

江苏新城地产股份有限公司

900950

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经普华永道中天会计师事务所有限公司审计，本公司 2012 年度母公司净利润为 133,478,190.77 元，按照公司《章程》规定，提取 10% 盈余公积 13,347,819.08 元，加年初未分配利润为 180,072,242.24 元，减去 2012 年度利润分配 79,659,360.00 元，本年度可供股东分配利润为 220,543,253.93 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 2012 年 12 月 31 日总股本 1,593,187,200 股为基数，按每 10 股派送现金红利人民币 1.00 元（含税）。2012 年度现金股利计人民币 159,318,720.00 元。分配后，尚余可供分配利润 61,224,533.93 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。

该利润分配方案尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过后实施。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	29
第八节 公司治理	34
第九节 内部控制	36
第十节 财务会计报告	37
第十一节 备查文件目录.....	39

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
新城控股	指	新城控股集团有限公司，本公司第一大股东，持有本公司 58.86%股权
新城地产	指	即指本公司、公司，全称江苏新城地产股份有限公司
常州新城房产	指	常州新城房产开发有限公司，本公司子公司，持有 95.8%股权
常州新龙创置	指	常州新龙创置房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有 80%股权，常州新城房产持有 20%股权
常州鼎佳房产	指	常州鼎佳房地产开发有限公司，常州新城房产与常州新龙创置共同拥有之子公司，常州新城房产持有 84%股权，常州新龙创置持有 16%股权
常州新城东郡	指	常州新城东郡房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有 60%股权，常州新龙创置持有 40%股权
常州新城东昇	指	常州新城东昇房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有 60%股权，常州新龙创置持有 40%股权
常州新城置地	指	常州新城置地房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有 100%股权
常州万方新城	指	常州万方新城房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有 2.5%股权，常州新城房产持有 97.5%股权
常州新城金郡	指	常州新城金郡房地产有限公司，常州新城房产之子公司，持有 100%股权
常州新城万佳	指	常州新城万佳房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有 100%股权
常州新城创佳	指	常州新城创佳房地产开发有限公司，常州新城房产持有 90%股权，本公司持有 10%股权
常州恒福置业	指	常州市恒福置业有限公司，常州新城房产之子公司，持有 100%股权
常州万嘉设计	指	常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司，常州新城房产持有 60%股权，本公司持有 40%股权
常州资产管理	指	常州新城资产经营管理有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有 90%股权，常州新城房产持有 10%股权
常州万嘉置业	指	常州万嘉置业咨询有限公司，本公司之子公司，持有 100%股权
常州新城瑞壹	指	常州新城瑞壹国际酒店有限公司，常州新城房产全资子公司，持有 100%股权
常州嘉枫市场调查	指	常州嘉枫市场调查有限公司，常州新城房产全资子公司，持有 100%股权
常州嘉驰汽车配件	指	常州嘉驰汽车配件有限公司，常州新城房产之子公司，持有 100%股权
南京新城创置	指	南京新城创置房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有 90%股权，本公司持有 10%股权
南京新城允升	指	南京新城允升房地产有限公司，南京新城万嘉之子公司，持有 100%股权
南京新城创嘉	指	南京新城创嘉房地产有限公司，南京新城创置之子公司，持有 100%股权
南京新城万嘉	指	南京新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有 90%股权，本公司持有 10%股权
上海东郡房产	指	上海东郡房地产开发有限公司，本公司独资设立之子公司，持有 100%股权
上海新城万嘉	指	上海新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有 10%股权，常州新城房产持有 90%股权
上海新城创置	指	上海新城创置房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有 100%股权

上海新城创佳	指	上海新城创佳置业有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有 100%股权
上海新城创宏	指	上海新城创宏房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有 100%股权
上海新城万嘉物业	指	上海新城万嘉物业服务服务有限公司，江苏新城物业与上海新城万嘉共同拥有之子公司，江苏新城物业持有 90%股权，上海新城万嘉持有 10%股权
上海新城创域	指	上海新城创域房地产有限公司，上海新城万嘉全资子公司，持有 100%股权
上海新城金郡	指	上海新城金郡房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有 100%股权
上海富铭房产	指	上海富铭房地产开发有限公司，上海新城万嘉全资子公司，持有 100%股权
苏州新城万嘉	指	苏州新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有 10%股权，常州新城房产持有 90%股权
苏州新城创佳	指	苏州新城创佳置业有限公司，本公司之子公司，持有 100%股权
苏州新城创恒	指	苏州新城创恒房地产有限公司，苏州新城创佳全资子公司，持有 100%股权
昆山新城创域	指	昆山新城创域房地产有限公司，苏州新城创佳持有 50%股权
昆山新城创置	指	昆山新城创置发展有限公司（原名昆山新城创置房地产有限公司），常州新城房产与苏州新城万嘉共同设立之子公司，常州新城房产持有 80%股权，苏州新城万嘉持有 20%股权
昆山新城创宏	指	昆山新城创宏房地产有限公司，苏州新城创佳全资子公司，持有 100%股权
无锡新城万嘉	指	无锡新城万嘉置业有限公司，本公司独资设立之子公司，持有 100%股权
无锡新城创置	指	无锡新城创置房地产有限公司，无锡新城万嘉独资设立之子公司，持有 100%股权
江苏新城物业	指	江苏新城物业服务服务有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有 90%股权，常州新城房产持有 10%股权
金坛新城万郡	指	金坛市新城万郡置业有限公司，常州新城房产持有 50%股权
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

二、重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	江苏新城地产股份有限公司
公司的中文名称简称	新城地产
公司的外文名称	JIANGSU FUTURE LAND CO.,LTD
公司的外文名称缩写	FUTURE LAND
公司的法定代表人	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	杭磊
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	hangl@900950.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	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
公司注册地址的邮政编码	213161
公司办公地址	上海市中山北路 3000 号长城大厦 22 楼
公司办公地址的邮政编码	200063
公司网址	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
B 股	上海证券交易所	新城 B 股	900950

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2001 年年度报告的公司基本情况内容。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

经国务院证券委员会证委发【1997】60 号文批准于 1997 年 9 月 25 日发行境内上市外资股（B 股）10,000 万股，并行使超额配售 145 万股，共计 10,145 万股。股票名称“五菱 B 股”，每股面值人民币 1.00 元，发行价格 0.52 美元/股，于 1997 年 10 月 16 日在上海证券交易所上市，获准交易数量为 10,145 万股。公司主营业务为柴油机制造、销售及技术服务、信息咨询服务。

2001 年，公司进行了重大资产重组，公司更名为江苏新城房产股份有限公司，主营业务为房产开发。

2009 年，公司更名为江苏新城地产股份有限公司，主营业务为房产开发。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1997 年 10 月，公司在上海证券交易所挂牌上市，控股股东为武进柴油机厂，代表国家持有公司股份 19536 万股，占公司股份总数的 58.86%。

2001 年 8 月，公司控股股东武柴厂与江苏新城实业集团有限公司（以下简称新城集团）、常州环球房地产发展有限公司（以下简称环球房产）及常州泛华科技投资有限公司（以下简称泛华投资）分别签署了《股权转让协议》，武柴厂将持有本公司 58.86%的国家股股权分别转让予新城集团 29.36%、环球房产 22%、泛华投资 7.5%。公司在 2001 年度实施了重大资产重组。

2002 年 9 月，经财政部财企(2002)350 号文批准，公司原第一大股东武柴厂将持有公司 58.86%的国家股股权分别转让予江苏新城实业集团有限公司 29.36%，常州环球房地产发展有限公司 22%及常州泛华科技投资有限公司 7.5%，并于 2002 年 10 月办妥股权过户手续。公司实际控制人为江苏新城实业集团。

2005 年，江苏新城实业集团有限公司持有公司 58.86%的股份。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
	办公地址	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
	签字会计师姓名	陈玲 汤敏智

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期 增减(%)	2010 年
营业收入	14,300,447,268.64	9,222,244,674.92	55.06	6,684,250,187.70
归属于上市公司股东的净利润	1,315,768,260.43	1,125,797,775.90	16.87	646,367,824.35
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,304,366,766.28	1,057,485,779.67	23.35	622,341,162.39
经营活动产生的现金流量净额	1,998,139,769.94	104,418,288.97	1,813.59	-1,752,538,869.72
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	5,160,080,835.32	3,894,714,861.50	32.49	2,832,644,573.60
总资产	29,280,647,387.17	29,025,522,707.84	0.88	23,038,872,572.19

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.8259	0.7066	16.88	0.4057
稀释每股收益(元/股)	0.8259	0.7066	16.88	0.4057
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.8187	0.6638	23.34	0.3906
加权平均净资产收益率(%)	29.24	33.47	-4.23	25.47
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	28.99	31.44	-2.45	24.52

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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	(57,177.49)	4,395,447.88	(715,552.33)
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	1,097,900.00	825,800.00	1,734,000.00
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	5,041,813.98	53,750,001.20	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,766,735.33	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
少数股东权益影响额	(109,459.30)	(202,360.26)	(940,140.93)
所得税影响额	(2,338,318.37)	(23,982,975.19)	(9,148,311.58)
合计	11,401,494.15	68,311,996.23	24,026,661.96

三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
苏州银行股份有限公司 1%股权	156,000,000.00	156,000,000.00	0	4,500,000.00
上海景盈投资管理合伙企业 6.18%股权		5,186,605.23	5,186,605.23	541,813.98
上海伍翎投资中心(有限合伙) 5.26%股权		15,000,000.00	15,000,000.00	
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限 合伙) 2.72%股权		5,000,000.00	5,000,000.00	
合计	156,000,000.00	181,186,605.23	25,186,605.23	5,041,813.98

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、报告期内市场形势分析

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路：一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，大力打击房地产投资投机性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给，保护合理自住需求。

在上述宏观政策环境下，2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：2012 年全年全国商品房销售面积一直处于回升通道中，全年为 111304 万平方米，同比增长 1.8%；销售金额自 8 月份由负转正后连续 5 个月增速回升，全年达到 64456 亿元，同比增长 10%；全年全国房地产开发累计投资 71804 亿元，同比增长 16.2%（以上数据来源于国家统计局）。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市。少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。

从行业发展态势来看，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩。为规避风险，不少房地产企业特别是中小企业开始实施多元化发展战略。

为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.4%，较 2011 年微降 0.1 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2、报告期内公司内部运营情况

2012 年，公司在“顺应市场、聚焦客户、以快制变、降本增效”的年度方针指导下，从内部运营、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，公司各项主要经营指标超额完成，结算利润增长，满意度得到进一步提升；流程管控得到进一步加强；产品创新得到进一步发展，住宅产业化试点取得阶段新成果；研发成果不断优化；标准化管理取得新进展；产品品质稳步提高。人员培训体系初步建成，人才结构趋于合理。

3、报告期内经营业绩回顾

虽然 2012 年房地产市场形势复杂，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，加强营销力度，完成了全年销售目标。

报告期内，公司实现销售面积 146.20 万平方米，销售金额 131.16 亿元，分别比 2011 年增长 28.89%和增长 12.42%。

报告期内，公司共有 22 个子项目实现竣工交付，竣工面积为 198.15 万平方米，同比增长 41.45%；实现营业收入 143.00 亿元，实现净利润 13.47 亿元，分别比 2011 年增长 55.06%和 15.30%。截止 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 292.81 亿元，净资产 53.76 亿元，分别比上年同期增长 0.88%和 31.76%。

报告期末，公司共有 31 个子项目在建，总建筑面积达 307.97 万平方米，同比减少 8.43%。

报告期内，公司新增上海嘉定 A11-4 地块、上海宝山区月浦镇 C-2 地块、上海嘉定区马陆复华园 13-1#、15-1#地块、上海嘉定新城 A06-1、A06-2 地块、苏州苏街地块和苏州枫津路地块，共七个项目，新增计容可建面积 76.83 万平方。截止至报告期末，公司计容可建面积 684.83 万平方。

报告期内，公司连续 7 年获江苏省房地产业综合实力"五十强"第 1 位，同时荣获 2012 中国房地产上市公司综合实力五十强、2012 中国房地产上市公司发展速度五强。新城物业蝉联"2012 中国物业服务百强企业"，并同时荣获"2012 中国物业服务百强企业服务质量 TOP10"及"2012 中国物业服务百强满意度领先企业 TOP10"。

2012 年结算和销售情况表				
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)
常州新城金郡	65,787.12	72,307.84	102,555.95	127,617.08
常州新城城	154,387.89	81,414.58	230,530.99	122,832.50
常州公园壹号	59,211.55	30,183.12	207,475.21	108,274.88
常州清水湾			208,100.88	104,770.67
常州新城首府	31,608.35	35,820.20	19,677.28	27,550.61
常州新城公馆	19,465.04	7,495.24	35,927.96	21,805.24
常州香溢澜桥	113,182.55	80,547.14		
常州香悦半岛	108,687.83	79,571.32		
常州香溢紫郡	122,588.25	73,801.03		
上海忆华里	71,358.92	92,876.96	125,413.55	160,613.41
上海碧翠园	53,509.04	155,962.16	41,925.85	112,899.21
上海悠活城	11,022.06	10,697.89	78,666.16	106,532.31
上海新城公馆	28,303.22	57,574.38	46,255.65	93,572.26
上海尚上城	49,822.57	53,841.27	57,587.27	73,099.46
上海新城金郡	87,644.75	122,569.15	30,129.67	43,282.23
南京新城金郡	43,559.33	45,581.95	97,861.36	105,894.33
南京香溢紫郡	98,741.45	73,791.30		
苏州新城金郡	132,516.98	108,896.91	142,376.37	115,680.98
苏州香溢紫郡	61,881.43	40,735.46		
苏州香溢澜桥	11,313.01	11,147.24		
无锡尚东雅园	86,510.18	65,643.02	87,438.56	68,325.12
其他	50,945.89	11,185.38	60,180.20	24,900.10
合计	1,462,047.41	1,311,643.54	1,572,102.91	1,417,650.40

2012 年末公司在建项目一览表						
序号	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	计划竣工 交付时间
			(平方米)	(平方米)		
1	常州新城首府三期	常州万福路	12,117.00	69,124.75	2011 年 6 月	2013 年 12 月
2	常州新城金郡二期	常州劳动东路	38,465.00	112,050.00	2011 年 6 月	2013 年 12 月
3	常州公园壹号四期 D 区	常州潞横路	20,481.00	87,037.00	2011 年 10 月	2013 年 12 月
4	常州新城域二期续建	常州湖塘夏城路	67,792.00	181,870.00	2011 年 11 月	2013 年 12 月
5	常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	41,243.68	189,775.00	2011 年 6 月	2013 年 12 月
6	常州香悦半岛二期		56,820.62	59,167.00	2011 年 5 月	2013 年 2 月
7	常州香悦半岛三期		32,475.70	122,375.00	2012 年 5 月	2014 年 9 月
8	常州帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	21,753.79	62,741.05	2012 年 9 月	2014 年 5 月
9	常州新城帝景一期		47,810.81	29,289.74	2012 年 10 月	2013 年 12 月
10	常州南都 C1 商业街	常州武进湖塘花园街	7,118.28	7,119.57	2012 年 12 月	2013 年 12 月
11	常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	47,167.00	123,912.94	2011 年 6 月	2013 年 12 月
12	常州香溢紫郡二期		46,481.00	168,830.00	2012 年 2 月	2013 年 12 月
13	常州香溢澜桥一期 A 区	前黄中学东侧	42,133.65	68,548.00	2012 年 4 月	2013 年 9 月
14	常州香溢澜桥一期 B 区		13,065.32	39,551.00	2012 年 4 月	2014 年 6 月
15	常州香溢澜桥一期 C 区		38,985.33	180,049.21	2012 年 6 月	2014 年 3 月
16	南京香溢紫郡一期	南京浦口星火北路	25,866.00	54,823.00	2011 年 10 月	2013 年 12 月
17	南京香溢紫郡二期		48,931.00	173,543.00	2012 年 5 月	2014 年 10 月
18	南京香溢紫郡三期		31,807.60	50,612.38	2012 年 9 月	2013 年 12 月
19	南京香溢紫郡四期		26,758.20	119,995.00	2012 年 9 月	2014 年 12 月
20	上海悠活城三期	上海嘉定区静宁路	21,865.80	73,135.12	2011 年 8 月	2013 年 6 月
21	上海新城金郡 B 二期	上海嘉定白银路	36,670.00	112,426.84	2011 年 5 月	2013 年 6 月
22	上海新城金郡 A 二期		27,005.20	93,842.16	2011 年 6 月	2013 年 8 月
23	上海 A11-4 地块		35,258.90	72,487.00	2012 年 7 月	2013 年 12 月
24	上海尚上城二期	上海安亭曹安路	24,250.00	85,293.48	2011 年 5 月	2013 年 6 月
25	上海碧翠园二期	上海浦东高行	30,528.00	91,401.00	2012 年 7 月	2013 年 12 月
26	苏州新城金郡二期 E 区	苏州吴中邵昂路	60,537.60	138,793.00	2011 年 12 月	2013 年 12 月
27	苏州新城金郡转角商业		8,281.30	26,943.00	2012 年 6 月	2013 年 12 月
28	昆山香溢紫郡一期	长江路东侧 312 国道南侧	38,784.20	101,679.00	2012 年 3 月	2013 年 12 月
29	苏州香溢澜桥一期	吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	35,323.00	58,661.44	2012 年 10 月	2013 年 12 月
30	苏州香溢澜桥二期		39,486.60	171,868.18	2012 年 10 月	2014 年 12 月
31	无锡尚东雅园二期	无锡新区旺庄	37,559.82	152,785.00	2012 年 4 月	2013 年 12 月
合计			1,062,823.40	3,079,728.86		

2012 年竣工项目一览表					
项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	开工时间	竣工交付时间
		(平方米)	(平方米)		
常州新城金郡一期	常州劳动东路	34,643.00	101,732.22	2010 年 4 月	2012 年 6 月
常州玉龙湾五期	常州飞龙路	5,658.00	6,039.00	2011 年 3 月	2012 年 5 月
常州清水湾三期	新北区新桥镇	94,380.00	253,715.02	2010 年 5 月	2012 年 5 月
常州公园壹号四期 A 区	常州劳动东路	33,001.00	101,249.00	2010 年 10 月	2012 年 8 月
常州公园壹号四期 B 区		16,525.00	21,899.00	2011 年 1 月	2012 年 7 月
常州公园壹号四期 C 区	常州潞横路	36,557.00	138,573.00	2011 年 3 月	2012 年 10 月
常州新城域一期 B 区	常州湖塘夏城路	19,337.15	74,911.17	2010 年 8 月	2012 年 4 月
常州新城域二期		65,090.09	203,394.00	2011 年 1 月	2012 年 11 月
常州新城公馆综合楼	常州武进长虹路	9,060.50	17,553.00	2011 年 1 月	2012 年 9 月
南京新城金郡	南京尧化门	47,456.00	132,824.00	2010 年 7 月	2012 年 10 月
上海悠活城一期 B 区	上海嘉定区静宁路	18,523.60	59,904.00	2010 年 3 月	2012 年 9 月
上海悠活城二期		9,876.70	29,505.00	2010 年 8 月	2012 年 9 月
上海尚上城一期	上海安亭曹安路	32,347.00	78,619.00	2010 年 12 月	2012 年 8 月
上海尚上城三期		9,346.68	7,467.23	2011 年 8 月	2012 年 12 月
上海新城公馆	上海南翔宝翔路	45,152.30	106,531.00	2010 年 11 月	2012 年 11 月
上海忆华里一期	上海青浦区漕盈路	50,346.40	91,143.00	2010 年 11 月	2012 年 7 月
上海忆华里二期		40,389.98	71,536.00	2011 年 8 月	2012 年 12 月
上海碧翠园一期	上海浦东高行	48,800.00	109,775.00	2011 年 3 月	2012 年 12 月
苏州新城金郡二期 B 区	苏州吴中邵昂路	34,300.00	75,119.00	2010 年 9 月	2012 年 5 月
苏州新城金郡二期 C 区		21,293.00	26,930.00	2011 年 3 月	2012 年 11 月
苏州新城金郡二期 D 区		47,491.00	97,416.00	2011 年 5 月	2012 年 11 月
无锡尚东雅园一期	无锡新区旺庄	52,277.00	175,655.00	2010 年 12 月	2012 年 10 月
合计		771,851.40	1,981,489.64		

(二) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	说明
营业收入	14,300,447,268.64	9,222,244,674.92	55.06	本期交付项目增加
营业成本	10,448,514,688.62	5,801,514,542.97	80.10	本期交付项目增加，相应成本增加
销售费用	372,751,377.02	319,211,791.48	16.77	
管理费用	347,839,375.30	278,782,980.66	24.77	
财务费用	17,177,300.57	61,130,742.57	-71.90	利息收入增加
经营活动产生的现金流量净额	1,998,139,769.94	104,418,288.97	1,813.59	预收房款收入增加
投资活动产生的现金流量净额	(34,667,903.86)	(177,422,905.29)	-80.46	本期无重大投资活动
筹资活动产生的现金流量净额	(2,405,943,654.01)	738,246,899.65	-425.90	本期还款增加

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司报告期内交付项目增加。

(2) 主要销售客户的情况

公司前五大客户销售金额为 64,903,949.00 元，占公司销售总额 0.46%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发销售		10,301,267,604.05	98.59	5,686,839,411.37	98.02	0.57

(2) 主要供应商情况

单位：元 币种：人民币

前五大供应商	金额	占比
江苏省电力公司常州供电公司	278,082,205.48	4.49%
常州东晓商贸有限公司	239,037,063.94	3.86%
宜兴市建工建筑安装责任有限公司	164,385,245.09	2.65%
江苏广亚建材有限公司	122,181,371.91	1.97%
常州市通润建设工程有限公司	82,289,960.79	1.33%
合计	885,975,847.21	14.31%

(三) 行业、产品或地区经营情况分析**1、 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	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售	14,176,503,959.19	10,301,267,604.05	27.34	55.08	81.14	减少 10.45 个百分点

2、 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	5,266,417,863.00	23.57
南京市	1,060,162,267.00	15,601.76
上海市	5,918,102,945.19	111.75
苏州市	1,170,738,679.00	9.66
无锡市	761,082,205.00	-24.65
合计	14,176,503,959.19	55.08

(四) 资产、负债情况分析**1、 资产负债情况分析表**

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
预付款项	3,298,561,976.85	11.27	1,682,663,998.64	5.80	96.03
应付票据	555,906,654.89	1.90	39,121,069.87	0.13	1,320.99
应付职工薪酬	53,895,789.84	0.18	38,172,273.29	0.13	41.19
其他流动负债	479,325,251.04	1.64	278,304,144.00	0.96	72.23
长期借款	3,148,970,000.00	10.75	4,889,200,000.00	16.84	-35.59
递延所得税负债	119,673,834.56	0.41	67,896,490.75	0.23	76.26

预付款项: 新增预付土地款

应付票据: 银行承兑汇票结算增加

应付职工薪酬: 年末预提的工资增加

其他流动负债: 预提的费用增加

长期借款: 借款规模下降

递延所得税负债: 暂时性差异增加

(五) 核心竞争力分析**1、 长三角领先的物业开发商**

自 2005 年起,公司在江苏省所有物业开发商中排名第一位。自 2007 年起,公司在“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”中排名第一位。

2、 快速资产周转模式和标准化开发程序

公司的标准化开发程序和运营效率,形成快速开发项目的出色执行能力,实现资产快速周转。

3、 产品组合多样化

公司开发和销售各式住宅物业,包括高层住宅,多层住宅,联排住宅和豪华独栋住宅,并通

过四大住宅物业系列，即“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”系列，为中产阶层客户提供多样住宅物业。

4、位置优秀的土地储备

公司在长三角沪宁经济走廊沿线的主要城市进行土地储备，为公司的持续发展建立重要平台。公司的土地储备满足公司未来 4-5 年的开发需求。

5、管理层团队技巧娴熟、经验丰富、并且恪守企业治理准则

公司管理层在房地产开发行业拥有丰富经验，并一贯秉承诚实做人、踏实做事的企业精神。

(六) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（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	4,500,000		可供出售金融资产	收购

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：元

			2012 年末					
子公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
常州新城房产开发有限公司	房地产开发	常州新城首府常州新城公馆	1,100,000,000.00	10,457,837,677.55	2,259,876,087.34	588,486,026.55	-20,585,929.13	-17,709,815.00
常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发	常州清水湾	350,000,000.00	785,463,173.09	531,874,720.03	1,047,731,464.60	260,221,972.57	194,915,939.21
常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州玉龙湾	100,000,000.00	175,453,042.43	151,626,984.64	43,045,181.00	4,543,240.94	3,431,850.54
常州新城东郡房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号	100,000,000.00	146,102,058.98	140,976,530.26	1,751,800.00	5,862,259.09	4,331,037.14
常州新城置地房地产开发有限公司	房地产开发	常州尚东区	90,000,000.00	119,147,321.93	110,848,702.85	11,498,750.00	-4,126,365.63	-3,093,545.19
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城帝景	300,000,000.00	737,324,662.53	340,469,314.75	5,791,529.00	1,899,510.37	1,498,259.19
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发	常州公园壹号三四期	360,000,000.00	1,036,419,784.67	558,442,831.69	1,081,007,786.00	220,521,739.07	165,284,464.02
常州新城金郡房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城金郡	470,000,000.00	2,374,364,823.00	732,039,846.60	1,276,170,799.00	385,096,397.88	288,618,387.02
常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州新城城域	700,000,000.00	2,091,192,862.29	851,482,999.64	1,228,325,026.00	256,414,873.99	192,839,473.46
常州新城创佳房地产开发有限公司	房地产开发	常州香悦半岛	520,000,000.00	2,066,635,215.54	489,558,090.07	-	-22,317,142.72	-16,155,015.39
常州市恒福置业有	房地产开发	常州香溢						

江苏新城地产股份有限公司 2012 年年度报告

限公司		紫郡	20,000,000.00	1,366,951,705.47	-5,409,701.70	-	-20,085,036.75	-14,866,642.94
金坛市新城万郡置业有限公司	房地产开发	谢桥村万建塘项目	10,000,000.00	48,820,802.30	9,836,325.73	-	-192,803.85	-148,270.88
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	酒店管理	酒店管理	1,000,000.00	2,150,791.57	-800,165.60	5,918,998.70	-2,178,960.36	-1,635,920.06
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发	上海新城盛景	210,000,000.00	497,268,548.27	477,328,619.27	1,774,000.00	-14,163,775.18	-10,447,842.89
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	上海新城悠活城	410,000,000.00	5,879,636,068.28	1,010,138,875.96	1,083,377,228.00	334,772,495.21	250,001,416.85
上海新城创城房地产有限公司	房地产开发	上海洪德路项目	30,000,000.00	637,304,579.06	29,642,726.07	-	-145,624.39	-109,235.30
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发	上海碧翠园	400,000,000.00	2,198,498,998.53	583,198,305.49	1,128,992,051.00	267,830,099.77	201,357,737.51
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	上海新城金郡	760,000,000.00	3,667,834,504.75	1,083,634,191.55	1,368,551,501.00	-54,837,733.09	-41,197,679.10
上海新城创宏房地产有限公司	房地产开发	上海尚上城	420,000,000.00	1,441,459,838.84	442,123,883.45	730,994,573.00	55,599,539.58	42,361,025.01
上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发	上海新城忆华里	820,000,000.00	1,232,562,894.36	829,604,276.30	1,606,134,117.19	38,422,859.93	28,857,420.94
上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发	上海A11-4地块	338,000,000.00	729,405,099.83	311,917,014.54	-	-904,299.66	-575,674.96
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发	南京新城尚座	120,000,000.00	494,379,408.41	151,404,412.15	1,741,666.70	-3,090,123.51	-2,342,989.06
南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发	南京湖北路项目	18,000,000.00	17,983,441.54	17,983,441.54	-	-987.14	-987.14
南京新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	南京新城金郡	310,000,000.00	1,423,289,769.90	289,814,076.90	1,058,943,267.00	12,601,153.44	9,549,317.10
南京新城允升房地产有限公司	房地产开发	南京浦口项目	860,000,000.00	1,839,754,656.62	839,379,335.24	-	-20,325,472.92	-14,097,309.25
苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发	苏州翡翠湾	100,000,000.00	554,038,427.53	198,206,900.49	4,148,185.00	235,649.58	207,926.60
昆山新城创置发展有限公司	房地产开发	昆山新城域	300,000,000.00	566,868,923.22	481,747,311.63	9,793,837.00	4,522,699.72	5,444,220.04
苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	苏州新城金郡	500,000,000.00	2,452,554,505.48	706,296,573.56	1,157,346,548.00	204,820,278.60	154,427,607.14
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	苏州香溢紫郡	370,000,000.00	870,921,325.29	356,857,755.03	-	-16,251,236.32	-12,489,467.21
昆山新城创城房地产有限公司	房地产开发	苏州柏庐路项目	100,000,000.00	99,878,933.27	99,878,883.27	-	115,208.84	86,406.63
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	苏州新城公馆	20,000,000.00	260,482,111.07	19,982,061.07	-	-23,918.57	-17,938.93
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发	无锡盛世新城	420,000,000.00	1,206,078,501.63	645,254,705.02	77,892,176.00	11,855,486.51	9,503,332.37
无锡新城创置房地产有限公司	房地产开发	无锡尚东雅园	200,000,000.00	1,970,796,642.09	155,569,036.79	683,251,229.00	-35,498,972.76	-26,363,075.81
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	设计服务	设计服务	3,000,000.00	21,504,596.78	12,704,087.49	6,087,999.34	568,415.53	408,797.35
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)	汽车零配件设计、制造与销售	汽车零配件设计、制造与销售	15,000,000.00	15,019,101.60	15,014,326.20	-	7,023.65	5,267.74
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务	房地产代理与咨询	1,000,000.00	6,578,050.23	1,521,721.73	11,087,251.00	-2,960,110.67	-2,220,083.00
江苏新城物业服务集团有限公司	物业服务	物业管理	5,000,000.00	129,970,765.23	-53,655,477.56	148,795,508.07	-1,529,091.63	-1,765,012.46
上海新城万嘉物业服务集团有限公司	物业服务	物业管理	500,000.00	1,724,556.80	-5,574,187.57	10,921,295.65	-1,103,663.32	-1,100,852.78
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查、营销策划	调查、营销策划	5,000,000.00	177,059,271.76	3,290,806.74	3,232,526.41	-544,248.23	-406,486.97
常州新城资产经营管理有限公司	资产管理	资产经营管理、租赁	1,000,000.00	651,048.74	-245,191.67	513,849.00	-734,377.58	-550,783.18

5、非募集资金项目情况

公司投资情况	金额（单位：万元）
报告期内公司投资额	250,976
投资额增减变动数	59,825
上年同期投资额	191,151
投资额增减幅度（%）	31.30

被投资公司情况：		单位：万元			
被投资的公司名称	业务性质	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
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发	95.91%	2,000	30,000	26,855
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发	99.66%	28,000	36,000	7,973
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发	96.22%	21,000	76,000	52,921
上海新城金郡房地产有限公司	房地产开发	96.22%	47,300	82,000	33,388
上海富铭房地产开发有限公司	房地产开发	96.22%	-	33,800	32,522
南京新城允升房地产有限公司	房地产开发	96.22%	15,000	86,000	68,316
苏州新城创佳置业有限公司	房地产开发	100.00%	40,000	50,000	10,000
昆山新城创宏房地产有限公司	房地产开发	100.00%	20,000	37,000	17,000
苏州新城创恒房地产有限公司	房地产开发	100.00%	-	2,000	2,000
合计			173,300	432,800	250,976

新增土地储备一览

序号	地块名称	计容可建面积（平方米）	项目进度	项目总投资（万元）	项目收益
1	上海嘉定 A11-4 地块	56,414.24	在建	60,000	
2	苏州苏街地块	189,969.88	前期	170,000	
3	苏州枫津路地块	187,024.00	在建	140,000	
4	上海宝山区月浦镇地块（C-2）	91,574.98	前期	77,000	
5	上海嘉定马陆复华园 13-1#、15-1#	81,764.70	前期	98,000	
6	上海嘉定新城 A06-1 地块（洪德路）	97,138.40	前期	86,000	
7	上海嘉定新城 A06-2 地块（洪德路）	64,372.20	前期	104,000	

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

根据十八大会议期间传递的政策信息,我们认为:2013 年国家对于房地产行业仍然将延续当前一边控制投机性的需求,另一方面满足合理的住房需求的政策方向。

2013 年 2 月国务院出台的“国五条”再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资投机性购房,还在继 2011 年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。自 2009 年 12 月份开始楼市调控以来,政策经历了四次升级,分别是 2010 年 1 月的“国十一条”、4 月的“国十条”、9 月的“9.29 新政”,2011 年 1 月的“新国八条”,2013 年 2 月 20 日出台的“国五条”是第五次调控升级。

从市场前景来看,由于政策“微调”与房地产调控的“双重标准”的执行,房地产市场基本面应该还会在“微调”政策刺激下持续回升,但是不会出现大幅逆转行情,整体上仍然处于整个市场大周期的低谷期的复苏与回升期,保持限速中缓慢复苏与房企有限制的扩张的行情将是 2013 年整体市场基本面的特征。

从行业竞争格局来看,我们判断 2013 年行业洗牌仍将持续,房地产企业未来或将明显分化。由于在过去两年的调控及市场回暖过程中,龙头一线房企通过“以价换量”等营销策略资金快速回笼,行业集中度在明显提高。据中国指数研究院统计数据显示,万科、保利和绿地 3 家企业 2012 年销售额超过千亿,中海、万达、恒大三家企业销售额也均突破 900 亿元,稳步向千亿迈进。而对中小房地产企业来说,伴随着销售业绩平淡和融资渠道收紧、成本上升,土地储备能力也相应减弱,市场竞争压力更为凸显。

(二) 公司发展战略

1、继续巩固在长三角的领导地位

公司将继续对多样化的产品种类应用标准化开发程序,以提高公司的声誉和品牌知名度。

2、致力于以有竞争力的成本增加优质土地储备

公司将继续抓准产品定位、优化产品组合,重点考虑项目位置、公共配套等因素,以提升土地储备价值和挖掘其潜力。

3、改善物业管理服务和提升品牌知名度

公司计划扩大物业管理业务的服务范围,改善服务质量,提高客户满意度。

4、通过系统培训计划和有竞争力的薪酬组合吸引、挽留和激励人才

公司向员工提供系统和综合性的培训计划,针对不同资历和不同职业生涯的员工进行系统培训。公司提供有竞争力的薪酬组合来吸引和挽留专业人才。提升员工对公司价值和企业文化的认可和认同水平。

(三) 经营计划

2013 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,公司将通过计划落实、执行控制、绩效考核等措施,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。

(3) 建立起成本管理的长期规划及近期目标, 前置成本管理, 实现在项目规划设计、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, 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; 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。

2013 年, 公司计划新开工项目 19 个, 新开工建筑面积 278.04 万平方米。

公司计划竣工项目 24 个, 建筑面积约 220.96 万平方米, 比 2012 年增长 8.14%。

2013 年, 公司争取各项主要经营指标比 2012 年增长 15% 以上。

2013 年公司计划开工项目一览表

序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积	总建筑面积	计划开工时间	计划竣工交付时间
				(平方米)	(平方米)		
1	常州新城房产开发有限公司	常州香溢澜桥二期	前黄中学东侧	74,850.70	266,806.00	2013 年 3 月	2014 年 5 月 /2014 年 12 月
2	江苏新城地产股份有限公司	常州南都 A3B1 商业	常州武进湖塘花园街	17,229.45	45,663.21	2013 年 8 月	2014 年 12 月
3	常州万方新城房地产有限公司	常州帝景酒店公寓办公	常州武进湖塘南田公园	16,400.00	66,772.52	2013 年 3 月	2015 年 5 月
4	常州万方新城房地产有限公司	常州帝景住宅(南)		41,420.29	155,975.59	2013 年 1 月	2015 年 6 月
5	常州新城金郡房地产有限公司	常州新城金郡三期	常州劳动东路	4,712.66	49,016.52	2013 年 3 月	2015 年 6 月
6	常州新城金郡房地产有限公司	常州储运公司地块	丽华北路与关河东路交叉口	45,420.00	208,139.00	2013 年 5 月	2015 年 4 月
7	常州市恒福置业有限公司	常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	36,995.00	132,249.00	2013 年 3 月	2014 年 11 月
8	南京新城允升房地产有限公司	南京香溢紫郡五期	南京浦口星火北路	28,200.00	232,657.00	2013 年 3 月	2015 年 9 月
9	上海新城创域房地产有限公司	上海洪德路地块	洪德路	41,895.40	95,768.00	2013 年 3 月	2014 年 12 月
10	上海新城万嘉房地产有限公司	上海洪德路 A016 地块	洪德路	80,755.30	228,741.00	2013 年 8 月	2014 年 12 月 /2015 年 6 月
11	上海新城创佳置业有限公司	上海金郡 A 四期(13-1 商业)	上海嘉定白银路	18,623.00	84,842.00	2013 年 5 月	2014 年 12 月
12	上海新城金郡房地产开发有限公司	上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	46,309.70	126,251.00	2013 年 3 月	2014 年 12 月
13	上海宝郡置业有限公司	上海宝山月浦地块	月浦沈巷盖川路	64,910.70	109,090.52	2013 年 5 月	2014 年 6 月 /2014 年 12 月
14	上海富铭房地产开发有限公司	上海马陆镇复华园地块	马陆镇茹水南路以西叶城路以南	38,365.50	114,284.00	2013 年 5 月	2015 年 6 月

15	昆山新城创宏房地产有限公司	苏州 S1 地块	长江路东侧 312 国道南侧	27,470.40	62,318.00	2013 年 9 月	2014 年 12 月
16	昆山新城创宏房地产有限公司	苏州香溢紫郡二期	昆山长江路东, 青淞路南侧 (S4)	73,830.80	147,661.60	2013 年 3 月	2014 年 6 月 /2015 年 5 月
17	苏州新城创恒房地产有限公司	苏州新城公馆	吴中开发区越溪街东侧, 苏街南侧	82,595.60	263,426.00	2013 年 7 月	2014 年 11 月
18	无锡新城创置房地产有限公司	无锡尚东雅园三期	无锡新区旺庄	36,978.60	120,375.80	2013 年 3 月	2015 年 6 月
19	无锡新城创置房地产有限公司	无锡香溢紫郡	新区锡兴路与金城东路交叉口	71,565.60	270,349.00	2013 年 4 月	2015 年 4 月
合计				848,528.70	2,780,385.76		

2013 年计划竣工交付项目一览表

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	计划竣工交付时间
1	常州新城首府三期	常州万福路	12,117.00	69,124.75	2011 年 6 月	2013 年 12 月
2	常州新城金郡二期	常州劳动东路	38,465.00	112,050.00	2011 年 6 月	2013 年 12 月
3	常州公园壹号四期 D 区	常州潞横路	20,481.00	87,037.00	2011 年 10 月	2013 年 12 月
4	常州新城域二期续建	常州湖塘夏城路	67,792.00	181,870.00	2011 年 11 月	2013 年 12 月
5	常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	41,243.68	189,775.00	2011 年 6 月	2013 年 12 月
6	常州香悦半岛二期		56,820.62	59,167.00	2011 年 5 月	2013 年 2 月
7	常州新城帝景一期		47,810.81	29,289.74	2012 年 10 月	2013 年 12 月
8	常州南都 C1 商业街	常州武进湖塘花园街	7,118.28	7,119.57	2012 年 12 月	2013 年 12 月
9	常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	47,167.00	123,912.94	2011 年 6 月	2013 年 12 月
10	常州香溢紫郡二期		46,481.00	168,830.00	2012 年 2 月	2013 年 12 月
11	常州香溢澜桥一期 A 区	前黄中学东侧	42,133.65	68,548.00	2012 年 4 月	2013 年 9 月
12	南京香溢紫郡一期	南京浦口星火北路	25,866.00	54,823.00	2011 年 10 月	2013 年 12 月
13	南京香溢紫郡三期		31,807.60	50,612.38	2012 年 9 月	2013 年 12 月
14	上海悠活城三期	上海嘉定区静宁路	21,865.80	73,135.12	2011 年 8 月	2013 年 6 月
15	上海新城金郡 B 二期	上海嘉定白银路	36,670.00	112,426.84	2011 年 5 月	2013 年 6 月
16	上海新城金郡 A 二期		27,005.20	93,842.16	2011 年 6 月	2013 年 8 月
17	上海 A11-4 地块		35,258.90	72,487.00	2012 年 7 月	2013 年 12 月
18	上海尚上城二期	上海安亭曹安路	24,250.00	85,293.48	2011 年 5 月	2013 年 6 月
19	上海碧翠园二期	上海浦东高行	30,528.00	91,401.00	2012 年 7 月	2013 年 12 月
20	苏州新城金郡二期 E 区	苏州吴中邵昂路	60,537.60	138,793.00	2011 年 12 月	2013 年 12 月
21	苏州新城金郡转角商业		8,281.30	26,943.00	2012 年 6 月	2013 年 12 月
22	昆山香溢紫郡一期	长江路东侧 312 国道南侧	38,784.20	101,679.00	2012 年 3 月	2013 年 12 月
23	苏州香溢澜桥一期	吴中开发区枫津路西侧, 东吴南路北侧	35,323.00	58,661.44	2012 年 10 月	2013 年 12 月
24	无锡尚东雅园二期	无锡新区旺庄	37,559.82	152,785.00	2012 年 4 月	2013 年 12 月
合计			841,367.46	2,209,606.42		

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司需要维持当前业务并完成在建投资项目及 2013 年新开工项目所需资金约 125 亿元。

(五) 可能面对的风险

- 1、政策风险：2013 年，房地产市场调控还将持续，投资投机需求将受到抑制。同时，城镇个人住房信息系统建设、房产税试点可能进入新阶段，将对购房者预期产生一定的影响。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为。
- 2、市场风险：不同城市住宅市场表现趋于分化，城市吸纳人口能力和库存去化周期不同是导致城市分化的主要原因；传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。公司将加强市场监测，及时调整营销策略，确保完成销售计划。
- 3、行业风险：当前行业竞争日趋激烈，行业集中度逐步提升。公司将不断提高企业竞争力，适度扩大规模，提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比；加强物业管理和品牌建设，提高产品附加值。
- 4、财务风险：随着宏观经济和物价指数的筑底回升，货币政策存在微调的空间，房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金链安全。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）和江苏证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（苏证监公司字【2012】276号）文件的要求，结合公司实际情况，对公司《章程》中关于条款做相应修改，经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，对《公司章程》相关条款进行修订。

1、公司《章程》第 158 条原文为：“公司应每年分配股利，但如公司当年无税后利润，则不得分配股利。”

修改为：“利润分配的决策程序和机制：

（一）董事会根据公司的盈利情况、资金需求提出分红建议和制订利润分配方案；制订现金分红具体方案时应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等，独立董事应当发表明确意见；报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，独立董事应当发表明确意见。

（二）董事会提出的分红建议和制订的利润分配方案，应提交股东大会审议。股东大会除采取现场会议方式外，还应积极采用网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东、特别是中小股东进行沟通和交流，畅通信息沟通渠道，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

（三）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要调整或变更本章程规定的利润分配政策的，应从保护股东权益出发，由董事会进行详细论证，由独立董事发表明确意见，并提交

股东大会审议。

(四) 董事会审议调整或变更本章程规定的利润分配政策的议案, 须经全体董事过半数通过, 以及三分之二以上独立董事同意。股东大会审议上述议案时, 须由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的二分之一以上通过, 审议批准调整或变更现金分红政策或审议事项涉及章程修改的, 须经出席股东大会的股东所持表决权三分之二以上通过。

(五) 监事会对董事会执行公司分红政策的情况、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事按本章程规定对利润分配预案、利润分配政策发表的独立意见应当在董事会决议公告中一并披露。公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况, 说明是否符合本章程的规定或股东大会决议的要求, 分红标准和比例是否明确和清晰, 相关决策程序和机制是否完备, 独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用, 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会, 其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的, 还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的, 还应当在定期报告中披露原因, 以及未用于分红的资金留存公司的用途。

(六) 公司调整或变更本章程规定的利润分配政策应当满足以下条件:

- (1) 现有利润分配政策已不符合公司外部经营环境或自身经营状况的要求;
- (2) 调整后的利润分配政策不违反中国证监会和上海证券交易所的规定;
- (3) 法律、法规、中国证监会或上海证券交易所发布的规范性文件中规定确有必要对本章程规定的利润分配政策进行调整或者变更的其他情形。"

2、公司《章程》第 161 条原文为: "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。"

(一) 公司应以现金、股票或其他合法的方式分配股利;

(二) 公司可进行年度和中期现金分红;

(三) 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。

(四) 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。"

修改为: "公司利润分配政策:

(一) 分配原则: 公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报, 利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(二) 分配条件: 公司上一会计年度盈利, 累计可分配利润为正数, 且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。

(三) 分配周期: 公司原则上按年进行利润分配, 并可以进行中期利润分配和特别利润分配。

(四) 分配方式: 公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配。

(五) 现金分红条件: 除非不符合利润分配条件, 否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。

(六) 股票分红条件: 公司根据盈利情况和现金流状况, 为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构, 可以采取股票方式分配利润。

(七) 可分配利润: 公司按本章程第一百五十五条的规定确定可供分配利润, 利润分配不得超过公司累计可供分配利润的范围。

(八) 现金分红最低限: 不得损害公司持续经营能力; 在此前提下, 公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的 10%, 最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的, 董事会应当向股东大会作特别说明。

(九) 保护上市公司和股东的利益: 公司应当严格执行本章程规定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红方案; 利润分配应当符合本章程第一百五十五条关于全体股东参与分配

的比例、违规分配的退还、禁止参与分配的股份的规定；股东存在违规占用公司资金的，公司在利润分配时应当扣减其所获分配的现金红利，以偿还被占用的资金。

（十）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。”

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%)	分红年度可供分配利润	占可供分配利润的比率(%)
2012年	0	1.00	0	159,318,720.00	1,315,768,260.43	12.11	1,302,420,441.35	12.2%
2011年	0	0.5	0	79,659,360.00	1,125,797,775.90	7.08	1,122,532,874.76	7.1%
2010年	5	0.6	0	63,727,488.00	646,367,824.35	9.86	563,609,814.03	11.3%

注：分红年度可供分配利润为合并报表中归属于母公司的净利润减去母公司提取的盈余公积。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内公司履行社会责任工作情况见《江苏新城地产股份有限公司 2012 年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司子公司上海新城万嘉房地产有限公司（以下简称“上海新城万嘉”）于 2012 年 5 月 31 日通过上海联合产权交易所，以人民币 31115.68 万元受让上海嘉定新城发展有限公司（以下简称“上海嘉定发展”）持有的上海富铭房地产开发有限公司（以下简称“上海富铭房产”）100%股权及对上海富铭房产的 29816.55 万元债权，并取得上海联合产权交易所产权交易凭证。	详见 www.sse.com.cn ，公司 2012 年 011 号公告（披露于 2012 年 6 月 6 日）

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

√ 不适用

七、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内，公司无托管、承包、租赁事项

(二) 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）	0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0.00
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,017,681,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	3,964,306,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	3,964,306,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	76.83
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）	1,952,800,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	1,384,265,582.34
上述三项担保金额合计（C+D+E）	3,337,065,582.34

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况**(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

√ 不适用

九、 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	160
境内会计师事务所审计年限	3

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司无股份变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	29,096	年度报告披露日前 5 个交易日末 股东总数	29,827		
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	质押或冻结的股份数量
江苏新城控股集团有限公司	境内非国有法人	58.86	937,728,000	0	质押 874,500,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	4.46	71,090,322	13,553,879	未知
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	1.48	23,605,546	7,392,793	未知
GAOLING FUND,L.P.	境外法人	0.97	15,471,454	15,471,454	未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.67	10,633,926	0	未知
Golden China Master Fund	境外法人	0.52	8,302,369	0	未知
顾寅	境内自然人	0.32	5,128,810	3,040,400	未知
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	5,068,800	0	未知
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	境外法人	0.29	4,692,103	-3,253,484	未知
唐起麟	境外自然人	0.28	4,433,287	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	71,090,322	境内上市外资股 71,090,322
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	23,605,546	境内上市外资股 23,605,546
GAOLING FUND,L.P.	15,471,454	境内上市外资股 15,471,454
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
顾寅	5,128,810	境内上市外资股 5,128,810
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	4,692,103	境内上市外资股 4,692,103
唐起麟	4,433,287	境内上市外资股 4,433,287
招商证券香港有限公司	4,265,978	境内上市外资股 4,265,978
邹尚祁	3,909,740	境内上市外资股 3,909,740
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。	

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：万元 币种：人民币

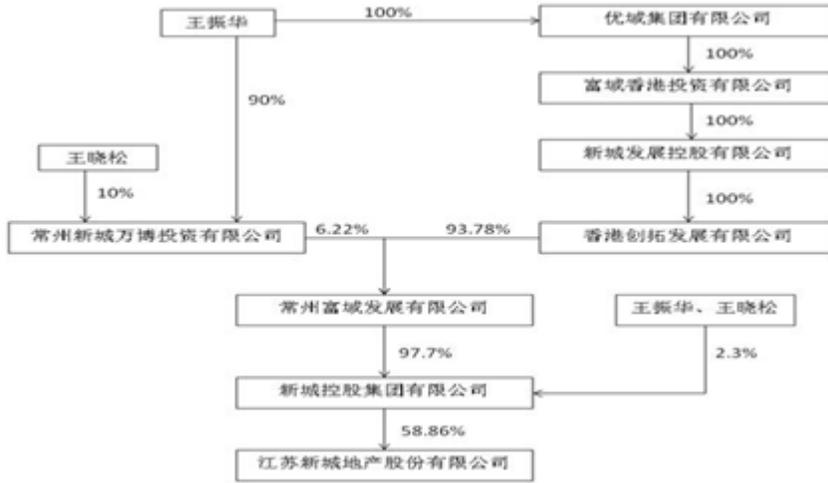
名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	1996年6月14日
组织机构代码	25083230-1
注册资本	60,000
主要经营业务	经营范围为许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：实业投资；室内外装潢，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；信息咨询。

(二) 实际控制人情况

1、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
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	新城发展控股有限公司，2012年11月29日香港上市。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
王振华	董事长	男	51	2010年5月22日	2013年5月21日					300	
吕小平	董事/总裁	男	52	2010年5月22日	2013年5月21日					240	
徐国平	董事/副总裁	男	57	2010年5月22日	2013年5月21日					190	
欧阳捷	董事/副总裁	男	52	2011年4月20日	2013年5月21日					150	
陆忠明	董事	男	41	2010年5月22日	2013年5月21日						150
唐云龙	董事/董事会秘书	男	49	2010年5月22日	2013年5月21日					150	
汪家泽	独立董事	男	63	2010年5月22日	2013年5月21日					20	
张燕	独立董事	女	43	2010年5月22日	2013年5月21日					20	
徐建东	独立董事	男	44	2010年5月22日	2013年5月21日					20	
管建新	监事会主席	男	55	2010年5月22日	2013年5月21日					150	
周中明	监事	男	57	2010年5月22日	2013年5月21日						100
田桂华	监事	男	43	2010年5月22日	2013年5月21日						86
黄超	副总裁	男	38	2012年1月13日	2013年5月21日					150	
邵磊	副总裁	男	42	2012年1月13日	2013年5月21日					150	
戚小明	总裁助理	男	44	2010年5月22日	2013年5月21日					150	
梁志诚	总裁助理	男	44	2010年5月22日	2013年5月21日					150	
严政	总裁助理	男	36	2010年5月22日	2013年5月21日					150	
王晓松	总裁助理	男	26	2011年11月2日	2013年5月21日					150	
朱虹	财务负责人	女	37	2010年5月22日	2013年5月21日					90	
周科杰	总裁助理	男	38	2012年1月13日	2013年5月21日					150	
合计										2,380	336

除上述报酬之外，根据新城发展控股有限公司于 2011 年通过的股权激励计划， 本公司的员工获得新城发展控股有限公司的股份共计 9,320 万股。

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。

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、副总裁。

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 月至今担任江苏理工学院（原江苏技术师范学院）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 2012 年 1 月任公司总裁助理兼市场营销部总经理，2012 年 1 月至报告期末，任公司副总裁。

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 2012 年 1 月任公司总裁助理兼技术中心总经理，2012 年 1 月至报告期末，任公司副总裁。

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 月至报告期末任公司总裁助理。

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。

周科杰：2007 年 6 月起任成本管理部总经理，2011 年 7 月起兼任工程管理部总经理，2012 年 1 月至报告期末任公司总裁助理。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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
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
陆忠明	新城控股集团有限公司	副总裁	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日
周中明	新城控股集团有限公司	党委书记		
田桂华	新城控股集团有限公司	财务管理中心总经理	2010 年 7 月 2 日	2013 年 7 月 1 日

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	目前公司董事、监事、高级管理人员的报酬仍然沿用以前的基本薪酬加绩效奖金的方式确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司领取报酬的公司董事、监事及高级管理人员首先根据人力资源部门制定的薪酬及考核体系依各人担任的职务、岗位职责确定基本薪酬，再根据公司经营情况，参考同行业平均薪酬水平由公司管理层根据个人业绩确定年度绩效奖金。公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 2,380 万元(税前)。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 2,380 万元(税前)。

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
黄超	副总裁	聘任	
邵磊	副总裁	聘任	
周科杰	总裁助理	聘任	

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	250
主要子公司在职员工的数量	573
在职员工的数量合计	823
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	237
技术人员	353
财务人员	86
行政人员	147
物业管理	562
物业保安保洁	1,476
合计	2,861
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	1
硕士	106
本科	517
大专	559
中专及以下	1,678
合计	2,861

(二) 薪酬政策

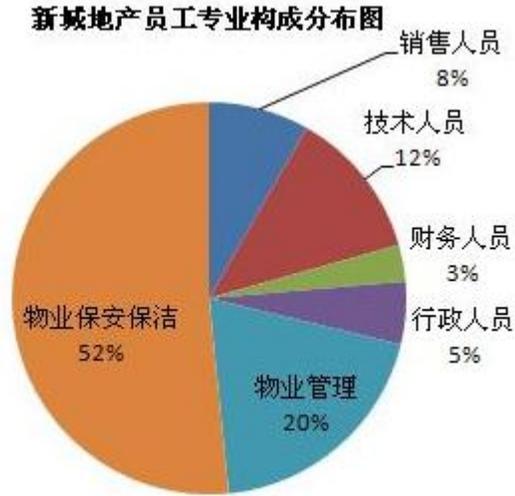
为保证公司薪酬水平在外部市场具备竞争力，公司与全球知名的人力资源咨询公司合益进行合作，建立起完善的薪酬体系和制度。为了确保薪酬水平兼具内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系，确保高绩效、高能力的员工能够得到更加丰厚的回报。

2012 年，公司与国内知名的薪酬调研公司进行合作，全面了解行业薪酬发展趋势。通过与市场薪酬水平对标，进一步优化薪酬结构。在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度效益奖金。

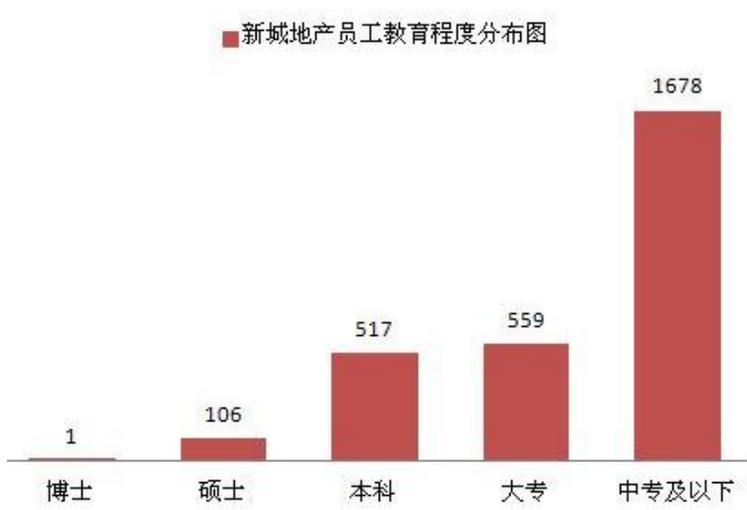
(三) 培训计划

2012 年，新城地产在培训管理方面与行业标杆进行全面对标，以公司战略人才培养与储备、高潜质人才发展为主要工作内容，强调面向人才输出的培训活动管理。我们成功实施了“项目经理研修班”、“物业小区经理研修班”、“内训师培养”、“学习地图构建”等学习发展项目，并与“新城印”、“部门学坊”等全体员工学习活动进行深度整合，充分满足了公司高潜质人才定向培养与全体员工个体发展的多层次需求，实现了人才发展工作前瞻性研究与成果化实践的有效平衡。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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，公司修订了《公司章程》，发布了《公司 2011 年内部控制自我评价报告》。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 4 月 25 日	《公司 2011 年度董事会工作报告》；《公司 2011 年度监事会工作报告》；《公司 2011 年度财务决算报告》；《公司 2011 年度利润分配预案》；《关于聘请公司 2012 年度审计师并支付其报酬的议案》；《关于公司为控股子公司提供担保的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 4 月 26 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 12 月 28 日	《公司<章程>修正案》	审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 29 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
王振华	否	8	8	6	0	0	否	2
吕小平	否	8	8	6	0	0	否	2
徐国平	否	8	8	6	0	0	否	2
欧阳捷	否	8	8	6	0	0	否	2
陆忠明	否	8	8	6	0	0	否	2
唐云龙	否	8	8	6	0	0	否	2
汪家泽	是	8	8	6	0	0	否	1
张燕	是	8	8	6	0	0	否	1
徐建东	是	8	8	6	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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。

四、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

五、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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，第一、组织公司风险评估工作，按战略、运营、财务、资产、反舞弊角度进行评估，初步形成公司风险清单，为监督和防范奠定基础。第二、按内控规范和指引对公司层面和流程层面制度进行对标，筛选出需要加强建设的部分内容，以此进行制度建设。第三、在与普华进行初步沟通基础上，参考标杆公司内控手册编制模式，重述了公司内控手册，分为公司层面和流程层面手册，其中流程层面共分为 16 个子项目。第四、进行其他内控制度编制，发布了《举报和反舞弊工作机制》，拓宽舞弊举报的信息来源，起到震慑作用；发布了《内控评价办法》，为开展内控测试打好制度基础；根据制度对标结果，制定了《控股子公司管理制度》，填补了内控制度的缺失。

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 2012 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 2012 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》、《企业会计制度》和国家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。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。

内部控制自我评价报告详见附件。

二、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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。

第十节 财务会计报告

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，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审计报告

普华永道中天审字(2013)第 10055 号
(第一页，共二页)

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2012年12月31日的合并及公司资产负债表，2012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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2013)第 10055 号
(第二页, 共二页)

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**2012年12月31**日的合并及公司财务状况以及**2012**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

中国·上海市
2013 年 3 月 26 日

注册会计师
汤敏智

- (一) 财务报表(附后)
- (二) 财务报表附注(附后)

第十一节备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、财务负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、 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。
- 三、 报告期内在中国证券监督管理委员会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

2013 年 3 月 26 日

(一) 财务报表

江苏新城地产股份有限公司

2012 年 12 月 31 日合并资产负债表
(除特别注明外, 金额为人民币元)

资产	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	五(1)	3,748,073,756.37	3,769,072,891.11
应收账款	五(2)	2,770,358.95	7,097,196.01
预付款项	五(4)	3,298,561,976.85	1,682,663,998.64
其他应收款	五(3)	517,915,857.22	500,895,652.54
存货	五(5)	19,632,148,216.68	20,935,377,508.91
其他流动资产	五(6)	881,954,878.19	972,521,428.40
流动资产合计		28,081,425,044.26	27,867,628,675.61
非流动资产			
可供出售金融资产	五(7)	181,186,605.23	156,000,000.00
长期股权投资	五(8)	229,890,446.85	235,000,000.00
投资性房地产	五(10)	351,949.26	367,591.38
固定资产	五(11)	80,229,567.98	81,786,938.48
无形资产	五(12)	3,640,293.14	2,935,131.57
长期待摊费用	五(13)	23,516,921.73	23,181,547.51
递延所得税资产	五(14)	313,158,911.72	291,375,176.29
其他非流动资产	五(15)	367,247,647.00	367,247,647.00
非流动资产合计		1,199,222,342.91	1,157,894,032.23
资产总计		29,280,647,387.17	29,025,522,707.84

江苏新城地产股份有限公司

2012 年 12 月 31 日合并资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额为人民币元)

负债及股东权益	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	五(17)	762,960,000.00	869,300,000.00
应付票据	五(18)	555,906,654.89	39,121,069.87
应付账款	五(19)	5,550,958,701.52	4,577,357,139.40
预收款项	五(20)	9,974,534,809.04	10,918,112,309.32
应付职工薪酬	五(21)	53,895,789.84	38,172,273.29
应交税费	五(22)	583,224,463.18	748,315,450.85
应付利息	五(23)	70,556,515.14	65,440,127.10
其他应付款	五(24)	288,645,889.06	270,484,574.14
一年内到期的非流动负债	五(25)	2,315,560,000.00	2,184,062,928.00
其他流动负债	五(26)	479,325,251.04	278,304,144.00
流动负债合计		20,635,568,073.71	19,988,670,015.97
非流动负债			
长期借款	五(27)	3,148,970,000.00	4,889,200,000.00
递延所得税负债	五(14)	119,673,834.56	67,896,490.75
非流动负债合计		3,268,643,834.56	4,957,096,490.75
负债合计		23,904,211,908.27	24,945,766,506.72
股东权益			
股本	五(28)	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	五(29)	49,508,570.95	20,251,497.56
盈余公积	五(30)	183,173,043.68	169,825,224.60
未分配利润	五(31)	3,334,212,020.69	2,111,450,939.34
归属于本公司股东权益合计		5,160,080,835.32	3,894,714,861.50
少数股东权益	五(32)	216,354,643.58	185,041,339.62
股东权益合计		5,376,435,478.90	4,079,756,201.12
负债及股东权益总计		29,280,647,387.17	29,025,522,707.84

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

江苏新城地产股份有限公司

2012 年 12 月 31 日公司资产负债表
(除特别注明外, 金额为人民币元)

资产	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金		607,574,466.19	125,586,203.97
应收账款	十一(1)	1,010,000.00	1,458,000.00
预付款项		1,500,355.08	901,289.08
应收股利		190,000,000.00	-
其他应收款	十一(2)	48,458,728.03	742,896,833.13
存货		103,257,218.77	117,876,503.04
其他流动资产		5,914,345.43	5,795,535.57
流动资产合计		957,715,113.50	994,514,364.79
非流动资产			
长期应收款	十一(3)	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	十一(4)	3,187,277,285.14	2,989,277,285.14
固定资产		5,498,828.02	7,176,031.40
无形资产		2,711,462.89	2,274,464.36
长期待摊费用		1,069,710.77	1,503,323.27
递延所得税资产		41,101,980.93	24,873,371.70
非流动资产合计		3,362,659,267.75	3,150,104,475.87
资产总计		4,320,374,381.25	4,144,618,840.66

江苏新城地产股份有限公司

2012 年 12 月 31 日公司资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额为人民币元)

负债及股东权益	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动负债			
应付账款		23,308,206.09	30,438,712.69
预收款项		6,860,023.00	5,410,946.00
应付职工薪酬		23,527,574.26	16,297,994.75
应交税费		1,270,364.11	8,050,888.98
其他应付款		2,219,505,303.14	2,092,336,218.36
流动负债合计		2,274,471,470.60	2,152,534,760.78
负债合计		2,274,471,470.60	2,152,534,760.78
股东权益			
股本		1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积		20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积		211,920,959.16	198,573,140.08
未分配利润		220,543,253.93	180,072,242.24
股东权益合计		2,045,902,910.65	1,992,084,079.88
负债及股东权益总计		4,320,374,381.25	4,144,618,840.66

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

江苏新城地产股份有限公司

2012 年度合并利润表
(除特别注明外, 金额为人民币元)

项目	附注	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	五(33)	14,300,447,268.64	9,222,244,674.92
减: 营业成本	五(33)	(10,448,514,688.62)	(5,801,514,542.97)
营业税金及附加	五(34)	(1,310,655,696.53)	(881,962,272.25)
销售费用	五(35)	(372,751,377.02)	(319,211,791.48)
管理费用	五(36)	(347,839,375.30)	(278,782,980.66)
财务费用 - 净额	五(37)	(17,177,300.57)	(61,130,742.57)
资产减值损失	五(38)	-	(398,725,723.00)
加: 投资收益	五(39)	(67,739.17)	53,750,001.20
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(5,109,553.15)	-
二、营业利润		1,803,441,091.43	1,534,666,623.19
加: 营业外收入	五(40)	15,115,981.89	51,391,008.16
减: 营业外支出	五(41)	(6,308,524.05)	(12,643,677.68)
其中: 非流动资产处置损失		(68,569.49)	(937,231.24)
三、利润总额		1,812,248,549.27	1,573,413,953.67
减: 所得税费用	五(42)	(465,166,984.88)	(405,107,601.02)
四、净利润		1,347,081,564.39	1,168,306,352.65
其中: 归属于本公司股东的净利润	五(31)	1,315,768,260.43	1,125,797,775.90
少数股东损益		31,313,303.96	42,508,576.75
五、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	五(43a)	0.83	0.71
稀释每股收益(人民币元)	五(43b)	0.83	0.71
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		1,347,081,564.39	1,168,306,352.65
归属于本公司股东的综合收益总额		1,315,768,260.43	1,125,797,775.90
归属于少数股东的综合收益总额		31,313,303.96	42,508,576.75

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

江苏新城地产股份有限公司

2012 年度公司利润表
(除特别注明外，金额为人民币元)

项目	附注	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	十一(5)	64,219,762.00	112,921,640.00
减：营业成本	十一(5)	(52,957,138.69)	(97,220,199.68)
营业税金及附加		(4,426,389.12)	(7,368,179.46)
销售费用		(1,287,033.54)	(4,135,716.64)
管理费用		(84,964,377.13)	(36,097,596.71)
财务费用 - 净额		5,102,057.21	(1,938,534.88)
加：投资收益	十一(6)	190,000,000.00	50,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		-	-
二、营业利润		115,686,880.73	16,161,412.63
加：营业外收入		1,683,900.00	30,094,614.00
减：营业外支出		(121,199.19)	(2,103,384.33)
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		117,249,581.54	44,152,642.30
减：所得税费用		16,228,609.23	(11,503,630.90)
四、净利润		133,478,190.77	32,649,011.40
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		133,478,190.77	32,649,011.40

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

江苏新城地产股份有限公司
2012 年度合并现金流量表
(除特别注明外，金额为人民币元)

项目	附注	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,361,196,605.42	10,806,153,980.42
收到的税费返还		622,465.00	825,800.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(44a)	337,469,612.09	179,879,172.83
经营活动现金流入小计		13,699,288,682.51	10,986,858,953.25
购买商品、接受劳务支付的现金		(9,025,842,476.28)	(8,505,406,348.37)
支付给职工以及为职工支付的现金		(309,819,807.79)	(257,943,182.66)
支付的各项税费		(1,637,021,387.73)	(1,236,423,840.70)
支付其他与经营活动有关的现金	五(44b)	(728,465,240.77)	(882,667,292.55)
经营活动现金流出小计		(11,701,148,912.57)	(10,882,440,664.28)
经营活动产生的现金流量净额	五(45a)	1,998,139,769.94	104,418,288.97
二、投资活动产生的现金流量			
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		5,041,813.98	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		590,813.90	8,964,448.74
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(45b)	-	(15,763.37)
投资活动现金流入小计		5,632,627.88	100,764,186.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(15,113,926.51)	(15,121,591.86)
投资支付的现金	五(7)、(8)	(25,186,605.23)	(263,065,500.00)
投资活动现金流出小计		(40,300,531.74)	(278,187,091.86)
投资活动使用的现金流量净额		(34,667,903.86)	(177,422,905.29)
三、筹资活动产生的现金流量			
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		3,925,494,746.00	5,218,662,928.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(44c)	82,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		4,007,494,746.00	5,273,662,928.00
偿还债务支付的现金		(5,640,567,674.00)	(3,742,350,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(772,130,826.01)	(711,066,028.35)
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(44d)	(739,900.00)	(82,000,000.00)
筹资活动现金流出小计		(6,413,438,400.01)	(4,535,416,028.35)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(2,405,943,654.01)	738,246,899.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加：年初现金及现金等价物余额	五(45a)	(442,471,787.93)	665,242,283.33
	五(45a)	3,592,636,509.86	2,927,394,226.53
六、年末现金及现金等价物余额			
	五(45c)	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86

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

江苏新城地产股份有限公司
2012 年度公司现金流量表
(除特别注明外，金额为人民币元)

项目	附注	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,116,839.00	92,695,518.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,105,689,290.62	1,344,119,298.46
经营活动现金流入小计		1,171,806,129.62	1,436,814,816.46
购买商品、接受劳务支付的现金		(46,067,427.02)	(23,506,662.31)
支付给职工以及为职工支付的现金		(82,186,582.42)	(62,866,244.27)
支付的各项税费		(11,577,558.87)	(24,519,179.20)
支付其他与经营活动有关的现金		(270,523,432.40)	(824,523,978.08)
经营活动现金流出小计		(410,355,000.71)	(935,416,063.86)
经营活动产生的现金流量净额	十一(7)	761,451,128.91	501,398,752.60
二、投资活动产生的现金流量			
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,700.00	301,315.46
投资活动现金流入小计		1,700.00	119,366,815.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,805,206.69)	(5,580,632.20)
投资支付的现金		(198,000,000.00)	(504,065,500.00)
投资活动现金流出小计		(199,805,206.69)	(509,646,132.20)
投资活动使用的现金流量净额		(199,803,506.69)	(390,279,316.74)
三、筹资活动产生的现金流量			
分配股利、利润支付的现金		(79,659,360.00)	(70,602,488.00)
筹资活动使用的现金流量净额		(79,659,360.00)	(70,602,488.00)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	十一(7)	481,988,262.22	40,516,947.86
加：年初现金及现金等价物余额	十一(7)	125,586,203.97	85,069,256.11
六、年末现金及现金等价物余额		607,574,466.19	125,586,203.97

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

江苏新城地产股份有限公司
2012 年度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		
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
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本							
股东投入资本		-	-	-	-	55,000,000.00	55,000,000.00
利润分配							
提取盈余公积	五(31)	-	-	3,264,901.14	(3,264,901.14)	-	-
对股东的分配	五(31)	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
2012 年 1 月 1 日年初余额		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
2012 年度增减变动额							
净利润		-	-	-	1,315,768,260.43	31,313,303.96	1,347,081,564.39
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本							
股份支付计入股东权益的金额	五(29)	-	29,257,073.39	-	-	-	29,257,073.39
利润分配							
提取盈余公积	五(31)	-	-	13,347,819.08	(13,347,819.08)	-	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(79,659,360.00)	-	(79,659,360.00)
2012 年 12 月 31 日年末余额		1,593,187,200.00	49,508,570.95	183,173,043.68	3,334,212,020.69	216,354,643.58	5,376,435,478.90

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

江苏新城地产股份有限公司

2012 年度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
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
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(31)	-	-	3,264,901.14	(3,264,901.14)	-
对股东的分配	五(31)	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>
2012 年 1 月 1 日年初余额		1,593,187,200.00	20,251,497.56	198,573,140.08	180,072,242.24	1,992,084,079.88
2012 年度增减变动额						
净利润		-	-	-	133,478,190.77	133,478,190.77
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	五(31)	-	-	13,347,819.08	(13,347,819.08)	-
对股东的分配	五(31)	-	-	-	(79,659,360.00)	(79,659,360.00)
2012 年 12 月 31 日年末余额		<u>1,593,187,200.00</u>	<u>20,251,497.56</u>	<u>211,920,959.16</u>	<u>220,543,253.93</u>	<u>2,045,902,910.65</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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

江苏新城地产股份有限公司
 财务报表附注
 截至 2012 年 12 月 31 日止年度
 (除特别注明外, 金额为人民币元)

一、 公司基本情况(续)

本公司原股本为 251,450,000 元(含 101,450,000 股境内上市外资股(B 股)及 150,000,000 股发起人股, 每股面值人民币 1 元), 在江苏省工商行政管理局登记注册。1998 年 5 月 25 日经股东大会决议, 并经江苏省证管委字(1998)101 号文批准, 公司以资本公积 25,145,000 元转增股本(即每 10 股转增 1 股), 转增后股本总额为 276,595,000 元。2000 年 5 月 26 日经股东大会决议并经江苏省工商行政管理局核准, 公司以资本公积 55,319,000 元向全体股东每 10 股转增 2 股股份, 转增后总股本为 331,914,000 元。公司注册资本为 331,914,000 元。

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

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

2009 年 1 月 21 日经公司 2009 年第一次临时股东大会决议, 本公司更名为“江苏新城地产股份有限公司”。

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 2012 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%
	950,400,000	59.66%
境内上市外资股	642,787,200	40.34%
	1,593,187,200	100.00%

本财务报表由本公司董事会于 2013 年 3 月 26 日批准报出。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计

1 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

2 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

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。

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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

持有至到期投资

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

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认计量

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。

(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。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查, 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50% (含 50%) 或低于其初始投资成本持续时间超过一年 (含一年) 的, 则表明其发生减值; 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20% (含 20%) 但尚未达到 50% 的, 本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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。

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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

9 金融工具(续)

(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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

10 应收款项(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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

12 长期股权投资

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。

江苏新城地产股份有限公司
 财务报表附注
 截至 2012 年 12 月 31 日止年度
 (除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

12 长期股权投资(续)

(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。

江苏新城地产股份有限公司
 财务报表附注
 截至 2012 年 12 月 31 日止年度
 (除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

13 投资性房地产(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%

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

14 固定资产(续)

(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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

17 无形资产

无形资产为外购的软件, 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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

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:

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

23 收入确认(续)

(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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

25 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

26 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易构成股份支付。企业集团内发生的股份支付, 接受服务的企业没有结算义务的, 该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的, 以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

27 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。

28 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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

29 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。

(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来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计, 并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

29 重要会计估计和判断(续)

(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。

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。

江苏新城地产股份有限公司
财务报表附注
截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

二、 主要会计政策和会计估计(续)

29 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断(续)

(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会通过信托增资的方式进行融资。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。

江苏新城地产股份有限公司
 财务报表附注
 截至 2012 年 12 月 31 日止年度
 (除特别注明外, 金额为人民币元)

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《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税, 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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

(a) 于 2012 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	1,187.09	-
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	10,105.02	-
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	22,685.25	-
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	3,712.22	-
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	139.32	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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	244.54	-
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	(5.23)	-
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	7,487.99	-
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	875.65	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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
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	500,000.00	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	500,000.00	-	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	0.60	-
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	760,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	67268 656-x	731,272.00	-	96.22%	96.22%	是	13,119.87	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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	360,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	69028 234-x	358,790.40	-	99.66%	99.66%	是	674.71	-
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	(0.63)	-
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	6,362.29	-
常州新城金郡房 地产有限公司	间接投资控 股子公司	江苏省常州市 龙游路新城逸 境园 33 号	房地产开发	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	11,005.67	-
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	(1,150.70)	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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	(763.03)	-
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	860,000.00	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	827,492.00	-	96.22%	96.22%	是	(779.46)	-
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	420,000.00	房地产开发经营	有限责任公司	王振华	55005430-2	404,124.00	-	96.22%	96.22%	是	836.28	-
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	820,000.00	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	789,004.00	-	96.22%	96.22%	是	363.04	-
无锡新城创置房地产有限公司	全资子公司	无锡新区龙山路 4 号 B 幢 1108 室	房地产开发	200,000.00	房地产开发经营、物业管理、自有房屋出租、室内装潢服务	有限责任公司	王振华	55467909-4	200,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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	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	5,124.73	-
上海新城创域房地产有限公司	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	(13.50)	-
昆山新城创宏房地产有限公司	间接投资全资子公司	玉山镇新城域花园 1 号楼 1-2 室	房地产开发	370,000.00	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	370,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-
昆山新城创域房地产有限公司	间接投资控股子公司	玉山镇新城域花园 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	49,939.44	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(a) 于 2012 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
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	间接投资控股子公司	常州市通江路 98 号	江南酒店管理	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	58227206-4	958.00	-	95.80%	95.80%	是	(75.61)	-
常州嘉枫市场调查有限公司	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	58230874-1	4,790.00	-	95.80%	95.80%	是	(71.79)	-
上海富铭房地产开发有限公司(i)	间接投资控股子公司	嘉定区澄浏中路 2576 号 102 室	房地产开发	338,000.00	房地产开发经营, 物业管理	有限责任公司	王振华	69418987-1	325,223.60	-	96.22%	96.22%	是	(985.94)	-
苏州新城创恒房地产有限公司(ii)	间接投资控股子公司	苏州吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 1 幢	房地产开发	20,000.00	房地产开发与经营, 物业管理	有限责任公司	王振华	05184156-3	20,000.00	-	100.00%	100.00%	是	-	-

(i) 于 2012 年 5 月 16 日, 本集团以人民币 311,156,800.00 元收购上海富铭房地产开发有限公司(以下简称“上海富铭”)100%股权。由于该项收购不符合业务合并的条件, 本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海富铭于被收购后仍存续。

(ii) 该公司为 2012 年度新设立之子公司

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(b) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新城房产开发有限公司	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	82,624.06	-
江苏新城物业服务有限责任公司	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	(246.35)	-
上海新城万嘉物业服务有限责任公司	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	(46.16)	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(c) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地址	业务性质	注册资本 人民币千元	经营范围	企业类型	法人代表	组织机 构代码	年末实际 出资额 人民币千元	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益 人民币千元	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 人民币千元
常州新龙创置房地产开发有限公司	直接投资控股子公司	常州新北区黄山路 555-5-58	开发	350,000.00	房地产开发销售、自由房屋租赁	有限责任公司	王振华	79589 526-4	347,060.00	-	99.16%	99.16%	是	1,527.75	-
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	1,889.55	-
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	300,000.00	房地产开发、经营	有限责任公司	王振华	79831 294-2	287,715.00	-	95.91%	95.91%	是	1,655.19	-
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	(1,067.21)	-

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

四、 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

- * 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
上海富铭房地产开发有限公司(i)	311,917,015	(575,675)
苏州新城创恒房地产有限公司(ii)	19,982,061	(17,939)

(i) 该公司为 2012 年度以资产购买的方式新纳入合并范围之子公司。

(ii) 该公司为 2012 年度新设立之子公司。

(b) 本年度无不再纳入合并范围的主体。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
库存现金 - 人民币	9,134,897.62	13,511,090.37
银行存款 - 人民币	3,141,029,824.31	3,579,125,419.49
其他货币资金 - 人民币(注)	597,909,034.44	176,436,381.25
合计	<u>3,748,073,756.37</u>	<u>3,769,072,891.11</u>

注: 其他货币资金明细如下:

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金(附注五(18))	555,906,654.89	39,121,069.87
住房公积金及按揭贷款保证金	22,155,948.00	50,765,311.38
工程保函保证金	19,106,531.55	4,550,000.00
为取得借款质押银行的保证金存款	739,900.00	82,000,000.00
合计	<u>597,909,034.44</u>	<u>176,436,381.25</u>

2 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	2,770,358.95	7,097,196.01
减: 坏账准备	-	-
合计	<u>2,770,358.95</u>	<u>7,097,196.01</u>

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	1,128,358.95	1,456,000.00
一到二年	632,000.00	415,196.01
二到三年	-	4,216,000.00
三到四年	-	-
四到五年	-	1,010,000.00
五年以上	1,010,000.00	-
合计	<u>2,770,358.95</u>	<u>7,097,196.01</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 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	2,770,358.95	100.00	-	-	7,097,196.01	100.00	-	-

(c) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2012 年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2011 年度: 无)。

(g) 于 2012 年度, 本集团未核销应收账款(2011 年度: 无)。

(h) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(i) 于 2012 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	1,760,358.95	2 年以内	63.54
自然人	非关联方	1,010,000.00	5 到 6 年	36.46
合计		2,770,358.95		100.00

(j) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无应收关联方的应收账款 (2011 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(l) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

3 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注六(6))	180,000,000.00	390,367,400.00
土地投标保证金	146,190,000.00	-
住房担保押金	103,963,665.00	80,860,600.00
代垫款项	58,241,462.52	9,372,703.32
其他	29,520,729.70	20,294,949.22
合计	<u>517,915,857.22</u>	<u>500,895,652.54</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	478,014,267.77	475,530,268.00
其他单项金额不重大的其他应收款	39,901,589.45	25,365,384.54
合计	<u>517,915,857.22</u>	<u>500,895,652.54</u>

(b) 其他应收款账龄分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	286,100,030.51	455,474,821.18
一到二年	213,262,641.49	28,234,402.26
二到三年	7,883,211.76	7,688,243.97
三到四年	3,887,907.79	3,841,639.22
四到五年	2,761,000.00	3,569,945.91
五年以上	4,021,065.67	2,086,600.00
合计	<u>517,915,857.22</u>	<u>500,895,652.54</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 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	517,915,857.22	100.00	-	-	500,895,652.54	100.00	-	-

(d) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无需按组合计提坏账准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 于 2012 年度, 本集团无转回以前年度计提的坏账准备(2011 年度: 无)。

(h) 于 2012 年度, 本集团未核销其他应收款(2011 年度: 无)。

(i) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(j) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的其他应收款分析如下:

单位/公司名称	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	180,000,000.00	二年以内	34.75
上海市规划和国土资源管理局	非关联方	146,190,000.00	一年以内	28.23
常州市土地收纳储备中心	非关联方	50,000,000.00	一年以内	9.65
常州市房屋担保置换有限公司	非关联方	41,660,000.00	三年以内	8.04
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	28,737,300.00	一年以内	5.55
合计		446,587,300.00		86.22

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(k) 于 2012 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 180,000,000.00 元(附注六(6))(2011 年 12 月 31 日: 390,367,400.00 元) 外, 无应收关联方的其他应收款。

(l) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(n) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

4 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	1,698,894,036.31	51.50	1,490,631,991.85	88.59
一到二年	1,471,063,906.20	44.60	98,002,665.91	5.82
二到三年	86,307,605.21	2.62	92,831,523.72	5.52
三年以上	42,296,429.13	1.28	1,197,817.16	0.07
合计	<u>3,298,561,976.85</u>	<u>100.00</u>	<u>1,682,663,998.64</u>	<u>100.00</u>

于 2012 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 1,599,667,940.54 元(2011 年 12 月 31 日: 192,032,006.79 元), 主要为尚未结清的预付土地出让金。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(b) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团余额前五名的预付款项分析如下:

单位/公司名称	与本集团关系	金额	占预付款项 比例(%)	预付时间	未结算原因
嘉定区规划和土地管理局	非关联方	871,230,000.00	26.41	一年以内	尚未获得土地 使用证
南京市国土资源局	非关联方	712,296,429.12	21.59	三年以内	尚未获得土地 使用证
无锡市国土资源局	非关联方	539,000,000.00	16.34	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	458,547,927.20	13.90	两年以内	尚未获得土地 使用证
常州市国土资源局	非关联方	323,996,234.21	9.82	三年以内	尚未获得土地 使用证
合计		<u>2,905,070,590.53</u>	<u>88.06</u>		

(c) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无预付关联方的预付款项(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团预付款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

5 存货

(a) 存货分类如下:

	2012 年 12 月 31 日			2011 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)	1,503,338,099.34	-	1,503,338,099.34	2,363,518,843.98	-	2,363,518,843.98
开发成本 (ii)	14,422,221,613.06	(119,838,582.13)	14,302,383,030.93	17,034,006,799.48	(338,276,436.00)	16,695,730,363.48
开发产品 (iii)	4,056,000,129.95	(229,573,043.54)	3,826,427,086.41	2,020,252,113.58	(144,123,812.13)	1,876,128,301.45
合计	19,981,559,842.35	(349,411,625.67)	19,632,148,216.68	21,417,777,757.04	(482,400,248.13)	20,935,377,508.91

(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)	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
上海嘉定洪德路地块	2013 年 3 月	2014 年 12 月	94,420	636,076,743.79	628,603,172.40
常州储运公司地块	2013 年 5 月	2015 年 4 月	114,632	417,475,784.03	416,955,239.54
南京湖北路地块	待定	待定	73,500	361,176,628.98	336,083,981.98
常州金坛地块	待定	待定	12,100	44,888,514.99	16,951,630.17
常州新机场路北侧地块	待定	待定	37,700	31,951,692.19	31,621,404.19
昆山柏庐路地块	待定	待定	103,800	11,768,735.36	11,718,735.36
常州前黄中学东侧地块	2012 年 4 月	2013 年 9 月	268,680	-	603,474,417.16
昆山长江路地块	2012 年 3 月	2013 年 12 月	193,225	-	318,110,263.18
合计				1,503,338,099.34	2,363,518,843.98

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
常州香悦半岛	2011 年 5 月	2013 年 2 月	252,000	2,047,113,998.16	1,257,465,108.74
常州香溢紫郡	2011 年 6 月	2013 年 12 月	259,740	1,395,652,967.78	810,774,752.38
常州香溢澜桥	2012 年 4 月	2013 年 9 月	268,700	1,153,746,679.59	-
常州新城金郡	2010 年 4 月	2013 年 12 月	193,000	647,245,385.74	1,082,334,719.00
常州新城域	2010 年 4 月	2013 年 12 月	222,500	582,000,835.41	855,746,700.09
常州新城帝景	2008 年 10 月	2013 年 12 月	375,000	534,392,996.92	265,521,022.43
常州新城首府	2008 年 4 月	2013 年 12 月	218,000	317,775,687.87	166,833,319.65
常州公园壹号	2006 年 7 月	2013 年 12 月	260,000	218,687,823.11	609,563,990.06
常州新城公馆	2006 年 9 月	待定	339,000	132,307,343.58	178,748,048.01
常州新城长岛	2006 年 12 月	待定	224,000	66,750,030.34	110,801,361.02
常州金色新城	2001 年 12 月	待定	173,000	36,016,019.16	31,465,012.16
常州新城南都	2004 年 5 月	2013 年 12 月	218,000	18,141,241.28	16,539,030.74
常州清水湾	2008 年 12 月	2012 年 5 月	134,000	-	630,064,065.45
常州玉龙湾	2006 年 6 月	2012 年 5 月	76,000	-	24,311,603.19
上海新城金郡	2009 年 8 月	2013 年 6 月	289,000	1,177,178,640.49	939,562,965.38
上海尚上城	2010 年 10 月	2013 年 6 月	148,700	618,991,717.25	1,149,493,905.40
上海碧翠园	2011 年 3 月	2013 年 12 月	213,000	537,627,913.32	1,303,216,542.99
上海忆华里	2010 年 11 月	2014 年 12 月	277,000	457,850,121.90	1,640,906,035.76
上海 A11-4 地块	2012 年 7 月	2013 年 12 月	61,580	361,045,813.40	-
上海悠活城	2009 年 10 月	2013 年 6 月	138,400	351,989,949.19	687,149,244.89
上海新城公馆	2010 年 11 月	2012 年 11 月	160,300	-	1,365,289,308.75
南京香溢紫郡	2011 年 10 月	2013 年 12 月	423,000	1,156,824,064.92	756,204,863.10
南京新城金郡	2010 年 7 月	2012 年 10 月	105,700	-	821,071,943.06
苏州香溢澜桥	2012 年 10 月	2013 年 12 月	157,000	752,657,904.97	-
昆山香溢紫郡	2012 年 3 月	2013 年 12 月	193,200	464,747,848.38	-
苏州新城金郡	2008 年 10 月	2013 年 12 月	272,000	437,782,272.96	905,255,989.54
无锡尚东雅园	2010 年 12 月	2013 年 12 月	255,500	932,815,729.57	1,423,825,097.96
其他项目				22,878,627.77	1,862,169.73
合计				14,422,221,613.06	17,034,006,799.48

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2012 年 12 月 31 日
上海碧翠园	2012 年 12 月	-	1,046,484,826.46	633,141,087.67	413,343,738.79
上海尚上城	2012 年 12 月	-	814,365,257.47	597,788,725.45	216,576,532.02
上海忆华里	2012 年 12 月	-	1,566,113,803.68	1,406,526,228.40	159,587,575.28
上海新城公馆	2012 年 11 月	-	1,603,217,739.18	975,912,831.20	627,304,907.98
苏州新城金郡	2012 年 11 月	94,011,172.73	944,409,074.92	818,363,917.21	220,056,330.44
常州新城域	2012 年 11 月	27,070,676.74	917,391,925.23	854,765,043.04	89,697,558.93
无锡尚东雅园	2012 年 10 月	-	1,095,525,948.79	637,954,978.35	457,570,970.44
南京新城金郡	2012 年 10 月	-	1,057,092,201.07	941,134,045.12	115,958,155.95
常州公园壹号	2012 年 10 月	19,852,073.52	861,345,819.37	766,351,987.46	114,845,905.43
常州新城公馆	2012 年 9 月	117,445,334.18	135,826,280.40	168,712,739.26	84,558,875.32
上海悠活城	2012 年 9 月	25,967,043.49	532,338,973.65	522,236,159.87	36,069,857.27
常州新城金郡	2012 年 6 月	-	882,438,703.09	768,035,905.64	114,402,797.45
上海新城金郡	2012 年 6 月	136,104,835.20	185,997,320.97	252,635,402.64	69,466,753.53
常州玉龙湾	2012 年 5 月	22,923,759.13	34,515,027.51	34,233,538.91	23,205,247.73
常州清水湾	2012 年 5 月	18,920,924.22	762,798,321.84	719,181,336.31	62,537,909.75
常州新城首府	2011 年 12 月	742,802,172.78	21,903,345.95	171,337,098.95	593,368,419.78
昆山新城域	2011 年 12 月	77,059,182.45	3,819,614.72	8,446,666.38	72,432,130.79
无锡盛世新城	2011 年 11 月	89,391,021.78	15,293,695.57	56,627,682.88	48,057,034.47
常州新城熙园	2011 年 11 月	44,412,840.42	(1,628,871.79)	14,158,543.92	28,625,424.71
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	89,604,699.45	(1,007,377.35)	3,089,185.55	85,508,136.55
上海新城盛景	2011 年 5 月	18,938,207.03	(150,819.79)	1,016,468.10	17,770,919.14
常州新城长岛	2010 年 11 月	52,439,775.23	542,226.27	12,264,020.28	40,717,981.22
常州尚东区	2010 年 10 月	16,011,257.04	712,082.93	3,182,812.30	13,540,527.67
常州新城南都	2010 年 5 月	92,826,842.37	(299,190.05)	15,922,304.76	76,605,347.56
常州新城帝景	2009 年 11 月	108,326,768.47	(990,806.48)	1,701,343.88	105,634,618.11
常州新城逸境	2009 年 11 月	28,614,249.90	381,492.33	5,992,950.58	23,002,791.65
常州蓝钻景庭	2009 年 5 月	33,937,521.35	393,079.58	2,483,541.15	31,847,059.78
上海清水颐园	2008 年 12 月	30,724,259.26	-	23,233,912.56	7,490,346.70
常州四季金典	2008 年 12 月	9,549,145.91	62,290.54	-	9,611,436.45
常州人民家园	2008 年 6 月	15,933,491.65	(5,885,562.99)	-	10,047,928.66
南京尚东区	2008 年 2 月	27,742,194.22	690,673.51	1,221,958.78	27,210,908.95
常州金色新城	2007 年 12 月	28,214,200.01	19,611.03	8,614,014.49	19,619,796.55
上海新城尚景	2006 年 12 月	13,570,531.41	-	3,986,046.93	9,584,484.48
上海新城枫景	2006 年 6 月	12,493,400.95	(183,296.80)	8,514,376.37	3,795,727.78
常州四季新城	2005 年 12 月	11,496,502.69	914,914.25	1,055,035.87	11,356,381.07
其他		13,868,030.00	(4,444,082.18)	(5,565,663.75)	14,989,611.57
合计		2,020,252,113.58	12,470,004,242.88	10,434,256,226.51	4,056,000,129.95

注: 列示于“本年增加及调整”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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

本年度计入存货成本的资本化借款费用为 646,832,507.00 元(2011 年度: 555,535,268.64 元)(附注五(37))。2012 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 9.45%(2011 年度: 9.84%)。

(b) 存货跌价准备分析如下(附注五(16)):

	2011 年		本年		2012 年
	12 月 31 日	本年计提	(转出)/转入	本年减少	12 月 31 日
				转回	转销
开发成本	338,276,436.00	-	(218,437,853.87)	-	- 119,838,582.13
开发产品	144,123,812.13	-	218,437,853.87	-	(132,988,622.46) 229,573,043.54
	482,400,248.13	-	-	-	(132,988,622.46) 349,411,625.67

(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	预计完工后的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 2012 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、开发成本及开发产品分别为 642,203,570.88 元、6,433,964,859.36 元、689,730,552.94 元(2011 年 12 月 31 日: 674,911,601.28 元、8,196,043,875.90 元, 开发产品 2011 年 12 月 31 日无抵押)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

6 其他流动资产

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
预缴营业税	498,796,824.71	545,936,056.62
预缴土地增值税	206,594,989.68	238,310,848.87
预缴企业所得税	124,020,029.19	133,107,213.88
预缴的其他税金	52,543,034.61	54,962,983.00
其他	-	204,326.03
合计	<u>881,954,878.19</u>	<u>972,521,428.40</u>

7 可供出售金融资产

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可供出售权益工具(注)	181,186,605.23	156,000,000.00
减: 减值准备	-	-
	<u>181,186,605.23</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>181,186,605.23</u>	<u>156,000,000.00</u>

注: (a) 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 156,000,000.00 元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 2012 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 4,500,000.00 元(2011 年度: 3,750,001.20 元)。于 2012 年 12 月 31 日, 该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

(b) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2012 年 3 月 30 日与上海聚超投资有限公司签署有限合伙权益转让协议, 以 5,186,605.23 元购买其持有的上海景盈投资管理合伙企业权益, 所占有限合伙权益比例为 6.18%。于 2012 年度, 上海新城万嘉房地产有限公司收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利 541,813.98 元。于 2012 年 12 月 31 日, 该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

7 可供出售金融资产(续)

(c) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2012 年 10 月 15 日与上海易德臻投资管理中心(普通合伙人)及其他有限合伙人共同订立上海伍翎投资中心有限合伙协议。上海新城万嘉房地产有限公司认缴出资 50,000,000.00 元, 所占有限合伙权益比例为 5.26%, 已支付首期出资款 15,000,000.00 元。于 2012 年 12 月 31 日, 该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

(d) 本公司之子公司常州鼎佳房地产开发有限公司于 2012 年 11 月 2 日与歌斐资产管理有限公司(普通合伙人)及其他有限合伙人订立昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)入伙协议。常州鼎佳房地产开发有限公司认缴出资 25,000,000.00 元, 所占有限合伙权益比例为 2.72%, 已支付首期出资款 5,000,000.00 元。于 2012 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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
联营企业 - 无公开报价(注)	<u>229,890,446.85</u>	<u>235,000,000.00</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

注:

	核算方法	投资成本 人民币千元	2011 年 12 月 31 日 人民币千元	本年增减变动				2012 年 12 月 31 日 人民币千元	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 权比例不 一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				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	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	20%	20%	不适用	<u>-</u>	<u>-</u>	
上海万之城房地 产开发有限公司(b)	权益法	225,000	<u>225,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,110)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	50%	40%	(b)	<u>-</u>	<u>-</u>	

注:

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

(b) 上海万之城房地产开发有限公司由上海万科房地产有限公司于 2011 年 3 月 29 日发起设立, 注册资本为 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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

9 对联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2012 年 12 月 31 日			2012 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%	50,285,871.76	-	50,285,871.76	-	107,498.00
- 上海万之城房地产 开发有限公司	50%	40%	<u>1,718,813,380.11</u>	<u>1,279,032,486.41</u>	<u>439,780,893.70</u>	-	<u>(10,219,106.30)</u>

10 投资性房地产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	469,265.16	-	-	469,265.16
房屋、建筑物	469,265.16	-	-	469,265.16
土地使用权	-	-	-	-
累计折旧、摊销金额合计	(101,673.78)	(15,642.12)	-	(117,315.90)
房屋、建筑物	(101,673.78)	(15,642.12)	-	(117,315.90)
土地使用权	-	-	-	-
账面净值合计	367,591.38	(15,642.12)	-	351,949.26
房屋、建筑物	367,591.38	(15,642.12)	-	351,949.26
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	367,591.38	(15,642.12)	-	351,949.26
房屋、建筑物	367,591.38	(15,642.12)	-	351,949.26
土地使用权	-	-	-	-

2012 年度投资性房地产计提折旧金额为 15,642.12 元(2011 年度: 23,902.26 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日	
原价合计	103,401,850.84	6,905,614.66	(1,523,936.25)	108,783,529.25	
房屋、建筑物	59,805,035.38	-	(485,297.25)	59,319,738.13	
运输工具	23,405,155.14	580,695.00	(544,278.00)	23,441,572.14	
电子设备	14,363,005.06	1,717,343.86	(362,660.00)	15,717,688.92	
其他设备	5,828,655.26	4,607,575.80	(131,701.00)	10,304,530.06	
		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	(21,614,912.36)	-	(7,869,953.73)	930,904.82	(28,553,961.27)
房屋、建筑物	(4,555,308.15)	-	(1,910,065.02)	158,694.40	(6,306,678.77)
运输工具	(8,627,757.59)	-	(2,201,981.90)	452,607.62	(10,377,131.87)
电子设备	(5,933,244.87)	-	(2,524,059.16)	256,736.58	(8,200,567.45)
其他设备	(2,498,601.75)	-	(1,233,847.65)	62,866.22	(3,669,583.18)
账面净值合计	81,786,938.48	(964,339.07)	(593,031.43)	80,229,567.98	
房屋、建筑物	55,249,727.23	(1,910,065.02)	(326,602.85)	53,013,059.36	
运输工具	14,777,397.55	(1,621,286.90)	(91,670.38)	13,064,440.27	
电子设备	8,429,760.19	(806,715.30)	(105,923.42)	7,517,121.47	
其他设备	3,330,053.51	3,373,728.15	(68,834.78)	6,634,946.88	
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	81,786,938.48	(964,339.07)	(593,031.43)	80,229,567.98	
房屋、建筑物	55,249,727.23	(1,910,065.02)	(326,602.85)	53,013,059.36	
运输工具	14,777,397.55	(1,621,286.90)	(91,670.38)	13,064,440.27	
电子设备	8,429,760.19	(806,715.30)	(105,923.42)	7,517,121.47	
其他设备	3,330,053.51	3,373,728.15	(68,834.78)	6,634,946.88	

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团固定资产无抵押情况(2011 年 12 月 31 日: 无)。

2012 年度固定资产计提的折旧金额为 7,869,953.73 元(2011 年度: 7,028,619.59 元), 其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 1,239,012.41 元及 6,630,941.32 元(2011 年度: 994,464.35 元及 6,034,155.24 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产(续)

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无持有待售的固定资产(2011 年 12 月 31 日: 无)。

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2011 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。

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价	5,541,982.00	1,192,207.56	(54,959.96)	6,679,229.60
累计摊销	<u>2,606,850.43</u>	<u>432,086.03</u>	-	<u>3,038,936.46</u>
账面净值	2,935,131.57	760,121.53	(54,959.96)	3,640,293.14
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>2,935,131.57</u>	<u>760,121.53</u>	<u>(54,959.96)</u>	<u>3,640,293.14</u>

2012 年度无形资产的摊销金额为 432,086.03 元(2011 年度: 613,387.50 元)。

于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无形资产无抵押情况(2011 年 12 月 31 日: 无)。

13 长期待摊费用

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2012 年 12 月 31 日	摊销年限
经营租入售楼处装修费	385,292.72	462,054.18	(366,509.44)	480,837.46	3 到 5 年
经营租入办公楼装修费	1,782,905.19	244,215.49	(891,333.62)	1,135,787.06	3 到 5 年
机场路实验楼	21,013,349.60	3,331,281.40	(5,898,322.01)	18,446,308.99	5 年
临时设施	-	3,453,988.22	-	3,453,988.22	5 年
合计	<u>23,181,547.51</u>	<u>7,491,539.29</u>	<u>(7,156,165.07)</u>	<u>23,516,921.73</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2012 年 12 月 31 日		2011 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	135,103,955.87	540,415,823.48	116,468,675.91	465,874,703.64
预提土地增值税 (附注五(26))	119,831,312.50	479,325,251.04	69,576,036.00	278,304,144.00
资产减值准备 (附注五(16))	87,352,906.65	349,411,626.60	120,600,062.03	482,400,248.13
预提费用	3,124,570.29	12,498,281.17	6,268,523.94	25,074,095.76
抵销内部未实现利润	925,508.05	3,702,032.20	1,691,518.07	6,766,072.28
合计	<u>346,338,253.36</u>	<u>1,385,353,014.49</u>	<u>314,604,815.95</u>	<u>1,258,419,263.81</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2012 年 12 月 31 日		2011 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	3,119,960.29	12,479,841.17	6,432,279.17	25,729,116.68
内部未实现损益抵消	6,363,485.29	25,453,941.16	7,465,412.99	29,861,651.96
开发产品成本核算中 会计与税法的差异	143,369,730.62	573,478,922.48	77,228,438.25	308,913,753.00
合计	<u>152,853,176.20</u>	<u>611,412,704.81</u>	<u>91,126,130.41</u>	<u>364,504,521.64</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:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>34,763,446.40</u>	<u>31,897,581.16</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
2012	不适用	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	19,171,674.00	19,171,674.00
2016	12,725,907.16	12,725,907.16
2017	2,865,865.24	-
合计	<u>34,763,446.40</u>	<u>31,897,581.16</u>

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
递延所得税资产	(33,179,341.64)	(23,229,639.66)
递延所得税负债	<u>33,179,341.64</u>	<u>23,229,639.66</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:

	2012 年 12 月 31 日		2011 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	313,158,911.72	1,252,635,646.88	291,375,176.29	1,165,500,705.16
递延所得税负债	<u>(119,673,834.56)</u>	<u>(478,695,338.25)</u>	<u>(67,896,490.75)</u>	<u>(271,585,963.00)</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

15 其他非流动资产

	2012 年 12 月 31 日	2011 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 2012 年 12 月 31 日, 本集团认为该等资产无需计提减值准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。于 2012 年 12 月 31 日, 上述地块中无用于借款的抵押(2011 年 12 月 31 日: 无)。

16 资产减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加 (附注五(38))	本年减少 转回	本年减少 转销	2012 年 12 月 31 日
存货跌价准备 (附注五(5))	482,400,248.13	-	-	(132,988,622.46)	349,411,625.67

17 短期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)	人民币	280,000,000.00	60,000,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	50,000,000.00	30,000,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	121,100,000.00	30,000,000.00
信托融资(iv)	人民币	311,860,000.00	749,300,000.00
合计		<u>762,960,000.00</u>	<u>869,300,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

17 短期借款(续)

(i) 于 2012 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, 金额为 160,000,000.00 元和 120,000,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 60,000,000.00 元)。利息每季度支付一次, 本金分别应于 2013 年 9 月 27 日和 2013 年 9 月 30 日偿还。

(ii) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 50,000,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 30,000,000.00 元)由本集团的土地使用权进行抵押(附注五(5))。

(iii) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 121,100,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 30,000,000.00 元)由本集团的土地使用权进行抵押(附注五(5)); 同时由本公司替相关子公司提供保证。

(iv) 于 2012 年 12 月 31 日, 信托融资 211,860,000.00 元由子公司常州新城金郡房地产有限公司 100%股权进行质押, 并由本公司提供全额担保。

于 2012 年 12 月 31 日, 信托融资 100,000,000.00 元由子公司常州新城万佳房地产有限公司 100%股权进行质押, 并由本公司提供全额担保。

于 2012 年 12 月 31 日, 短期借款的加权平均年利率为 12.32%(2011 年 12 月 31 日: 11.53%)。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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>555,906,654.89</u>	<u>39,121,069.87</u>

于 2012 年 12 月 31 日, 预计将于一年内到期的金额为 555,906,654.89 元(2011 年 12 月 31 日: 39,121,069.87 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

19 应付账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>5,550,958,701.52</u>	<u>4,577,357,139.40</u>

(a) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无应付关联方的应付账款(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 141,034,474.63 元(2011 年 12 月 31 日: 115,909,116.73 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 28,493,989.35 元。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团应付账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

20 预收款项

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	9,946,900,585.38	10,901,910,904.52
预收租金款	3,969,702.44	1,109,472.97
预收物业管理费	<u>23,664,521.22</u>	<u>15,091,931.83</u>
合计	<u>9,974,534,809.04</u>	<u>10,918,112,309.32</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2012 年 12 月 31 日预售比例
上海新城金郡	1,551,462,073.36	799,558,370.68	2013 年 6 月	71%
常州香悦半岛	1,203,941,231.32	414,923,177.00	2013 年 2 月	50%
常州香溢紫郡	936,249,110.00	196,861,436.00	2013 年 12 月	59%
苏州新城金郡	811,818,782.00	905,066,974.00	2013 年 12 月	81%
常州香溢澜桥	741,257,450.00	-	2013 年 9 月	43%
南京香溢紫郡	718,309,069.60	66,506,952.00	2013 年 12 月	78%
常州新城域	697,985,402.00	1,104,012,171.26	2013 年 12 月	86%
常州新城金郡	595,743,044.00	1,153,396,776.70	2013 年 12 月	79%
上海尚上城	547,927,153.00	619,061,129.00	2013 年 6 月	69%
常州新城首府	495,856,071.58	418,326,727.58	2013 年 12 月	65%
上海碧翠园	302,300,331.00	8,056,171.00	2013 年 12 月	60%
昆山香溢紫郡	297,488,218.00	-	2013 年 12 月	68%
无锡尚东雅园	250,820,319.73	306,070,908.00	2013 年 12 月	44%
常州公园壹号	236,523,617.00	985,477,479.00	2013 年 12 月	89%
常州金色新城	137,049,602.00	2,574,727.00	待定	98%
上海忆华里	92,007,325.00	647,151,770.19	已竣工但未交付	94%
上海悠活城	65,638,040.00	985,296,479.33	2013 年 6 月	65%
上海新城公馆	64,885,162.00	327,004,111.00	已竣工但未交付	54%
上海金郡园	64,435,036.00	-	2013 年 12 月	37%
苏州香溢澜桥	49,709,973.00	-	2013 年 12 月	39%
南京新城金郡	29,378,215.00	602,110,034.00	已竣工但未交付	93%
常州新城公馆	23,283,148.00	156,468,990.00	已竣工但未交付	97%
无锡盛世新城	12,548,935.76	71,830,042.16	已竣工但未交付	93%
常州新城南都	7,700,023.00	5,410,946.00	已竣工但未交付	96%
常州新城景庭	6,392,617.00	6,392,617.00	已竣工但未交付	96%
常州清水湾	813,656.00	1,033,084,319.42	已竣工但未交付	90%
常州玉龙湾	-	42,343,033.00	已竣工但未交付	95%
常州新城长岛	-	16,717,947.00	已竣工但未交付	92%
其他	5,376,980.03	28,207,616.20		
合计	<u>9,946,900,585.38</u>	<u>10,901,910,904.52</u>		

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

- (a) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。
- (b) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团无预收关联方的预收账款(2011 年 12 月 31 日: 无)。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 1,868,912,968.16 元(2011 年 12 月 31 日: 1,862,442,575.84 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 188,281,353.00 元。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团预收款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

21 应付职工薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	38,046,620.45	263,420,622.74	(247,831,833.09)	53,635,410.10
职工福利费	-	17,470,695.98	(17,470,695.98)	-
社会保险费	-	34,265,725.82	(34,265,725.82)	-
其中: 基本养老保险费	-	23,922,021.58	(23,922,021.58)	-
医疗保险费	-	7,709,093.38	(7,709,093.38)	-
失业保险费	-	1,457,448.95	(1,457,448.95)	-
工伤保险费	-	661,132.25	(661,132.25)	-
生育保险费	-	516,029.66	(516,029.66)	-
住房公积金	-	6,796,947.00	(6,796,947.00)	-
工会经费与职工教育经费	125,652.84	3,589,332.80	(3,454,605.90)	260,379.74
合计	38,172,273.29	325,543,324.34	(309,819,807.79)	53,895,789.84

于 2012 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 2013 年 2 月全部发放或使用完毕。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

22 应交税费

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应交企业所得税	367,282,830.49	412,789,079.94
应交营业税	136,345,129.32	138,631,724.26
应交土地增值税	53,973,953.99	170,330,460.83
应交教育费附加	6,850,198.67	6,967,477.04
应交城市维护建设税	4,826,651.62	5,236,258.69
应交印花税	4,830,352.53	4,052,419.44
应交土地使用税	2,663,547.96	3,720,498.54
应交房产税	1,050,979.94	713,690.63
其他	5,400,818.66	5,873,841.48
合计	<u>583,224,463.18</u>	<u>748,315,450.85</u>

23 应付利息

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
信托融资利息	41,298,961.83	44,589,000.00
分期付息到期还本的长期 借款利息	28,662,728.31	18,453,082.01
短期借款应付利息	594,825.00	2,398,045.09
合计	<u>70,556,515.14</u>	<u>65,440,127.10</u>

24 其他应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
物业代收款项(i)	106,370,462.53	74,384,169.03
预提费用	75,718,604.66	59,063,215.76
关联方代垫款(b)	18,295,000.00	3,825,000.00
临时往来款	18,000,000.00	18,000,000.00
应付股权款(ii)	17,312,000.00	17,312,000.00
代收契税(iii)	11,826,531.58	30,749,187.20
其他	41,123,290.29	67,151,002.15
合计	<u>288,645,889.06</u>	<u>270,484,574.14</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

24 其他应付款(续)

(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) 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。

(iii) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(a) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 于 2012 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 18,295,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 3,825,000.00 元) (附注六(6))外, 无应付关联方的其他应付款。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的其他应付款为 66,407,138.66 元(2011 年 12 月 31 日: 45,170,002.67 元), 主要为代收款项。截至本财务报表批准报出日, 已支付 4,315,799.65 元。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团其他应付款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

25 一年内到期的非流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>2,315,560,000.00</u>	<u>2,184,062,928.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债(续)

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
银行借款			
- 抵押加保证借款(i)	人民币	854,100,000.00	735,900,000.00
- 抵押借款(ii)	人民币	614,000,000.00	109,000,000.00
- 质押借款(iii)	人民币	-	47,000,000.00
信托融资(iv)	人民币	847,460,000.00	1,292,162,928.00
合计		<u>2,315,560,000.00</u>	<u>2,184,062,928.00</u>

(i) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 854,100,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 735,900,000.00 元)系由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押; 同时由本公司替相关子公司提供保证。本集团已于 2013 年 3 月 11 日偿还本金 125,000,000.00 元。

(ii) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 614,000,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 109,000,000.00 元)系由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押。本集团已于 2013 年 1 月 17 日偿还本金 199,000,000.00 元。

(iii) 于 2012 年 12 月 31 日, 无银行质押借款(2011 年 12 月 31 日: 47,000,000.00 元)。

(iv) 于 2012 年 12 月 31 日, 信托融资 401,500,000.00 元由子公司上海东郡房地产开发有限公司 100%股权进行质押, 信托融资 250,700,000.00 元由子公司常州新城房产开发有限公司 70%股权进行质押。

于 2012 年 12 月 31 日, 信托融资 45,260,000.00 元由子公司常州新城金郡房地产开发有限公司 100%股权进行质押, 本金应于 2013 年 12 月 13 日一次性偿还; 同时由本公司替子公司提供保证。

于 2012 年 12 月 31 日, 信托融资 150,000,000.00 元由子公司无锡新城创置房地产开发有限公司 100%股权进行质押, 由本集团的土地使用权(附注五(5))作抵押, 本金应于 2013 年 6 月 7 日一次性偿还; 同时由本公司替子公司提供保证。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债(续)

于 2012 年 12 月 31 日, 一年内到期的长期借款的加权平均年利率为 9.04%(2011 年 12 月 31 日: 10.37%)。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:

债权公司	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2012 年	2011 年
					12 月 31 日 人民币金额	12 月 31 日 人民币金额
中泰信托投资有限责任公司	2011 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 25 日	人民币	注	401,500,000.00	401,500,000.00
中国民生银行股份有限公司 南京分行	2010 年 8 月 13 日	2013 年 8 月 9 日	人民币	注	300,000,000.00	445,000,000.00
中泰信托投资有限责任公司	2011 年 4 月 2 日	2013 年 3 月 31 日	人民币	注	250,700,000.00	250,700,000.00
中国建设银行股份有限公司 无锡分行	2012 年 10 月 19 日	2013 年 12 月 30 日	人民币	注	250,000,000.00	-
中国农业银行股份有限公司 苏州市吴中支行	2012 年 12 月 11 日	2013 年 12 月 16 日	人民币	注	200,000,000.00	-
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

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, 2012 年度该等借款的年利率为 6.15%至 14.80 %(2011 年度: 5.40%至 15.00%)。

26 其他流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(a)	<u>479,325,251.04</u>	<u>278,304,144.00</u>

(a)

土

地增值税拨备是本集团根据《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。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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外，金额为人民币元)

影响以后年度的损益。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(i)		290,000,000.00	-
- 抵押借款(ii)	人民币	1,163,370,000.00	2,362,000,000.00
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	1,421,600,000.00	1,246,000,000.00
- 抵押加质押加保证借款(iv)	人民币	274,000,000.00	275,000,000.00
- 保证借款	人民币	-	204,000,000.00
信托融资	人民币	-	802,200,000.00
合计		<u>3,148,970,000.00</u>	<u>4,889,200,000.00</u>

- (i) 于 2012 年 12 月 31 日, 本集团通过中国华夏银行股份有限公司和中国银行股份有限公司昆山支行取得二笔委托借款, 金额分别为 190,000,000.00 元和 100,000,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 无), 利息分别为按月和按季支付, 本金分别应于 2014 年 12 月 3 日和 2014 年 9 月 27 日偿还。
- (ii) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 1,163,370,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 2,362,000,000.00 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 2014 年 1 月 5 日至 2016 年 3 月 3 日偿还。
- (iii) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押加保证借款 1,421,600,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 1,246,000,000.00 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 2014 年 3 月 22 日至 2016 年 12 月 25 日偿还; 同时由本公司替子公司提供保证。
- (iv) 于 2012 年 12 月 31 日, 银行抵押加质押加保证借款 274,000,000.00 元(2011 年 12 月 31 日: 275,000,000.00 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 100% 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; 同时由本公司替子公司提供保证。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款(续)

于 2012 年 12 月 31 日, 长期借款的加权平均年利率为 6.81%(2011 年 12 月 31 日: 7.98%)。

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 (%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
中国银行股份有限公司 上海分行	2012 年 10 月 17 日	2015 年 10 月 9 日	人民币	注	320,000,000.00	-
中国农业银行股份有限公司常州分行	2012 年 9 月 4 日	2016 年 3 月 3 日	人民币	注	300,000,000.00	-
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	274,000,000.00	275,000,000.00
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	240,000,000.00	200,000,000.00
中国银行股份有限公司上海青浦支行	2012 年 3 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	人民币	注	238,000,000.00	-
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

注: 本集团按市场利率取得上述前五名长期借款, 2012 年度该等借款的年利率为 5.54%至 7.68%(2011 年度: 5.98%至 14.70%)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

28 股本

	2011 年	2012 年增减变动					2012 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份							
- 境内非国有法人持股	950,400,000.00	-	-	-	-	-	950,400,000.00
无限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
- 境内上市的外资股	642,787,200.00	-	-	-	-	-	642,787,200.00
合计	1,593,187,200.00	-	-	-	-	-	1,593,187,200.00

	2010 年	2011 年增减变动					2011 年
	12 月 31 日	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
有限售条件股份							
- 境内非国有法人持股	633,600,000.00	-	316,800,000.00	-	-	316,800,000.00	950,400,000.00
无限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
- 境内上市的外资股	428,524,800.00	-	214,262,400.00	-	-	214,262,400.00	642,787,200.00
合计	1,062,124,800.00	-	531,062,400.00	-	-	531,062,400.00	1,593,187,200.00

以上股本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。

29 资本公积

	2011 年	2012 年		
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
股本溢价	11,303,969.68	-	-	11,303,969.68
股份支付(注)	-	29,257,073.39	-	29,257,073.39
其他	8,947,527.88	-	-	8,947,527.88
合计	20,251,497.56	29,257,073.39	-	49,508,570.95

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

29 资本公积(续)

注: 本公司之控股公司, 新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额, 其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 93,200,000 份。该股份支付计划分四期, 等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日, 2013 年 12 月 31 日, 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止期间。截至 2012 年 12 月 31 日止年度, 本集团确认该股份支付相关费用 29,257,073.39 元, 并确认相应的资本公积。

30 盈余公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加 (附注五(31))	本年减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	169,825,224.60	13,347,819.08	-	183,173,043.68
	2010 年 12 月 31 日	本年增加	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

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 2012 年度按照法定要求提取了 13,347,819.08 元的法定盈余公积金(2011 年度: 3,264,901.14 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表项目附注(续)

31 未分配利润

	2012 年度		2011 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	2,111,450,939.34		1,583,707,952.58	
加: 归属于本公司股东的净利润	1,315,768,260.43		1,125,797,775.90	
减: 提取法定盈余公积(附注五(30))	(13,347,819.08)	10%	(3,264,901.14)	10%
减: 普通股股利	-			
金股利	(79,659,360.00)	每股 0.05 元	(63,727,488.00)	每股 0.06 元
票股利	-	-	(531,062,400.00)	每 10 股 分 5 股
年末未分配利润	<u>3,334,212,020.69</u>		<u>2,111,450,939.34</u>	

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 2012 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 804,304,367.10 元(2011 年 12 月 31 日: 648,991,378.51 元), 其中子公司本年度计提的归属于本公司的盈余公积为 155,312,988.59 元(2011 年: 170,633,971.33 元)。

根据 2012 年 4 月 25 日的股东大会决议, 本公司向全体股东派发现金股利, 每股人民币 0.05 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算, 派发现金股利共计 79,659,360.00 元。

根据 2013 年 3 月 26 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 0.1 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算, 拟派发现金股利共计 159,318,720.00 元。此项提议尚待股东大会批准。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

32 少数股东权益

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
新城控股集团有限公司	54,857,604.50	54,888,536.63
王晓松	161,497,039.08	130,152,802.99
	<u>216,354,643.58</u>	<u>185,041,339.62</u>

33 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	14,176,503,959.19	9,141,443,971.00
其他业务收入	123,943,309.45	80,800,703.92
合计	<u>14,300,447,268.64</u>	<u>9,222,244,674.92</u>
主营业务成本	10,301,267,604.05	5,686,839,411.37
其他业务成本	147,247,084.57	114,675,131.60
合计	<u>10,448,514,688.62</u>	<u>5,801,514,542.97</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2012 年度		2011 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(i)	<u>14,176,503,959.19</u>	<u>10,301,267,604.05</u>	<u>9,141,443,971.00</u>	<u>5,686,839,411.37</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表项目附注(续)

33 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售

	2012 年度		2011 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
上海忆华里	1,606,134,117.19	1,406,526,228.40	-	-
常州新城金郡	1,276,170,799.00	768,035,905.64	-	-
常州新城域	1,228,325,026.00	854,765,043.04	366,208,102.00	361,176,927.20
苏州新城金郡	1,156,809,817.00	818,363,917.21	280,766,444.00	205,095,257.05
上海碧翠园	1,128,992,051.00	633,141,087.67	-	-
常州公园壹号	1,082,748,786.00	766,351,987.46	627,743,993.00	498,374,723.08
上海悠活城	1,065,323,113.00	522,236,159.87	847,430,725.00	399,254,963.70
南京新城金郡	1,058,943,267.00	941,134,045.12	-	-
常州清水湾	1,047,706,727.00	719,181,336.31	476,090,895.00	414,229,401.09
上海新城公馆	935,722,592.00	975,912,831.20	-	-
上海尚上城	730,994,573.00	597,788,725.45	-	-
无锡尚东雅园	683,251,229.00	637,954,978.35	-	-
上海新城金郡	432,822,309.00	252,635,402.64	1,085,231,799.00	604,559,873.58
常州新城首府	275,506,133.00	171,337,098.95	1,140,424,998.00	622,952,524.27
常州新城公馆	218,052,420.00	168,712,739.26	1,075,982,853.00	564,100,341.34
无锡盛世新城	77,830,976.00	56,627,682.88	1,010,127,037.00	704,024,526.59
常州玉龙湾	42,962,579.00	34,233,538.91	46,281,325.00	51,636,539.24
常州新城熙园	29,918,192.00	14,158,543.92	344,658,121.00	218,259,371.56
常州新城南都	20,401,411.00	15,922,304.76	41,210,126.00	31,010,779.69
常州新城长岛	19,150,325.00	12,264,020.28	20,883,556.00	13,058,372.26
常州金色新城	11,009,513.00	8,614,014.49	38,326,506.00	32,050,101.39
上海清水颐园	9,820,190.00	23,233,912.56	3,283,000.00	2,736,000.00
昆山新城域	9,788,837.00	8,446,666.38	474,375,919.00	249,710,528.87
上海新城枫景	4,609,000.00	8,514,376.37	1,614,000.00	1,243,380.30
常州新城逸境	4,305,475.00	5,992,950.58	29,267,696.00	29,662,744.32
常州新城帝景	4,225,580.00	1,701,343.88	3,193,845.00	7,166,911.39
苏州翡翠湾	4,140,025.00	3,089,185.55	312,509,466.00	205,037,540.30
常州尚东区	1,492,000.00	3,182,812.30	21,413,596.00	30,057,745.25
常州蓝钻景庭	1,364,212.00	2,483,541.15	9,831,000.00	16,168,894.53
上海新城盛景	766,000.00	1,016,468.10	855,149,747.00	396,879,385.00
结转存货跌价准备	-	(132,988,622.46)	-	(12,071,886.45)
其他	7,216,685.00	697,377.83	29,439,222.00	40,464,465.82
合计	<u>14,176,503,959.19</u>	<u>10,301,267,604.05</u>	<u>9,141,443,971.00</u>	<u>5,686,839,411.37</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、 合并财务报表主要项目附注(续)

33 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 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	16,281,780.76	15,642.12	9,022,958.43	50,834.16
物业管理费	99,128,674.99	139,128,783.62	70,133,641.76	114,579,001.78
其他	8,532,853.70	8,102,658.83	1,644,103.73	45,295.66
合计	<u>123,943,309.45</u>	<u>147,247,084.57</u>	<u>80,800,703.92</u>	<u>114,675,131.60</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 64,903,949.00 元(2011 年度: 301,390,123.00 元), 占本集团全部营业收入的比例为 0.46%(2011 年度: 3.30%), 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	25,000,000.00	0.18%
自然人 1	10,099,407.00	0.07%
自然人 2	10,000,000.00	0.07%
自然人 3	9,947,764.00	0.07%
自然人 4	9,856,778.00	0.07%
合计	<u>64,903,949.00</u>	<u>0.46%</u>

34 营业税金及附加

	2012 年度	2011 年度	计缴标准
营业税	721,211,194.31	467,798,980.87	附注三
土地增值税	516,205,197.08	366,295,516.22	附注三
教育费附加	34,752,530.83	18,275,393.45	附注三
城市维护建设税	31,503,278.30	23,682,792.61	附注三
其他	6,983,496.01	5,909,589.10	
合计	<u>1,310,655,696.53</u>	<u>881,962,272.25</u>	

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

35 销售费用

	2012 年度	2011 年度
广告宣传费	172,708,595.07	189,623,535.95
策划代理费	149,879,827.44	98,674,196.13
职工薪酬	17,221,195.30	9,224,019.91
业务招待费	4,782,606.64	3,285,512.23
办公费用	1,572,739.84	1,239,427.78
其他费用	26,586,412.73	17,165,099.48
合计	<u>372,751,377.02</u>	<u>319,211,791.48</u>

36 管理费用

	2012 年度	2011 年度
职工薪酬	219,410,920.90	158,679,973.41
业务招待费	43,821,145.69	49,012,914.94
办公费用	34,499,599.85	28,819,483.76
税费	17,688,984.28	22,757,331.14
车辆使用费	7,884,335.54	7,899,956.69
差旅费	4,288,803.77	4,736,992.85
职工教育经费	2,116,674.27	528,399.61
工会经费	1,144,778.06	1,228,076.10
其他费用	16,984,132.94	5,119,852.16
合计	<u>347,839,375.30</u>	<u>278,782,980.66</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

37	财务费用 - 净额	2012 年度	2011 年度
	利息支出	697,587,854.05	615,784,665.19
	减: 已资本化的利息支出 (附注五(5))	(646,832,507.00)	(555,535,268.64)
	减: 利息收入	(39,758,947.35)	(11,934,197.79)
	汇兑损失/(收益)	443,316.41	(95,998.10)
	手续费	5,737,584.46	12,911,541.91
	合计	<u>17,177,300.57</u>	<u>61,130,742.57</u>
38	资产减值损失	2012 年度	2011 年度
	存货跌价损失(附注五(16))	<u>-</u>	<u>398,725,723.00</u>
39	投资收益	2012 年度	2011 年度
	持有可供出售金融资产取得 的投资收益(附注五(7))	5,041,813.98	3,750,001.20
	按权益法核算的长期股权投资 损失(附注五(8))	(5,109,553.15)	-
	处置可供出售金融资产取得 的投资收益	-	50,000,000.00
	合计	<u>(67,739.17)</u>	<u>53,750,001.20</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

40 营业外收入

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度 非经常性损益的 金额
非流动资产处置利得合计	11,392.00	5,332,679.12	11,392.00
其中: 固定资产处置利得	11,392.00	667,855.71	11,392.00
投资性房地产处置利得	-	4,664,823.41	-
政府收回土地补偿款	-	5,743,441.60	-
政府补助	1,097,900.00	825,800.00	1,097,900.00
违约金收入	10,135,699.75	6,478,263.49	10,135,699.75
赔偿收入	-	30,000,000.00	-
其他	3,870,990.14	3,010,823.95	3,870,990.14
合计	<u>15,115,981.89</u>	<u>51,391,008.16</u>	<u>15,115,981.89</u>

41 营业外支出

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	68,569.49	937,231.24	68,569.49
其中: 固定资产处置损失	68,569.49	937,231.24	68,569.49
对外捐赠	4,127,000.00	5,945,000.00	4,127,000.00
赔偿、罚款、违约金及其他	2,112,954.56	5,761,446.44	2,112,954.56
合计	<u>6,308,524.05</u>	<u>12,643,677.68</u>	<u>6,308,524.05</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

42 所得税费用

	2012 年度	2011 年度
当期所得税	435,173,376.50	532,385,426.32
递延所得税(附注五(14))	<u>29,993,608.38</u>	<u>(127,277,825.30)</u>
合计	<u>465,166,984.88</u>	<u>405,107,601.02</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:

	2012 年度	2011 年度
利润总额	<u>1,812,248,549.27</u>	<u>1,573,413,953.67</u>
按 25%税率计算的所得税	453,062,137.32	393,353,488.40
不得扣除的成本、费用和损失	13,480,834.75	9,791,536.40
非应纳税收入	(1,260,453.50)	(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))	716,466.31	3,181,476.79
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>(832,000.00)</u>	<u>(281,400.27)</u>
所得税费用	<u>465,166,984.88</u>	<u>405,107,601.02</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

43 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:

	2012 年度	2011 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,315,768,260.43	1,125,797,775.90
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>0.83</u>	<u>0.71</u>
其中:		
- 持续经营基本每股收益:	0.83	0.71
- 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 2012 年度, 本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2011 年度: 无), 因此, 稀释每股收益等于基本每股收益。

44 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

	2012 年度	2011 年度
收回代垫工程款	224,837,400.00	-
利息收入	39,758,947.35	11,934,197.79
收回受限制的存款	14,052,831.83	22,587,665.92
营业外收入	14,006,689.89	45,232,529.04
收回土地投标保证金	-	75,000,000.00
代收契税及物业代收款	-	12,454,923.00
收回住房担保押金	-	4,026,478.81
其他	44,813,743.02	8,643,378.27
合计	<u>337,469,612.09</u>	<u>179,879,172.83</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

44 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

	2012 年度	2011 年度
销售营业费用及管理费用	476,640,989.28	353,075,697.46
土地投标保证金	146,190,000.00	-
代垫拆迁款	50,000,000.00	-
支付住房担保押金	23,103,065.00	-
代付契税及维修基金	19,490,031.56	7,382,344.13
财务手续费	5,737,584.46	12,911,541.91
捐赠支出	4,127,000.00	5,945,000.00
违约金及罚款	2,112,954.56	5,761,446.44
代垫工程款	-	390,367,400.00
临时往来款	-	100,000,000.00
其他	1,063,615.91	7,223,862.61
合计	<u>728,465,240.77</u>	<u>882,667,292.55</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
收回借款保证金	<u>82,000,000.00</u>	<u>-</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
支付借款保证金	<u>739,900.00</u>	<u>82,000,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

45 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

	2012 年度	2011 年度
合并净利润	1,347,081,564.39	1,168,306,352.65
加: 资产减值准备(附注五(38))	-	398,725,723.00
存货跌价准备转销(附注五(5))	(132,988,622.46)	-
固定资产折旧(附注五(11))	7,869,953.73	7,028,619.59
无形资产摊销(附注五(12))	432,086.03	613,387.50
长期待摊费用摊销(附注五(13))	7,156,165.07	5,903,872.76
投资性房地产折旧(附注五(10))	15,642.12	-
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净损失/(收益) (附注五(40)(41))	57,177.49	(4,395,447.88)
财务费用	50,755,347.05	48,315,198.76
投资损失/(收益) (附注五(39))	67,739.17	(53,750,001.20)
递延所得税资产增加(附注五(14))	(21,783,735.43)	(155,329,844.23)
递延所得税负债增加(附注五(14))	51,777,343.81	28,052,018.93
存货的减少/(增加)	2,083,050,421.69	(4,988,319,871.92)
经营性应收项目的(增加)/减少	(2,040,757,548.81)	294,968,416.15
经营性应付项目的增加	616,624,597.70	3,354,299,864.86
股份支付(附注五(29))	29,257,073.39	-
政府非现金补助	(475,435.00)	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,998,139,769.94</u>	<u>104,418,288.97</u>
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
	2012 年度	2011 年度
派发股票股利	<u>-</u>	<u>531,062,400.00</u>
现金及现金等价物净变动情况		
	2012 年度	2011 年度
现金及现金等价物的年末余额	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86
减: 现金及现金等价物的年初余额	<u>(3,592,636,509.86)</u>	<u>(2,927,394,226.53)</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(442,471,787.93)</u>	<u>665,242,283.33</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

45 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

(b) 处置子公司

	2012 年度	2011 年度
处置子公司的价格	-	500,000.00
处置子公司收到的现金和现金等价物	-	500,000.00
减: 子公司持有的现金和现金等价物	-	(515,763.37)
处置子公司支付的现金净额	-	(15,763.37)
处置子公司的净资产		
	2012 年度	2011 年度
流动资产	-	515,763.37
非流动资产	-	-
流动负债	-	(15,763.37)
	-	500,000.00

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

五、合并财务报表主要项目附注(续)

45 现金流量表补充资料 - 本集团(续)

(c) 现金及现金等价物

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
现金	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86
其中: 库存现金	9,134,897.62	13,511,090.37
可随时用于支付的银行存款	3,141,029,824.31	3,579,125,419.49
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>3,150,164,721.93</u>	<u>3,592,636,509.86</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

公司名称	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

公司名称	2011 年			2012 年
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	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

公司名称	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新城控股集团有限公司	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>	<u>58.86%</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

六、关联方关系及其交易(续)

2 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

3 联营企业情况

公司名称	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	担保撤销日	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	2012 年 10 月 17 日	是
王振华	常州新城	500,000	2011 年 4 月 2 日	2012 年 10 月 17 日	是

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

六、 关联方关系及其交易(续)

5 关联交易(续)

(b) 租赁收入

	2012 年度	2011 年度
新城控股集团有限公司	<u>4,241,574.00</u>	<u>4,063,067.00</u>

(c) 本集团为关联方代垫工程款

	2012 年度	2011 年度
上海万之城房地产开发有限公司	<u>-</u>	<u>390,367,400.00</u>

(d) 关联方为本集团代垫款项

	2012 年度	2011 年度
新城控股集团有限公司	<u>14,470,000.00</u>	<u>3,825,000.00</u>

(e) 关键管理人员薪酬

	2012 年度	2011 年度
关键管理人员薪酬	<u>43,870,000.00</u>	<u>21,300,000.00</u>

(f) 股份支付

	2012 年度	2011 年度
新城发展控股有限公司(附注五(29))	<u>29,257,073.39</u>	<u>-</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

六、 关联方关系及其交易(续)

6 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
其他应收款(附注五(3))		
- 上海万之城房地产开发有限公司	<u>180,000,000.00</u>	<u>390,367,400.00</u>

应付关联方款项:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
其他应付款(附注五(24))		
- 新城控股集团有限公司	<u>18,295,000.00</u>	<u>3,825,000.00</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 2012 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 3,554,538,001.00 元(2011 年 12 月 31 日: 3,758,999,072.27 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

八、 承诺事项

1 房地产开发项目支出承诺

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

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>2,230,900,000.00</u>	<u>1,078,121,372.20</u>

2 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
长期股权投资		
- 有限合伙权益认缴出资(附注五(7))	<u>55,000,000.00</u>	<u>-</u>

3 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:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	10,199,773.56	7,822,906.02
一到二年	5,252,977.08	6,824,485.02
二到三年	1,583,833.33	3,187,242.51
三年以上	<u>1,997,333.33</u>	<u>-</u>
	<u>19,033,917.31</u>	<u>17,834,633.55</u>

4 前期承诺履行情况

本集团于 2011 年 12 月 31 日披露之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

九、 资产负债表日后事项

1 重要的资产负债表日后事项说明

无。

2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利

本公司董事会于 2013 年 3 月 26 日提议本公司向全体股东分配现金股利, 详见附注五(31)。

十、 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 2012 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 23,440,850.00 元(2011 年 12 月 31 日: 23,677,250.00 元)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额为人民币元)

十、 金融风险管理(续)

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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十、 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除自有资金外, 为银行借款, 信托资金及预收账款等。

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:

	2012 年 12 月 31 日			合计
	一年以内	一到二年	二到五年	
金融资产				
- 货币资金	3,748,073,756.37	-	-	3,748,073,756.37
- 应收款项	520,686,216.17	-	-	520,686,216.17
- 可供出售金融资产	-	-	181,186,605.23	181,186,605.23
	<u>4,268,759,972.54</u>	<u>-</u>	<u>181,186,605.23</u>	<u>4,449,946,577.77</u>
金融负债				
- 短期借款	762,960,000.00	-	-	762,960,000.00
- 应付款项	6,743,179,351.28	-	-	6,743,179,351.28
- 应付利息	401,131,300.00	165,076,304.00	57,389,895.00	623,597,499.00
- 一年内到期的非流动负债	2,315,560,000.00	-	-	2,315,560,000.00
- 长期借款	-	2,199,970,000.00	949,000,000.00	3,148,970,000.00
	<u>10,222,830,651.28</u>	<u>2,365,046,304.00</u>	<u>1,006,389,895.00</u>	<u>13,594,266,850.28</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十、 金融风险管理(续)

3 流动性风险(续)

	2011 年 12 月 31 日			合计
	一年以内	一到二年	二到五年	
金融资产				
- 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>
金融负债				
- 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
- 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>

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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

十、 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 2012 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 181,186,605.23 元(2011 年 12 月 31 日: 156,000,000.00)(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
2012 年 1 月 1 日	156,000,000.00
购入(附注五(7))	25,186,605.23
2012 年 12 月 31 日	<u>181,186,605.23</u>

十一、 公司财务报表附注

1 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	1,010,000.00	1,458,000.00
减: 坏账准备	-	-
	<u>1,010,000.00</u>	<u>1,458,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、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:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一到二年	-	-
二到三年	-	448,000.00
三到四年	-	-
四年以上	1,010,000.00	1,010,000.00
合计	<u>1,010,000.00</u>	<u>1,458,000.00</u>

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 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>1,010,000.00</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>1,458,000.00</u>	<u>100.00</u>	-	-

(c) 于 2012 年 12 月 31 日, 单项金额重大的应收账款无需计提坏账准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2012 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2011 年度: 无)。

(g) 于 2012 年度, 本公司未核销应收账款(2011 年度: 无)。

(h) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

1 应收账款(续)

(i) 于 2012 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	<u>1,010,000.00</u>	5 到 6 年	<u>100.00</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(k) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(l) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

2 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
关联方往来款	40,256,901.00	726,734,192.94
住房担保押金	3,314,550.00	5,800,000.00
代付款项	1,698,832.32	2,714,389.29
其他	<u>3,188,444.71</u>	<u>7,648,250.90</u>
合计	<u>48,458,728.03</u>	<u>742,896,833.13</u>

(a) 其他应收款按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
单项金额重大的其他应收款	40,256,901.00	724,761,479.94
其他单项金额不重大的其他应收款	<u>8,201,827.03</u>	<u>18,135,353.19</u>
合计	<u>48,458,728.03</u>	<u>742,896,833.13</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、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:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	41,560,354.51	738,029,399.40
一到二年	2,197,502.02	1,867,433.73
二到三年	1,700,871.50	-
三到四年	-	-
四到五年	-	-
五年以上	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	<u>48,458,728.03</u>	<u>742,896,833.13</u>

(c) 其他应收款坏账准备按类别分析如下:

	2012 年 12 月 31 日				2011 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>48,458,728.03</u>	<u>100.00</u>	-	-	<u>742,896,833.13</u>	<u>100.00</u>	-	-

(d) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(f) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司无需按组合计提坏账准备(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 于 2012 年度, 本公司无转回以前年度计提的坏账准备(2011 年度: 无)。

(h) 于 2012 年度, 本公司未核销其他应收款(2011 年度: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

2 其他应收款(续)

(i) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(j) 于 2012 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(%)
常州新城房产开发有限公司	子公司	31,015,501.24	一年以内	64.00
江苏新城物业服务有限公司	子公司	6,300,062.76	一年以内	13.00
常州市住房公积金管理中心	非关联方	3,000,000.00	五年以上	6.19
常州新城万嘉建筑设计事务所 有限公司	子公司	2,941,337.00	一年以内	6.07
上海长城建设开发有限公司	非关联方	1,503,268.90	三年以内	3.10
合计		<u>44,760,169.90</u>		<u>92.36</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	2012 年 12 月 31 日			2011 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
常州新城房产开发有限公司	子公司	31,015,501.24	64.00	-	16,560,031.33	2.23	-
江苏新城物业服务有限公司	子公司	6,300,062.76	13.00	-	-	-	-
常州新城万嘉建筑设计事务所有 限公司	子公司	2,941,337.00	6.07	-	6,432,517.00	0.87	-
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	-
无锡新城万嘉置业有限公司	子公司	-	-	-	18,223,780.00	2.45	-
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>40,256,901.00</u>	<u>83.07</u>	<u>-</u>	<u>726,734,192.94</u>	<u>97.83</u>	<u>-</u>

(l) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(m) 于 2012 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(2011 年 12 月 31 日: 无)。

(n) 于 2012 年 12 月 31 日, 本公司其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

3	长期应收款	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
	指定信托安排	<u>125,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

于 2012 年及 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	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
	子公司 (a)	3,187,277,285.14	2,989,277,285.14
	减: 长期股权投资减值准备 (b)	-	-
		<u>3,187,277,285.14</u>	<u>2,989,277,285.14</u>

于 2012 年 12 月 31 日, 本公司不存在长期投资变现的重大限制。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 金额为人民币元)

十一、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	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动	2012 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	41,000,000.00	-	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	7,750,000.00	750,000.00	7,000,000.00	7,750,000.00	*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	400,000,000.00	-	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	500,000,000.00	400,000,000.00	100,000,000.00	500,000,000.00	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	216,000,000.00	168,000,000.00	48,000,000.00	216,000,000.00	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	52,000,000.00	9,000,000.00	43,000,000.00	52,000,000.00	*10.00	10.00	不适用	-	-	-
合计		<u>3,187,277,285.14</u>	<u>2,989,277,285.14</u>	<u>198,000,000.00</u>	<u>3,187,277,285.14</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。

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 余额为人民币元)

十一、公司财务报表附注(续)

4 长期股权投资(续)

- (b) 于 2012 年及 2011 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。

5 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	20,401,411.00	41,210,126.00
其他业务收入	43,818,351.00	71,711,514.00
合计	<u>64,219,762.00</u>	<u>112,921,640.00</u>
主营业务成本	15,922,304.76	31,010,779.68
其他业务成本	37,034,833.93	66,209,420.00
合计	<u>52,957,138.69</u>	<u>97,220,199.68</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下:

	2012 年度		2011 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(i)	<u>20,401,411.00</u>	<u>15,922,304.76</u>	<u>41,210,126.00</u>	<u>31,010,779.68</u>

(i) 物业销售

	2012 年度		2011 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>20,401,411.00</u>	<u>15,922,304.76</u>	<u>41,210,126.00</u>	<u>31,010,779.68</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 余额为人民币元)

十一、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

	2012 年度		2011 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	883,593.00	-	1,585,548.00	-
项目服务费	<u>42,934,758.00</u>	<u>37,034,833.93</u>	<u>70,125,966.00</u>	<u>66,209,420.00</u>
	<u>43,818,351.00</u>	<u>37,034,833.93</u>	<u>71,711,514.00</u>	<u>66,209,420.00</u>

(c) 来自本公司前五名客户的营业收入情况

来自本公司前五名客户的营业收入总额为 13,300,711.00 元(2011 年: 12,214,507.00 元), 占本公司全部主营营业收入的比例为 65.20%(2011 年: 29.65%), 具体情况如下:

	2012 年度	占本公司全部营业收入的比例(%)
自然人 1	8,663,800.00	42.47%
自然人 2	3,800,700.00	18.63%
自然人 3	489,411.00	2.40%
自然人 4	219,000.00	1.07%
自然人 5	127,800.00	0.63%
合计	<u>13,300,711.00</u>	<u>65.20%</u>

6 投资收益

	2012 年度	2011 年度
处置可供出售金融资产		
取得的投资收益(附注五(39))	-	50,000,000.00
按成本法核算的长期股权投资收益	<u>190,000,000.00</u>	-
	<u>190,000,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 余额为人民币元)

十一、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

	2012 年度	2011 年度
净利润	133,478,190.77	32,649,011.40
加: 固定资产折旧	1,892,538.78	1,828,792.09
无形资产摊销	905,408.47	493,580.87
长期待摊费用摊销	677,827.99	629,425.44
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的净损失/(收益)	1,548.80	(139,457.73)
财务费用	-	1,873,589.37
投资收益	(190,000,000.00)	(50,000,000.00)
递延所得税资产(增加)/减少	(16,228,609.23)	11,503,630.90
存货的减少	14,619,284.27	29,884,871.17
经营性应收项目的减少	694,168,229.24	203,356,330.55
经营性应付项目的增加	121,936,709.82	269,318,978.54
经营活动产生的现金流量净额	<u>761,451,128.91</u>	<u>501,398,752.60</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	2012 年度	2011 年度
应收股利转入其他应收款	<u>-</u>	<u>862,200,000.00</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金及现金等价物的年末余额	607,574,466.19	125,586,203.97
减: 现金及现金等价物的年初余额	<u>(125,586,203.97)</u>	<u>(85,069,256.11)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>481,988,262.22</u>	<u>40,516,947.86</u>

江苏新城地产股份有限公司

2012 年度公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额为人民币元)

一、非经常性损益明细表

	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损益	(57,177.49)	4,395,447.88
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	1,097,900.00	825,800.00
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	5,041,813.98	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	7,766,735.33	33,526,082.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
	<u>13,849,271.82</u>	<u>92,497,331.68</u>
所得税影响额	(2,338,318.37)	(23,982,975.19)
少数股东权益影响额(税后)	<u>(109,459.30)</u>	<u>(202,360.26)</u>
	<u>11,401,494.15</u>	<u>68,311,996.23</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 余额为人民币元)

二、 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	29.24%	33.47%	0.83	0.71	0.83	0.71
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	28.99%	31.44%	0.82	0.66	0.82	0.66

江苏新城地产股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 12 月 31 日止年度
(除特别注明外, 余额为人民币元)

三、 主要合并财务报表项目的异常情况及原因的说明

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

报表项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	变动幅度	主要差异原因
货币资金	3,748,073,756.37	3,769,072,891.11	-0.56%	货币资金余额稳定
应收账款	2,770,358.95	7,097,196.01	-60.97%	应收房款减少
预付款项	3,298,561,976.85	1,682,663,998.64	96.03%	预付土地款增加
存货	19,632,148,216.68	20,935,377,508.91	-6.23%	在建项目减少
应付票据	555,906,654.89	39,121,069.87	1,320.99%	采用银行承兑汇票进行工程款结算
应付账款	5,550,958,701.52	4,577,357,139.40	21.27%	应付工程款增加
预收款项	9,974,534,809.04	10,918,112,309.32	-8.64%	预售额增加但结转收入金额更大
应付职工薪酬	53,895,789.84	38,172,273.29	41.19%	工资增加
应交税费	583,224,463.18	748,315,450.85	-22.06%	应交土地增值税余额下降
一年内到期的 非流动负债	2,315,560,000.00	2,184,062,928.00	6.02%	长期借款一年内 到期部分增加
其他流动负债	479,325,251.04	278,304,144.00	72.23%	计提土地增值税增加
长期借款	3,148,970,000.00	4,889,200,000.00	-35.59%	信托融资减少
递延所得税负债	119,673,834.56	67,896,490.75	76.26%	成本核算会计税法差异增加
资本公积	49,508,570.95	20,251,497.56	144.47%	本集团员工参与最终控股公司的股份支付计划
营业收入	14,300,447,268.64	9,222,244,674.92	55.06%	本年度结算面积增加及 平均单价上升
营业成本	(10,448,514,688.62)	(5,801,514,542.97)	80.10%	随结算收入的增加相应增加
营业税金及附加	(1,310,655,696.53)	(881,962,272.25)	48.61%	随结算收入增加相应增加及 计提土地增值税
销售费用	(372,751,377.02)	(319,211,791.48)	16.77%	营销费用随收入增加
管理费用	(347,839,375.30)	(278,782,980.66)	24.77%	工资费用增加
财务费用-净额	(17,177,300.57)	(61,130,742.57)	-71.90%	利息收入增加
资产减值损失	-	(398,725,723.00)	-100.00%	未新增需要计提减值的存货
投资收益	(67,739.17)	53,750,001.20	-100.13%	未处置可供出售金融资产
营业外收入	15,115,981.89	51,391,008.16	-70.59%	未获得诉讼赔偿收入
营业外支出	(6,308,524.05)	(12,643,677.68)	-50.11%	赔偿、罚款、违约金减少