5,238,740.00)	-
工会经费与职工教育经费	89,200.40	2,090,027.73	(2,053,575.29)	125,652.84
合计	<u>37,650,354.40</u>	<u>258,465,101.55</u>	<u>(257,943,182.66)</u>	<u>38,172,273.29</u>

于 2011 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中没有属于拖欠性质的应付款，且该余额已于 2012 年 2 月全部发放或使用完毕。

五、 合并财务报表项目附注(续)

22 应交税费(附注三)

	2011年12月31日	2010年12月31日
应交企业所得税	412,789,079.94	215,636,655.87
应交土地增值税	170,330,460.83	105,960,451.68
应交营业税	138,631,724.26	138,663,065.30
应交教育费附加	6,967,477.04	5,050,734.58
应交城市维护建设税	5,236,258.69	6,464,193.32
应交印花税	4,052,419.44	4,757,759.19
应交土地使用税	3,720,498.54	3,440,322.43
应交房产税	713,690.63	456,200.00
其他	5,873,841.48	3,421,328.49
合计	<u>748,315,450.85</u>	<u>483,850,710.86</u>

23 应付利息

	2011年12月31日	2010年12月31日
信托融资利息	44,589,000.00	54,427,005.90
分期付息到期还本的长期 借款利息	18,453,082.01	4,766,996.36
短期借款应付利息	2,398,045.09	-
合计	<u>65,440,127.10</u>	<u>59,194,002.26</u>

24 应付股利

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

25 其他应付款

	2011年12月31日	2010年12月31日
物业代收款项(i)	74,384,169.03	68,226,339.90
预提费用	59,063,215.76	35,199,837.02
代收契税(ii)	30,749,187.20	24,452,094.13
临时往来款	18,000,000.00	118,000,000.00
应付股权款(iii)	17,312,000.00	17,312,000.00
代垫款	326,284.27	1,838,858.73
投标押金	-	2,130,000.00
代扣代缴职工个人所得税	-	1,322,889.53
其他	70,649,717.88	38,859,664.51
合计	<u>270,484,574.14</u>	<u>307,341,683.82</u>

(i) 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维修基金等各类物业款项。

(ii) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(iii) 应付股权款为尚未支付的收购子公司常州鼎佳房产的应付股权款。

(a) 于2011年12月31日，其他应付款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款(2010年12月31日：无)。

(b) 于2011年12月31日，本集团除应付关联方新城控股集团有限公司的其他应付款3,825,000.00元(2010年12月31日：无)外，无应付关联方的其他应付款。

(c) 于2011年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为45,170,002.67元(2010年12月31日：111,158,071.42元)，主要为代收款项。截至本财务报表批准报出日，已支付6,604,678.45元。

(d) 于2011年12月31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12月31日	2010年12月31日
一年内到期的长期借款	<u>2,184,062,928.00</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12月31日	2010年12月31日
银行借款			
- 抵押加保证借款(i)	人民币	735,900,000.00	215,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	109,000,000.00	326,000,000.00
- 质押借款(iii)	人民币	47,000,000.00	-
- 保证借款	人民币	-	149,000,000.00
信托融资(iv)	人民币	1,292,162,928.00	450,000,000.00
合计		<u>2,184,062,928.00</u>	<u>1,140,000,000.00</u>

(i) 于2011年12月31日, 银行抵押加保证借款735,900,000.00元(2010年12月31日: 215,000,000.00元)系由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押; 同时由本公司提供保证; 本集团同时支付29,000,000.00元定期存款作为银行抵押加保证借款186,450,000.00元的保证金。

(ii) 于2011年12月31日, 银行抵押借款109,000,000.00元(2010年12月31日: 326,000,000.00元)系由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押。

(iii) 于2011年12月31日, 银行质押借款47,000,000.00元(2010年12月31日: 无)系由本集团支付53,000,000.00元定期存款作为借款质押保证金, 利息每月支付一次, 本金已于2012年1月20日一次性偿还。

(iv) 于2011年12月31日, 信托融资132,120,000.00元由子公司南京万嘉房地产有限公司股权进行质押, 信托融资225,000,000.00元由子公司常州新龙创置房地产开发有限公司股权进行质押, 本集团已于2012年3月15日提前偿还本金350,000,000.00元。

于2011年12月31日, 信托融资435,042,928.00元由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押, 本金应于2012年12月26日一次性偿还; 同时由本公司提供保证。

于2011年12月31日, 总额为500,000,000.00元信托融资由本公司提供全额担保, 本金350,000,000.00元已于2012年3月16日提前偿还, 本金150,000,000.00元将于2012年10月25日到期偿还。

## 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)

于 2011 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款的加权平均年利率为 10.37%(2010 年 12 月 31 日：7.26%)。一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

本集团金额前五名的一年内到期的长期借款：

债权人公司	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2011 年	2010 年
					12 月 31 日 人民币金额	12 月 31 日 人民币金额
中诚信托有限责任公司	2010 年 12 月 27 日	2012 年 12 月 26 日	人民币	注	435,042,928.00	-
江苏省国际信托有限公司	2010 年 12 月 14 日	2012 年 3 月 14 日	人民币	注	225,000,000.00	-
中泰信托投资有限责任公司	2010 年 10 月 26 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	注	150,000,000.00	-
江苏省国际信托有限公司	2010 年 12 月 27 日	2012 年 11 月 30 日	人民币	注	132,120,000.00	-
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	注	-	200,000,000.00
江苏国际信托有限责任公司	2008 年 9 月 16 日	2011 年 3 月 15 日	人民币	注	-	150,000,000.00
中国招商银行常州分行	2009 年 8 月 21 日	2011 年 2 月 14 日	人民币	注	-	130,000,000.00
中国农业银行股份 有限公司武进支行	2010 年 8 月 2 日	2011 年 12 月 31 日	人民币	注	-	100,000,000.00
中泰信托投资有限责任公司	2010 年 10 月 26 日	2011 年 10 月 25 日	人民币	注	-	100,000,000.00

注：本集团按市场利率取得上述前五名一年内到期的长期借款，2011 年度该等借款的年利率为 5.40%至 15.00%(2010 年度：5.40%至 15.00%)。

### 27 其他流动负债

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
土地增值税(a)	<u>278,304,144.00</u>	<u>171,326,096.94</u>

(a)

土

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

五、 合并财务报表项目附注(续)

27 其他流动负债(续)

(a) 本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件,计提了土地增值税清算准备金计 278,304,144.00 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。

28 长期借款

	币种	2011年12月31日	2010年12月31日
银行借款			
- 抵押借款(i)	人民币	2,362,000,000.00	457,000,000.00
- 抵押加保证借款(ii)	人民币	1,246,000,000.00	1,659,250,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iii)	人民币	275,000,000.00	437,000,000.00
- 保证借款(iv)	人民币	204,000,000.00	552,000,000.00
信托融资(v)	人民币	802,200,000.00	1,213,000,000.00
合计		<u>4,889,200,000.00</u>	<u>4,318,250,000.00</u>

(i) 于2011年12月31日, 银行抵押借款 2,362,000,000.00 元(2010年12月31日: 457,000,000.00 元)系由本集团的土地使用权作抵押(附注五(5)), 利息每月或每季度支付一次。本金应于2013年1月11日至2015年12月22日偿还。

(ii) 于2011年12月31日, 银行抵押加保证借款 1,246,000,000.00 元(2010年12月31日: 1,659,250,000.00 元)系由本集团的土地使用权作抵押(附注五(5)), 利息每月或每季度支付一次, 本金应于2013年2月26日至2014年12月20日偿还; 同时由本公司提供保证。

(iii) 于2011年12月31日, 银行抵押加质押加保证借款 275,000,000.00 元(2010年12月31日: 437,000,000.00 元)系由本集团的土地使用权作抵押(附注五(5)), 同时由本公司之子公司常州新城房产开发有限公司持有的常州恒福置业有限公司股权进行质押, 利息每季度支付一次, 本金应于2015年11月21日偿还; 同时由本公司提供保证。

(iv) 于2011年12月31日, 银行保证借款 204,000,000.00 元(2010年12月31日: 552,000,000.00 元)系由本公司提供保证, 利息每月或每季度支付一次, 本金应于2013年4月16日至2013年6月30日偿还。

(v)  
五、合并财务报表项目附注(续)

28 长期借款(续)

(v) 于 2011 年 12 月 31 日, 信托融资 401,500,000.00 元以子公司上海新城东郡房地产有限公司的股权进行质押, 并由王振华(附注六(5)(a))提供全额担保。该信托融资利息按年支付, 到期归还本金, 于 2013 年 4 月 25 日到期。

于 2011 年 12 月 31 日, 信托融资 250,700,000.00 元由子公司常州新城房地产开发有限公司持有常州金郡房地产开发有限公司 70% 股权提供质押担保, 并由王振华(附注六(5)(a))提供全额担保。该信托融资利息按年支付, 到期归还本金, 于 2013 年 4 月 1 日到期。

于 2011 年 12 月 31 日, 信托融资 150,000,000.00 元由本集团的土地使用权作抵押(附注五(5))及由子公司无锡新城万嘉置业有限公司持有无锡新城创置房地产有限公司股权作为质押担保; 同时由本公司提供保证。该信托融资利息按季度支付, 到期归还本金, 于 2013 年 6 月 7 日到期。

于 2011 年 12 月 31 日, 长期借款的加权平均年利率为 7.98%(2010 年 12 月 31 日: 6.12%)。

本集团金额前五名的长期借款:

借款银行	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2011 年 12 月 31 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
中泰信托有限责任公司	2011 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 25 日	人民币	注	401,500,000.00	-
中国民生银行股份有限公司 常州分行	2010 年 11 月 22 日	2015 年 11 月 21 日	人民币	注	275,000,000.00	-
中泰信托有限责任公司	2011 年 4 月 2 日	2013 年 4 月 1 日	人民币	注	250,700,000.00	-
中国银行股份有限公司 上海分行	2011 年 1 月 6 日	2013 年 12 月 24 日	人民币	注	200,000,000.00	-
中国农业银行股份有限公司 上海分行	2011 年 12 月 23 日	2014 年 12 月 4 日	人民币	注	200,000,000.00	-
中国民生银行股份有限公司 南京分行	2010 年 8 月 10 日	2013 年 8 月 9 日	人民币	注	-	475,000,000.00
江苏省国际信托股份 有限公司	2010 年 12 月 14 日	2012 年 3 月 13 日	人民币	注	-	350,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2010 年 7 月 12 日	2012 年 7 月 11 日	人民币	注	-	350,000,000.00
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	注	-	338,000,000.00
中国银行股份有限公司 常州分行	2010 年 8 月 31 日	2013 年 2 月 26 日	人民币	注	-	280,000,000.00

注: 本集团按市场利率取得上述前五名长期借款, 2011 年度该等借款的年利率为 5.98%至 14.70%(2010 年度: 5.40%至 13.17%)。

## 五、 合并财务报表项目附注(续)

### 29 股本

	2011 年增减变动						2011 年 12 月 31 日
	2010 年 12 月 31 日	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
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

(附注五(32))

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

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

### 30 资本公积

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	20,251,497.56	-	-	20,251,497.56

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

五、 合并财务报表项目附注(续)

31 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本年增加 (附注五(32))	本年减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积	166,560,323.46	3,264,901.14	-	169,825,224.60

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积	83,802,313.14	82,758,010.32	-	166,560,323.46

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2011 年度按照法定要求提取了 3,264,901.14 元的法定盈余公积金(2010 年：82,758,010.32 元)。

32 未分配利润

	2011 年度		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	1,125,797,775.90		646,367,824.35	-
减：提取法定盈余公积(附注五(31))	(3,264,901.14)	10%	(82,758,010.32)	10%
		每股		每股
减：普通股股利	(594,789,888.00)	0.05 元	(84,969,984.00)	0.08 元
年末未分配利润	2,111,450,939.34	-	1,583,707,952.58	-

本年无由于同一控制下企业合并调整年初未分配利润的情况。

于 2011 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于本公司的子公司盈余公积余额 648,991,378.51 元(2010 年 12 月 31 日：478,357,407.18 元)，其中子公司本年度计提的归属于本公司的盈余公积为 170,633,971.33 元(2010 年：236,394,434.90 元)。

五、 合并财务报表项目附注(续)

32 未分配利润(续)

根据 2011 年 4 月 20 日的股东大会决议，本公司向全体股东派发现金与股票股利：

- 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。

根据 2012 年 3 月 22 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.05 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，拟派发现金股利共计 79,659,360.00 元。此项提议尚待股东大会批准。

33 少数股东权益

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	54,888,536.63	-
王晓松	130,152,802.99	87,532,762.87
	<u>185,041,339.62</u>	<u>87,532,762.87</u>

34 营业收入和营业成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	9,141,443,971.00	6,620,462,702.96
其他业务收入	80,800,703.92	63,787,484.74
合计	<u>9,222,244,674.92</u>	<u>6,684,250,187.70</u>
主营业务成本	5,686,839,411.37	4,679,337,934.34
其他业务成本	114,675,131.60	77,696,954.96
合计	<u>5,801,514,542.97</u>	<u>4,757,034,889.30</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售	<u>9,141,443,971.00</u>	<u>5,686,839,411.37</u>	<u>6,620,462,702.96</u>	<u>4,679,337,934.34</u>

五、 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i)

业销售

物

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城首府	1,140,424,998.00	622,952,524.27	371,929,310.00	282,768,421.43
上海新城金郡	1,085,231,799.00	604,559,873.58	464,090,236.00	223,974,166.50
常州新城公馆	1,075,982,853.00	564,100,341.34	546,108,111.00	372,046,515.13
无锡盛世新城	1,010,127,037.00	704,024,526.59	722,930,555.00	532,995,338.94
上海新城盛景	855,149,747.00	396,879,385.00	599,318,755.96	373,408,459.86
上海悠活城	847,430,725.00	399,254,963.70	-	-
常州公园壹号	627,743,993.00	498,374,723.08	161,292,148.00	100,953,573.23
常州清水湾	476,090,895.00	414,229,401.09	159,713,682.00	160,083,670.14
昆山新城域	474,375,919.00	249,710,528.87	928,820,806.00	612,908,839.01
常州新城域	366,208,102.00	361,176,927.20	-	-
常州新城熙园	344,658,121.00	218,259,371.56	129,864,604.00	130,189,002.45
苏州翡翠湾	312,509,466.00	205,037,540.30	18,687,319.00	19,458,914.60
苏州新城金郡	280,766,444.00	205,095,257.05	919,501,006.00	749,973,400.67
常州玉龙湾	46,281,325.00	51,636,539.24	7,673,212.00	11,289,880.72
常州新城南都	41,210,126.00	31,010,779.69	261,573,958.00	186,894,677.52
常州金色新城	38,326,506.00	32,050,101.39	16,459,942.00	5,392,086.17
常州新城逸境	29,267,696.00	29,662,744.32	344,464,277.00	268,994,464.41
常州尚东区	21,413,596.00	30,057,745.25	398,205,695.00	248,959,446.17
常州新城长岛	20,883,556.00	13,058,372.26	415,879,372.00	295,710,388.61
常州人民家园	10,933,414.00	10,320,986.15	2,065,874.00	829,316.15
常州蓝钻景庭	9,831,000.00	16,168,894.53	29,165,406.00	21,895,712.77
南京尚东区	4,576,668.00	3,442,379.43	25,802,880.00	17,523,666.66
常州四季金典	4,464,596.00	1,630,074.34	3,429,439.00	4,155,672.60
上海清水颐园	3,283,000.00	2,736,000.00	3,583,500.00	7,461,850.37
常州新城帝景	3,193,845.00	7,166,911.39	71,222,246.00	35,594,817.92
常州四季新城	2,323,929.00	1,447,613.55	1,393,267.00	1,331,012.63
上海新城尚景	2,194,500.00	2,445,000.00	1,098,000.00	1,205,000.00
南京尚座花园	2,175,200.00	3,390,847.80	4,750,655.00	4,690,767.75
上海新城枫景	1,614,000.00	1,243,380.30	1,586,500.00	3,227,505.41
结转存货跌价准备	-	(12,071,886.45)	-	(12,676,121.34)
其他	2,770,915.00	17,787,564.55	9,851,947.00	18,097,487.86
合计	<u>9,141,443,971.00</u>	<u>5,686,839,411.37</u>	<u>6,620,462,702.96</u>	<u>4,679,337,934.34</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)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	9,022,958.43	50,834.16	7,599,262.19	48,682.68
物业管理费	70,133,641.76	114,579,001.78	54,395,645.55	76,565,756.79
其他	1,644,103.73	45,295.66	1,792,577.00	1,082,515.49
合计	<u>80,800,703.92</u>	<u>114,675,131.60</u>	<u>63,787,484.74</u>	<u>77,696,954.96</u>

(c) 来自本集团前五名客户的营业收入情况

来自本集团前五名客户的营业收入总额为 301,390,123.00 元(2010 年: 76,632,778.00 元), 占本集团全部营业收入的比例为 3.30%(2010 年: 1.15%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
公司 1	182,397,031.00	2.00
公司 2	38,325,369.00	0.42
自然人 1	30,000,000.00	0.33
公司 3	28,616,518.00	0.31
自然人 2	22,051,205.00	0.24
合计	<u>301,390,123.00</u>	<u>3.30</u>

35 营业税金及附加

	2011 年度	2010 年度	计缴标准
营业税	467,798,980.87	335,109,777.88	附注三
土地增值税	366,295,516.22	206,426,464.65	附注三
城市维护建设税	23,682,792.61	19,269,399.30	附注三
教育费附加	18,275,393.45	12,863,995.81	附注三
其他	5,909,589.10	4,481,705.23	
合计	<u>881,962,272.25</u>	<u>578,151,342.87</u>	

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

36 销售费用

	2011 年度	2010 年度
广告宣传费	189,623,535.95	96,445,867.00
策划代理费	98,674,196.13	62,031,934.99
职工薪酬	9,224,019.91	6,916,749.00
业务招待费	3,285,512.23	2,392,649.40
办公费用	1,239,427.78	8,861,269.80
其他费用	17,165,099.48	4,788,323.31
合计	<u>319,211,791.48</u>	<u>181,436,793.50</u>

37 管理费用

	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	158,679,973.41	120,926,723.98
业务招待费	49,012,914.94	39,533,637.29
办公费用	28,819,483.76	23,303,702.16
税费	22,757,331.14	18,298,517.97
车辆使用费	7,899,956.69	6,544,632.62
差旅费	4,736,992.85	4,402,204.36
工会经费	1,228,076.10	1,733,350.33
职工教育经费	528,399.61	1,787,574.17
其他费用	5,119,852.16	19,260,966.05
合计	<u>278,782,980.66</u>	<u>235,791,308.93</u>

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

38 财务费用 - 净额

	2011 年度	2010 年度
利息支出	615,784,665.19	350,023,466.28
减：已资本化的利息支出 (附注五(5))	(555,535,268.64)	(294,829,741.49)
减：利息收入	(11,934,197.79)	(14,681,641.89)
汇兑收益	(95,998.10)	(205,287.59)
手续费	12,911,541.91	7,940,462.89
合计	<u>61,130,742.57</u>	<u>48,247,258.20</u>

39 资产减值损失

	2011 年度	2010 年度
存货跌价损失(附注五(16))	<u>398,725,723.00</u>	<u>12,586,630.89</u>

40 投资收益

	2011 年度	2010 年度
处置可供出售金融资产取得 的投资收益(注)	50,000,000.00	-
持有可供出售金融资产取得 的投资收益(附注五(7))	3,750,001.20	-
处置子公司产生的投资收益	-	25,830,629.89
合计	<u>53,750,001.20</u>	<u>25,830,629.89</u>

注：于 2011 年 3 月 29 日，本公司以 38,065,000.00 元收购了苏州翡翠国际社区置业有限公司 5% 的股权，该股权于 2011 年 9 月 9 日以 88,065,000.00 元通过常州产权交易所予以处置，取得投资收益 50,000,000.00 元。

## 五、 合并财务报表主要项目附注(续)

### 41 营业外收入

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,332,679.12	86,047.88	5,332,679.12
其中：固定资产处置利得	667,855.71	86,047.88	667,855.71
投资性房地产处置利得	4,664,823.41	-	4,664,823.41
政府收回土地补偿款(i)	5,743,441.60	10,517,664.80	5,743,441.60
政府补助	825,800.00	1,734,000.00	825,800.00
违约金收入	6,478,263.49	3,663,199.44	6,478,263.49
赔偿收入(ii)	30,000,000.00	-	30,000,000.00
其他	3,010,823.95	5,654,766.11	3,010,823.95
合计	51,391,008.16	21,655,678.23	51,391,008.16

(i) 2011 年政府收回土地补偿款为收到的常州市武进区政府收回土地使用权补偿费。

(ii) 2011 年赔偿收入为本公司诉上海宝冶集团有限公司和上海中冶新城置业有限公司合作房地产纠纷案获得的赔偿收入。

### 42 营业外支出

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	937,231.24	801,600.21	937,231.24
其中：固定资产处置损失	937,231.24	801,600.21	937,231.24
对外捐赠	5,945,000.00	10,790,000.00	5,945,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	5,761,446.44	1,779,593.44	5,761,446.44
合计	12,643,677.68	13,371,193.65	12,643,677.68

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

43 所得税费用

	2011 年度	2010 年度
当期所得税	532,385,426.32	261,905,555.63
递延所得税(附注五(14))	<u>(127,277,825.30)</u>	<u>(30,037,201.13)</u>
合计	<u>405,107,601.02</u>	<u>231,868,354.50</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2011 年度	2010 年度
利润总额	<u>1,573,413,953.67</u>	<u>905,117,078.48</u>
按 25%税率计算的所得税	393,353,488.40	226,279,269.62
不得扣除的成本、费用和损失	9,791,536.40	4,304,262.06
非应纳税收入	(937,500.30)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 (附注五(14)(c))	3,181,476.79	4,792,918.50
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>(281,400.27)</u>	<u>(3,508,095.68)</u>
所得税费用	<u>405,107,601.02</u>	<u>231,868,354.50</u>

## 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，其中，2010 年度基本每股收益已根据增发股票股利后的 1,593,187,200 股重新计算：

	2011 年度	2010 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,125,797,775.90	646,367,824.35
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,593,187,200.00</u>	<u>1,593,187,200.00</u>
基本每股收益	<u>0.71</u>	<u>0.41</u>
其中：		
- 持续经营基本每股收益：	0.71	0.41
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>	<u>-</u>

#### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2011 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2010 年度：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 年度	2010 年度
土地投标保证金	75,000,000.00	80,000,000.00
营业外收入	45,232,529.04	21,569,630.35
受限制的存款	22,587,665.92	-
代收契税及物业代收款	12,454,923.00	19,297,876.10
利息收入	11,934,197.79	14,681,641.89
保证金及押金	4,026,478.81	2,177,292.88
临时往来款	-	180,000,000.00
其他	<u>8,643,378.27</u>	<u>625,982.07</u>
合计	<u>179,879,172.83</u>	<u>318,352,423.29</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 年度	2010 年度
代垫工程款	390,367,400.00	-
营业费用及管理费用	353,075,697.46	265,576,754.83
临时往来款	100,000,000.00	90,000,000.00
财务手续费	12,911,541.91	7,940,462.89
代付契税及维修基金	7,382,344.13	-
捐赠支出	5,945,000.00	10,790,000.00
违约金及罚款	5,761,446.44	1,779,593.44
受限制的存款	-	3,175,142.39
其他	7,223,862.61	4,923,673.40
合计	<u>882,667,292.55</u>	<u>384,185,626.95</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
收回借款保证金	<u>-</u>	<u>65,000,000.00</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
支付借款保证金	82,000,000.00	10,000,000.00
支付融资顾问费	-	-
合计	<u>82,000,000.00</u>	<u>10,000,000.00</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 年度	2010 年度
合并净利润	1,168,306,352.65	673,248,723.98
加：资产减值准备(附注五(16))	398,725,723.00	12,586,630.89
固定资产折旧(附注五(11))	7,028,619.59	4,918,596.65
无形资产摊销(附注五(12))	613,387.50	419,169.51
长期待摊费用摊销(附注五(13))	5,903,872.76	1,475,955.70
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净(收益)/损失 (附注五(41)(42))	(4,395,447.88)	715,552.33
财务费用	48,315,198.76	55,193,724.79
投资收益	(53,750,001.20)	(25,830,629.89)
递延所得税资产增加(附注五(14))	(155,329,844.23)	(46,708,185.11)
递延所得税负债增加(附注五(14))	28,052,018.93	16,670,983.98
存货的增加	(4,988,319,871.92)	(5,766,229,585.81)
经营性应收项目的减少/(增加)	294,968,416.15	(2,033,573,731.45)
经营性应付项目的增加	3,354,299,864.86	5,354,573,924.71
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>104,418,288.97</u>	<u>(1,752,538,869.72)</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2011 年度	2010 年度
派发股票股利	<u>531,062,400.00</u>	<u>-</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金及现金等价物的年末余额	3,592,636,509.86	2,927,394,226.53
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>665,242,283.33</u>	<u>1,081,705,208.31</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) 处置子公司(附注四(3))

	2011 年度	2010 年度
处置子公司的价格	<u>500,000.00</u>	<u>35,814,600.00</u>
处置子公司收到的现金和现金等价物	500,000.00	35,814,600.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	<u>(515,763.37)</u>	<u>(517,343.32)</u>
处置子公司(支付)/收到的现金净额	<u>(15,763.37)</u>	<u>35,297,256.68</u>
处置子公司的净资产		
	2011 年度	2010 年度
流动资产	515,763.37	15,711,867.56
非流动资产	-	5,293.29
流动负债	<u>(15,763.37)</u>	<u>(5,733,190.74)</u>
	<u>500,000.00</u>	<u>9,983,970.11</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)

(c) 现金及现金等价物

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
现金	3,592,636,509.86	2,927,394,226.53
其中：库存现金	13,511,090.37	6,461,399.57
可随时用于支付的银行存款	3,579,125,419.49	2,920,932,826.96
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>3,592,636,509.86</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	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	<u>600,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600,000,000.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2011 年 12 月 31 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	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>

## 六、 关联方关系及其交易(续)

### 2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

### 3 联营企业情况

	企业 类型	注册地址	法人 代表	业务性质	注册资本 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	组织机构 代码
联营企业								
- 上海蓝天创业 房地产有限公司	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
联营企业								
- 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	450,000.00	50%	50%	57082897-7

### 4 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系	组织机构代码
江苏新城实业集团有限公司	受同一最终控制方控制	69935897-X

### 5 关联交易

本公司之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	上海东郡	401,500	2011年 4月26日	2013年 4月25日	否
王振华	常州新城	500,000	2011年 4月2日	2013年 4月1日	否

于2011年12月31日, 王振华对本集团信托融资中金额为401,500,000.00(附注五(28)(v))元的信托借款及500,000,000.00的信托借款(附注五(17)(iv)及附注五(28)(v))提供全额担保。

六、 关联方关系及其交易(续)

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

本集团之子公司金坛市新城万郡置业有限公司由本集团之子公司常州新城房产有限公司于2011年3月22日发起设立并全资拥有，注册资本为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，将持有的金坛市新城万郡置业有限公司其中50%的股权以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，并将其作为子公司纳入合并范围。

(c) 租赁收入

	2011年度	2010年度
新城控股集团有限公司	<u>4,063,067.00</u>	<u>-</u>

(d) 本集团为关联方代垫工程款

	2011年度	2010年度
上海万之城房地产开发有限公司	<u>390,367,400.00</u>	<u>-</u>

(e) 关联方为本集团代垫款项

	2011年度	2010年度
新城控股集团有限公司	<u>3,825,000.00</u>	<u>-</u>

(f) 关键管理人员薪酬

	2011年度	2010年度
关键管理人员薪酬	<u>21,300,000.00</u>	<u>14,835,000.00</u>

## 六、 关联方关系及其交易(续)

### 6 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

	2011年12月31日	2010年12月31日
其他应收款		
- 上海万之城房地产开发有限公司	<u>390,367,400.00</u>	<u>-</u>

应付关联方款项:

	2011年12月31日	2010年12月31日
其他应付款		
- 新城控股集团有限公司	<u>3,825,000.00</u>	<u>-</u>

## 七、 或有事项

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，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)方式购买本集团开发的商品房时，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12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为3,758,999,072.27元(2010年12月31日: 3,734,464,673.00元)。

此外，于2011年度，本集团与部分签订上海新城公馆项目预售合同的客户签订保价协议。该等预售合同的总金额为329,559,651.00元。根据保价协议，业主如已按照合同约定付清全部房款，若上海新城公馆交付前三个月该楼盘成交均价低于售房合同价格，本集团有义务向该等客户补偿差价。本集团预计不会发生相关补价事项。

## 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12月31日	2010年12月31日
土地出让金	<u>1,078,121,372.20</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12月31日	2010年12月31日
一年以内	7,822,906.02	7,065,948.36
一到二年	6,824,485.02	7,260,216.69
二到三年	3,187,242.51	6,374,485.02
三年以上	-	3,187,242.51
	<u>17,834,633.55</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。

### 2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利

本公司董事会于2012年3月22日提议本公司向全体股东分配现金股利，详见附注五(32)。

## 十、 终止经营

	2011 年度	2010 年度
终止经营收入	-	-
减：终止经营成本和费用	-	(21,373.18)
终止经营亏损总额	-	(21,373.18)
减：终止经营所得税费用	-	5,343.29
终止经营净亏损	-	(16,029.89)
其中：归属于本公司普通股股东的终止经营净亏损	-	(16,029.89)

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 日止期间未发生损益。

2010 年度比较数据为本公司原拥有的常州新城万盛房地产有限公司于 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 10 日止期间产生的经营成果。本公司于 2010 年 12 月 10 日将该公司的全部股权转让予关联方新城万博置业有限公司。

## 十一、金融风险管理

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

### 1 市场风险

#### (a) 外汇风险

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

#### (b) 利率风险

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

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

于 2011 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将增加或减少 23,677,250.00 元(2010 年 12 月 31 日：29,826,093.53 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，以保证持续的良好的流动性。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12月31日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
<b>金融资产</b>				
- 货币资金	3,769,072,891.11	-	-	3,769,072,891.11
- 应收款项	507,992,848.55	-	-	507,992,848.55
- 可供出售金融资产	-	-	156,000,000.00	156,000,000.00
	<u>4,277,065,739.66</u>	<u>-</u>	<u>156,000,000.00</u>	<u>4,433,065,739.66</u>
<b>金融负债</b>				
- 短期借款	869,300,000.00	-	-	869,300,000.00
- 应付款项	4,886,962,783.41	-	-	4,886,962,783.41
- 应付利息	624,933,585.89	398,179,025.00	109,306,961.44	1,132,419,572.33
- 应付股利	-	-	-	-
- 一年内到期的非流动负债	2,184,062,928.00	-	-	2,184,062,928.00
- 长期借款	-	4,572,200,000.00	317,000,000.00	4,889,200,000.00
	<u>8,565,259,297.30</u>	<u>4,970,379,025.00</u>	<u>426,306,961.44</u>	<u>13,961,945,283.74</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>-</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) 不以公允价值作为后续计量的金融工具

不以公允价值作为后续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作为后续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) 以公允价值作为后续计量的金融工具

根据在公允价值后续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。

## 十一、金融风险管理(续)

### 5 公允价值(续)

#### (b) 以公允价值作为后续计量的金融工具(续)

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。

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

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(附注五(40))	38,065,500.00
出售取得的款项(附注五(40))	(88,065,500.00)
当期已实现投资收益(附注五(40))	50,000,000.00
2011 年 12 月 31 日	<u>156,000,000.00</u>

## 十二、公司财务报表附注

### 1 应收账款

	2011 年 12 月 31 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12月31日	2010年12月31日
一到二年	-	448,000.00
二到三年	448,000.00	-
三到四年	-	1,010,000.00
四年以上	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12月31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>-</u>	<u>-</u>	<u>1,458,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 于2011年12月31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12月31日, 本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的应收账款(2010年12月31日: 无)。

(e) 于2011年12月31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12月31日, 应收账款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(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 12 月 31 日，本公司余额前五名的应收账款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额 比例(%)
自然人	非关联方	1,010,000.00	4 到 5 年	69.27
常州市房管局	非关联方	<u>448,000.00</u>	3 年以内	<u>30.73</u>
合计		<u>1,458,000.00</u>		<u>100.00</u>

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

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

(m) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
关联方往来款	726,734,192.94	60,545,151.61
住房担保押金	5,800,000.00	7,000,000.00
代付款项	2,714,389.29	2,865,816.73
其他	<u>7,648,250.90</u>	<u>10,147,569.57</u>
合计	<u>742,896,833.13</u>	<u>80,558,537.91</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	724,761,479.94	77,000,000.00
其他单项金额不重大的其他应收款	<u>18,135,353.19</u>	<u>3,558,537.91</u>
合计	<u>742,896,833.13</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) 其他应收款账龄分析如下:

	2011年12月31日	2010年12月31日
一年以内	738,029,399.40	71,752,487.67
一到二年	1,867,433.73	1,632,828.49
二到三年	-	602,160.00
三到四年	-	515,800.00
四到五年	-	2,055,261.75
五年以上	3,000,000.00	4,000,000.00
合计	<u>742,896,833.13</u>	<u>80,558,537.91</u>

#### (c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2011年12月31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>742,896,833.13</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,558,537.91</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

(e) 于2011年12月31日, 本公司无单项金额不重大但需计提坏账准备的其他应收款(2010年12月31日: 无)。

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

(g) 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)。

(h) 于2011年度, 本公司未核销其他应收款(2010年度: 无)。

## 十二、 公司财务报表附注(续)

### 2 其他应收款(续)

(i) 于 2011 年 12 月 31 日，其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2011 年 12 月 31 日，本公司余额前五名的其他应收款分析如下：

债务公司	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例(%)
上海新城创置房地产有限公司	子公司	330,000,000.00	一年以内	44.42
上海新城万嘉房地产有限公司	子公司	225,000,000.00	一年以内	30.29
上海新城创佳置业有限公司	子公司	125,545,151.61	一年以内	16.90
无锡新城万嘉置业有限公司	子公司	18,223,780.00	一年以内	2.45
常州新城房产开发有限公司	子公司	16,560,031.33	一年以内	2.23
合计		<u>715,328,962.94</u>		<u>96.29</u>

(k) 应收关联方的其他应收款分析如下：

债务公司	与本公 司关系	2011 年 12 月 31 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
上海新城创置房地产有限公司	子公司	330,000,000.00	44.42	-	-	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	子公司	225,000,000.00	30.29	-	-	-	-
上海新城创佳置业有限公司	子公司	125,545,151.61	16.90	-	70,545,151.61	87.57	-
无锡新城万嘉置业有限公司	子公司	18,223,780.00	2.45	-	-	-	-
常州新城房产开发有限公司	子公司	16,560,031.33	2.23	-	-	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有 限公司	子公司	6,432,517.00	0.87	-	-	-	-
上海新城创宏房地产有限公司	子公司	2,807,149.00	0.38	-	-	-	-
上海新城金郡房地产有限公司	子公司	2,165,564.00	0.29	-	-	-	-
		<u>726,734,192.94</u>	<u>97.83</u>	-	<u>70,545,151.61</u>	<u>87.57</u>	-

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

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

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

## 十二、公司财务报表附注(续)

3	长期应收款	2011年12月31日	2010年12月31日
	指定信托安排	<u>125,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

于2011年12月31日，本公司通过指定信托安排向子公司常州新城房产及常州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。

4	长期股权投资	2011年12月31日	2010年12月31日
	子公司 (a)	2,989,277,285.14	2,523,277,285.14
	减：长期股权投资减值准备 (b)	-	-
		<u>2,989,277,285.14</u>	<u>2,523,277,285.14</u>

于2011年12月31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

子公司名称	核算方法	投资成本	2010年 12月31日	本年增减变动	2011年 12月31日	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例 与表决权 比例不一 致的说明	累计 减值 准备	本年计 提减值 准备	本年宣告分派的 现金红利
常州新城房产开发有限公司	成本法	1,140,897,285.14	1,140,897,285.14	-	1,140,897,285.14	95.80	95.80	不适用	-	-	-
南京新城创置房地产有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
上海新城万嘉房地产有限公司	成本法	41,000,000.00	31,000,000.00	10,000,000.00	41,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
苏州新城万嘉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新龙创置房地产开发有限公司	成本法	293,440,000.00	293,440,000.00	-	293,440,000.00	80.00	80.00	不适用	-	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00	-	1,200,000.00	*40.00	40.00	不适用	-	-	-
常州新城东郡房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	-
江苏新城物业服务服务有限公司	成本法	90,000.00	90,000.00	-	90,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州新城资产经营管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90.00	90.00	不适用	-	-	-
常州万方新城房地产开发有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00	-	750,000.00	*2.50	2.50	不适用	-	-	-
上海东郡房地产开发有限公司	成本法	400,000,000.00	100,000,000.00	300,000,000.00	400,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
无锡新城万嘉置业有限公司	成本法	420,000,000.00	420,000,000.00	-	420,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
苏州新城创佳置业有限公司	成本法	400,000,000.00	250,000,000.00	150,000,000.00	400,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州万嘉置业咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00	100.00	不适用	-	-	-
常州新城东昇房地产开发有限公司	成本法	168,000,000.00	168,000,000.00	-	168,000,000.00	60.00	60.00	不适用	-	-	-
南京新城万嘉房地产有限公司	成本法	31,000,000.00	31,000,000.00	-	31,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
常州新城创佳房地产开发有限公司	成本法	9,000,000.00	3,000,000.00	6,000,000.00	9,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
合计		<u>2,989,277,285.14</u>	<u>2,523,277,285.14</u>	<u>466,000,000.00</u>	<u>2,989,277,285.14</u>						<u>-</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。

## 十二、公司财务报表附注(续)

### 4 长期股权投资(续)

- (b) 于 2011 年及 2010 年 12 月 31 日, 本公司管理层认为长期股权投资的可收回金额不  
低于其账面价值, 故无需计提减值准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

### 5 营业收入和营业成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	41,210,126.00	261,573,958.00
其他业务收入	71,711,514.00	593,124.00
合计	<u>112,921,640.00</u>	<u>262,167,082.00</u>
主营业务成本	31,010,779.68	186,894,677.52
其他业务成本	66,209,420.00	-
合计	<u>97,220,199.68</u>	<u>186,894,677.52</u>

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售	<u>41,210,126.00</u>	<u>31,010,779.68</u>	<u>261,573,958.00</u>	<u>186,894,677.52</u>

#### (i) 物业销售

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
常州新城南都	<u>41,210,126.00</u>	<u>31,010,779.68</u>	<u>261,573,958.00</u>	<u>186,894,677.52</u>

## 十二、 公司财务报表附注(续)

### 5 营业收入和营业成本(续)

#### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业出租	1,585,548.00	-	593,124.00	-
项目服务费	<u>70,125,966.00</u>	<u>66,209,420.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>71,711,514.00</u>	<u>66,209,420.00</u>	<u>593,124.00</u>	<u>-</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 12,214,507.00 元(2010 年: 22,344,250.00 元), 占本公司全部营业收入的比例为 29.65%(2010 年: 8.51%), 具体情况如下:

	2011 年度	占本公司全部营业收入的比例(%)
自然人 1	7,003,872.00	17.00
自然人 2	4,070,160.00	9.88
自然人 3	790,254.00	1.92
自然人 4	183,833.00	0.45
自然人 5	166,388.00	0.40
合计	<u>12,214,507.00</u>	<u>29.65</u>

### 6 投资收益

	2011 年度	2010 年度
处置可供出售金融资产	50,000,000.00	-
取得的投资收益(附注五(40))	-	919,800,000.00
成本法核算的长期股权投资收益	<u>50,000,000.00</u>	<u>919,800,000.00</u>

### 十三、 公司财务报表附注(续)

#### 7 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年度	2010 年度
净利润	32,649,011.40	827,580,103.17
加：固定资产折旧	1,828,792.09	1,315,581.62
无形资产摊销	493,580.87	390,534.93
长期待摊费用摊销	629,425.44	541,178.41
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净(收益)/损失	(139,457.73)	366,075.97
财务费用	1,873,589.37	42,191,784.41
投资收益	(50,000,000.00)	(919,800,000.00)
递延所得税资产减少/(增加)	11,503,630.90	(29,075,605.08)
存货的减少	29,884,871.17	130,951,023.30
经营性应收项目的减少	203,356,330.55	146,073,268.69
经营性应付项目的增加	269,318,978.54	506,430,383.39
经营活动产生的现金流量净额	<u>501,398,752.60</u>	<u>706,964,328.81</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2011 年度	2010 年度
应收股利转入其他应收款	<u>862,200,000.00</u>	<u>-</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金及现金等价物的年末余额	125,586,203.97	85,069,256.11
减：现金及现金等价物的年初余额	(85,069,256.11)	(52,537,955.54)
现金及现金等价物净增加额	<u>40,516,947.86</u>	<u>32,531,300.57</u>

## 管理层补充资料

### 一、 非经常性损益明细表

	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置损益	4,395,447.88	(715,552.33)
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	825,800.00	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	53,750,001.20	-
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	33,526,082.60	7,266,036.91
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	25,830,629.89
	<u>92,497,331.68</u>	<u>34,115,114.47</u>
所得税影响额	(23,982,975.19)	(9,148,311.58)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(202,360.26)</u>	<u>(940,140.93)</u>
	<u>68,311,996.23</u>	<u>24,026,661.96</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		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	33.47%	25.47%	0.71	0.41	0.71	0.41
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	31.44%	24.52%	0.66	0.39	0.66	0.39

### 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变动幅度	主要差异原因
货币资金	3,769,072,891.11	3,044,418,273.70	23.80%	销售回笼资金增加
预付款项	1,682,663,998.64	2,449,958,216.85	-31.32%	部分预付土地款对应土地证已取得
其他应收款	500,895,652.54	163,262,978.64	206.80%	对联营企业付款增加
存货	20,935,377,508.91	15,858,431,230.94	32.01%	在建项目增加
其他流动资产	972,521,428.40	804,170,147.54	20.93%	销售预缴税金增加
长期股权投资	235,000,000.00	10,000,000.00	2250.00%	联营企业投资增加
固定资产	81,786,938.48	37,622,129.66	117.39%	新增自用办公楼物业
递延所得税资产	291,375,176.29	136,045,332.06	114.18%	可转回的可抵扣暂时性差异及可弥补亏损增加
应付账款	4,577,357,139.40	3,182,098,622.81	43.85%	应付工程款增加
预收款项	10,918,112,309.32	9,333,339,292.81	16.98%	预售额增加
应交税费	748,315,450.85	483,850,710.86	54.66%	销售及利润上升相应税金增加
应付股利	-	37,800,000.00	-100.00%	上年计提的股利已支付
一年内到期的非流动负债	2,184,062,928.00	1,140,000,000.00	91.58%	长期借款一年内到期部分增加
其他流动负债	278,304,144.00	171,326,096.94	62.44%	计提土地增值税增加
长期借款	4,889,200,000.00	4,318,250,000.00	13.22%	信托融资增加
递延所得税负债	67,896,490.75	39,844,471.82	70.40%	车库成本会计税法差异增加
营业收入	9,222,244,674.92	6,684,250,187.70	37.97%	本年度结算面积增加 平均单价上升
营业成本	(5,801,514,542.97)	(4,757,034,889.30)	21.96%	随结算收入的增加相应增加
营业税金及附加	(881,962,272.25)	(578,151,342.87)	52.55%	随结算收入增加相应增加及 计提土地增值税
销售费用	(319,211,791.48)	(181,436,793.50)	75.94%	营销费用随收入增加
管理费用	(278,782,980.66)	(235,791,308.93)	18.23%	工资费用增加
资产减值损失	(398,725,723.00)	(12,586,630.89)	3067.85%	存货跌价准备计提上升
投资收益	53,750,001.20	25,830,629.89	108.09%	处置可供出售金融资产收益
营业外收入	51,391,008.16	21,655,678.23	137.31%	获得诉讼赔偿收入