



江苏新城房产股份有限公司

(900950)

2008 年半年度报告

目 录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员	5
五、董事会报告	5
六、重要事项	13
七、财务会计报告	17
八、备查文件目录	18

一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 公司独立董事聂梅生因公出差未能出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在大股东占用资金情况。
- (五) 公司负责人、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）陆忠明声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：江苏新城房产股份有限公司
公司法定中文名称缩写：新城房产
公司英文名称：JIANGSU XINCHENG REAL ESTATE CO., LTD.
公司英文名称缩写：XCRE
公司 B 股上市交易所：上海证券交易所
公司 B 股简称：新城 B 股
公司 B 股代码：900950

- 2、 公司注册地址：江苏省常州市武进区湖塘人民东路 158 号高新开发区经创中心
公司办公地址：常州市天宁区和平北路 21 号中银大厦 20 楼
邮政编码：213003
公司国际互联网网址：www.900950.com
公司电子信箱：xcgf@900950.com

- 3、 公司法定代表人：王振华

- 4、 公司董事会秘书：唐云龙
电话：0519-88127288
传真：0519-88156698
E-mail：xcgf@900950.com
联系地址：常州市天宁区和平北路 21 号中银大厦 20 楼
公司证券事务代表：王国宁
电话：0519-88127288

传真：0519-88156698

E-mail: xcgf@900950.com

联系地址：常州市天宁区和平北路 21 号中银大厦 20 楼

5、 公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报、香港商报

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二) 主要财务数据和指标：

1、 本报告期主要财务数据

单位：人民币元

项目	本报告期末	上年度期末	增减幅度(%)
总资产	10,733,042,521.96	9,738,439,978.62	10.21
股东权益	1,569,898,907.71	1,446,608,116.14	8.52
每股净资产	1.4781	1.3620	8.52
	报告期	上年同期	增减幅度(%)
营业利润	172,420,190.67	89,967,430.88	91.65
利润总额	169,628,353.52	91,545,135.17	85.29
净利润	123,290,791.57	64,230,522.30	91.95
扣除非经常性损益后的净利润	126,093,045.72	63,173,460.43	99.60
基本每股收益	0.1161	0.0605	91.95
扣除非经常性损益后的每股收益	0.1187	0.0595	99.50
稀释每股收益	0.1161	0.0605	91.95
净资产收益率(%)	7.85	5.79	增加 2.06 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	24,697,643.57	-288,302,801.53	108.07
每股经营活动产生的现金流量净额	0.0233	-0.2714	108.07

注：上述每股净资产、每股收益数是以本报告期末总股本 1,062,124,800 股为基数进行计算。

2、 非经常性损益项和金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	-2,101,690.61
所得税影响数	-700,563.54
合计	-2,802,254.15

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

单位：万股

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

股份变动的批准情况

经 2008 年 3 月 31 日召开的公司 2007 年度股东大会决议通过，公司以 2007 年 12 月 31 日的总股本 53106.24 万股为基数按每 10 股送 10 股的比例向全体股东实施利润分配，送股后公司总股本为 106212.48 万股。

股份变动的过户情况

上述送股手续由本公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司派送，于 2008 年 4 月 22 日直接记入股东证券帐户。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

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

(二) 股东情况**1、股东数量和持股情况**

单位：股

报告期末股东总数		40,248 户					
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
江苏新城实业集团有限公司	境内非国有法人	58.86	625,152,000	312,576,000		625,152,000	无
顾虹	境内自然人	0.62	6,580,800	3,290,400		0	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.41	4,308,297	2,816,075		0	未知
常州华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	3,379,200	1,689,600		3,379,200	未知
王伟东	境内自然人	0.28	3,012,868	1,506,434		0	未知
张群学	境内自然人	0.23	2,467,300	1,546,300		0	未知
汪妙润	境内自然人	0.23	2,399,680	1,199,840		0	未知
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	境外法人	0.21	2,264,177	2,264,177		0	未知
常州市宜煜铸造有限公司	境内非国有法人	0.20	2,112,000	1,056,000		2,112,000	未知
常州市武进湖塘邱墅铸造厂	境内非国有法人	0.20	2,112,000	1,056,000		2,112,000	未知
前十名流通股股东持股情况							
股东名称			持有流通股数量		股份种类		
顾虹			6,580,800		境内上市外资股		
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED			4,308,297		境内上市外资股		
王伟东			3,012,868		境内上市外资股		
张群学			2,467,300		境内上市外资股		
汪妙润			2,399,680		境内上市外资股		
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED			2,264,177		境内上市外资股		
FORTIS BANQUE LUXEMBOURG S. A.			2,085,800		境内上市外资股		
HANWHA DREAM & GREEN CHINA EQUITY FUND 1			2,079,654		境内上市外资股		
沈菊凤			2,068,076		境内上市外资股		
姜绍军			2,050,487		境内上市外资股		

上述股东关联关系或一致行动的说明

本公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数
戚伯明	董事	25,440	25,440		50,880

变动原因

报告期内董事戚伯明持有本公司股票数量增加，是因为报告期内公司实施 2007 年度利润分配送红股所致。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经 2008 年 3 月 6 日召开的公司第四届第七次董事会决议通过，同意公司副总裁吴明东先生因个人原因提出的辞职申请。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

自 2007 年至今，国际、国内的经济形势复杂多变，我国的经济发展面临前所未有的动荡和冲击压力。在国家先期防经济过热、防通胀的政策导向下，我国经济增长速度开始平缓下降，通货膨胀也有所抑制，但仍继续在高位运行；针对现状，国家又提出了防止经济大起大落、控制通货膨胀，有保有压的调控思想，因此国家对投资规模和物价的控制会进一步加强，尤其对房地产行业的控制始终不放松。

受国家宏观调控的影响，我国房地产行业从去年底开始就出现了调整迹象，至报告期末，各地的房地产市场均出现了不同程度的调整，市场观望气氛浓厚、成交量萎缩。目前我国的经济也正处于回落调整区间，加上国际、国内诸多不利因素的影响，我国的房地产行业可能存在一个较长时间的盘整周期，这是我国房地产行业市场化从起步、发展到成熟所必将经历的过程，这种调整是市场发展客观规律的作用，是供需能力平衡、价值与使用价值的协调、不断修正的过程。

不论这个调整周期是短是长，中国的房地产市场的发展前景依然广阔，支持市场长期发展的各项因素依然存在，中国的城市化仍将持续推进，居民收入在长期内仍将保持快速增长，居民自住需求和对住宅产品的品质、结构、功能的改善需求依旧强烈，这些都将驱动中国住宅市场长期向好。而从中短期来看，目前的调整仍将持续一段时间，经济调整周期、通货膨胀、信贷控制力度都会对房地产行业产生直接的影响。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、公司对市场的分析和应对策略

在目前较为严峻的房地产市场大环境下，公司经营总体保持健康状态。在市场销售萎缩的情况下，公司通过提炼产品标准化、经营管理流程的规范化、高效的组织管控来提升营运效能；通

过提高设计水平、工程质量，进而帮助公司提升产品价值；加强销售管理、开盘频次，从广告投放、客户研究、销售团队管理等各个环节入手主动适应市场，促进市场销售；通过调整项目开发计划、开发规模，调节资金运营效率。

报告期内，公司昆山和上海项目，由于地价低、楼盘定位准确，保证了业绩又挣得了市场；公司在常州区域因一贯注重资金快速盘活运用的“现金为王”的经营思想，重视产品存量去化速度，市场占有率没有下降，资金回笼及时，确保了公司运营资金的安全。

国际、国内经济形势依然不容乐观，下半年的房地产市场，在连续几年宏观调控下，仍将继续调整。我国房地产业的发展是依附于我国整体经济基础之上的，我国仍是世界经济最具活力和规模的地区之一，当中国经济再次进入稳健快速增长的“快车道”时，也将是我国房地产业新一轮的发展周期的开始。

长三角经济区做为我国经济最发达，最具活力地区之一，在现今的环境下，经济依然保持快速增长、人才汇聚、城市化进程发展迅速，经济成果显著。因此，公司会继续坚持“布局长三角、深入专业化”的战略布局，在本地区各城市“深耕”，提高公司品牌知名度和美誉度，提高市场占有率。

针对当前我国房地产行业普遍调整的局面，公司为实施战略发展，正在通过主动采取风险控制措施和稳健的财务政策来控制经营风险。通过调整项目开、竣工计划来提高资金使用效率和安全性；根据市场情况，通过对开发结构和节奏的动态调整，在价格弹性敏感区域实施积极进取的销售策略等来防范风险；进一步加强和维护客户满意度，培育市场和品牌。

公司尚未成功开启国内资本市场的股权融资渠道，但多元化融资的思路一直在贯彻实施，在信贷从紧的营运环境中，公司将注重对原有融资渠道的稳固维系，同时，加大对新融资渠道的开拓。

公司正在不断完善职能设置，提高各项流程专业化程度，积极吸引和培养专业化人才，研究和应用先进技术、塑造优良的品牌形象等等，以自己不断提高的专业化能力在越来越成熟的房地产行业的竞争中立于不败之地。

2、公司主营业务经营情况

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

至报告期末，公司下属有常武地区的“新城南都三期B、C区、中心商业街西、菜场”、“新城公馆一期、二期、西区”、“新城长岛一期”、“四季新城金典”、“蓝钻景庭”、“新城尚东区”、“新城逸境”、“新城首府”、“玉龙湾二期、三期”、“公园壹号一期续建”27个子项目，南京地区的“新城尚座”项目，苏州地区的“翡翠湾二期”、“新城域二期、三期”3个子项目和上海的“新城盛景”、“清水颐园三期”4个子项目，共35个子项目在建，在建面积达218万平方米。

报告期内，常武地区的“新城蓝钻”、“人民家园二期 B 区”、“新城南都三期 A 区”，苏州的“翡翠湾一期 B 区”和“新城域一期 B 区”共 5 个项目实现竣工交付，竣工面积为 34.36 万平方米。

截止 2008 年 6 月 30 日，公司总资产 107.33 亿元，净资产 16.34 亿元。报告期内，公司实现回笼资金 22.4 亿元，实现主营业务收入 108367.45 万元，较上年同期增长 77.83%；实现净利润 12841.15 万元，归属于母公司所有者的净利润 12329.08 万元，较上年同期增长 91.95%。

报告期内各主要项目销售和结算情况：

序号	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)
1	常州地区老项目	274.00	37.78	246.10	56.50
2	常州金色新城	5,828.00	3,373.98	8,722.65	4,857.06
3	常州新城南都	39,006.67	15,350.00	41,320.83	17,273.10
4	常州四季金典	9,344.36	3,633.68		
5	常州新城长岛	20,692.00	8,307.09		
6	常州人民家园二期	3,032.00	1,536.50	37,177.81	20,498.35
7	常州新城蓝钻	16,361.00	8,705.09	31,106.52	13,735.95
8	常州新城尚东区	20,620.12	11,350.08		
9	常州新城逸境	28,678.00	13,233.59		
10	常州新城公馆	41,559.00	24,961.43	5,807.20	2,825.20
11	常州玉龙湾	23,299.29	9,341.36	5,512.66	1,977.05
12	常州公园壹号	8,851.70	3,995.51	4,928.77	2,209.77
13	南京新城逸境	510.70	243.30	589.25	243.80
14	南京尚东区	2,898.11	2,470.92	8,117.59	6,698.42
15	上海新城盛景	40,861.10	33,830.39		
16	上海清水颐园	28,322.63	28,581.86	3,244.93	3,971.92
17	上海新城尚景	1,236.48	2,085.49	815.69	1,057.96
18	苏州翡翠湾	16,942.02	7,038.39	13,927.82	4,736.80
19	昆山新城域	63,415.93	29,602.68	79,876.93	26,769.95
	合计	371,733.11	207,679.12	241,394.75	106,911.83

报告期末主要在建项目一览表：

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	计划开工时间	计划首批 竣工时间	预计总投资 (万元)
1	常州蓝钻景庭	常州常澄路	40,447	118,320	2007 年 5 月	2008 年 12 月	42,000
2	常州玉龙湾二期	常州飞龙桥旁	22,400	52,242	2007 年 8 月	2008 年 12 月	15,500
3	常州玉龙湾三期	常州飞龙桥旁	36,700	83,216	2007 年 12 月	2009 年 10 月	23,500
4	常州公园壹号续建	常州戚区东方路	7,620	19,364	2008 年 4 月	2009 年 10 月	5,200
5	常州尚东区	常州竹林北路	66,818	199,207	2007 年 6 月	2009 年 5 月	72,100
6	常州新城首府小学	常州大红旗路	19,950	14,297	2007 年 12 月	2009 年 1 月	6,500

7	常州新城首府办公楼	常州大红旗路	8,185	42,115	2008年4月	2009年12月	26,000
8	常州新城首府会所	常州大红旗路	3,200	6,098	2008年4月	2008年12月	4,500
9	常州新城逸境	常州龙游路	73,724	179,698	2008年1月	2009年10月	63,200
10	常州新城公馆一期B区	常州湖塘小庙	33,418	33,564	2007年8月	2008年11月	14,500
11	常州新城公馆二期	常州湖塘小庙	31,490	76,063	2007年9月	2009年9月	24,500
12	常州新城公馆西区	常州湖塘小庙	54,775	110,717	2007年9月	2009年10月	30,800
13	常州新城长岛一期	常州湖塘夏雷	147,090	249,546	2006年12月	2008年10月	66,100
14	常州四季新城金典	常州湖塘降子	17,027	56,897	2007年1月	2008年12月	17,500
15	常州新城南都三期B区	常州武进文秀苑	30,856	75,685	2007年6月	2008年11月	15,800
16	常州新城南都三期C区	常州武进文秀苑	21,486	56,370	2007年12月	2009年6月	12,500
17	常州新城南都商业街(西)	常州武进文秀苑	8,460	5,672	2007年11月	2008年12月	2,100
18	常州新城南都菜场	常州武进文秀苑	4,545	6,200	2007年8月	2008年8月	2,300
19	南京新城尚座	南京栖霞合班村	23,333	51,574	2008年5月	2009年10月	24,200
20	上海新城盛景	上海青浦汇金路	134,745	177,660	2007年6月	2008年11月	81,200
21	上海清水颐园三期	上海嘉定四街坊	56,000	119,902	2007年7月	2008年12月	50,200
22	昆山翡翠湾二期	昆山巴城路	41,680	94,935	2008年5月	2009年11月	26,800
23	昆山新城域二期	昆山长江路	63,616	125,025	2007年4月	2008年12月	32,200
24	昆山新城域三期	昆山长江路	17,006	75,444	2008年3月	2009年12月	17,900
25	无锡盛世新城一期	无锡民丰路	52,116	149,739	2008年5月及7月	2010年10月	58,000
合计			1,016,687	2,179,551			735,100

3、报告期内公司经营状况讨论与分析

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产开发销售	1,069,118,312.00	698,978,061.18	34.62	78.90	77.50	增加0.51个百分点
物业管理收入	13,636,835.03	15,491,618.28	-13.60	27.71	71.02	减少28.77个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：人民币元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
常州市	634,329,497.00	123.60
南京市	69,422,154.00	721.52
上海市	50,298,855.00	-78.11
苏州市	315,067,806.00	315.99
合计	1,069,118,312.00	78.90

报告期内，公司子公司江苏新城物业管理有限公司、常州新城万嘉建筑设计有限公司实现收益占公司主营业务收入比例较小，在主营业务分地区和构成情况的讨论分析中暂不列入分析比较。公司无锡区域项目在2008年处于前期开发阶段，暂不列示比较。

(3) 控股子公司的经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	主要产品或服务	权益	资产规模	本期营业收入	本期净利润
常州新城房产开发有限公司	常州尚东区、景庭、新城公馆、新城长岛、新城熙园等	95.8%	702806.42	42010.52	6517.99
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州清水湾	99.16%	23452.21	-	-170.45
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州玉龙湾	96.34%	58932.59	1977.05	-219.91
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州公园壹号	99.664%	39765.53	2209.77	-313.00
常州新城万嘉建筑设计有限公司	建筑设计	97.48%	661.52	-	-154.09
常州新城资产经营管理有限公司	健身服务、食品服务	99.58%	122.80	37.83	10.02
常州新城置地房地产开发有限公司	常州尚东区	95.8%	73564.42	-	-100.04
常州万方新城房地产开发有限公司	常州南田公园	95.905%	24494.23	-	-0.21
常州新城万博置业有限公司	常州惠商地块	95.8%	22384.86	-	-52.24
常州泰隆房地产开发有限公司	常州蓝湾苑	95.8%	9880.25	-	-0.88
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询、房产代理	100%	99.15	-	-0.85
常州嘉枫市场调查有限公司	调查、营销策划	95.8%	17099.46	-	-0.05
南京新城创置房地产有限公司	南京新城尚座	96.22%	68706.97	6958.62	1178.11
南京新城尚郡房地产有限公司	南京新城尚郡	96.22%	998.54	-	-1.46
上海东郡房地产开发有限公司	上海高行地块	100%	9813.71	-	-37.30
上海新城创置房地产有限公司	上海新城盛景	96.22%	101470.93	-	-235.48
上海新城万嘉房地产有限公司	上海新城枫景	96.22%	13216.34	-	-30.31
上海新城宝缘房地产有限公司	上海新城尚景	95.84%	8174.28	1057.96	421.60
上海清水颐园房地产有限公司	上海清水颐园	96.22%	102778.90	3972.12	1350.94
上海新城创佳置业有限公司	上海嘉定新城	96.22%	1000.90	-	0.40
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州翡翠湾	96.22%	28637.96	4736.80	-797.23
苏州新城万博置业有限公司	苏州吴中地块	100%	66567.55	-	-509.50
昆山新城创置房地产有限公司	昆山新城域	95.84%	105433.69	26769.98	4535.43
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡民丰地块	100%	27441.47	-	-228.75
江苏新城物业管理有限公司	物业管理	99.58%	4620.97	1061.42	-467.40
上海新城万嘉物业管理有限公司	物业管理	99.244%	81.99	348.36	-
常州四季新城消费品市场有限公司	摊位出租、管理	97.69%	51.59	-	0.10
合计			1512259.23	91140.43	10695.44

(4)、主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(元)	27729.40	占采购总额比重(%)	27
前五名客户销售金额合计(元)	4135.56	占销售总额比重(%)	3.82

(5) 主要财务状况、经营成果及现金流量比较情况及分析

单位：人民币元

报告期内公司资产构成同比情况及分析

项目	2008年6月30日	2007年12月31日	增减额	增减幅度(%)	原因分析
资产总额	10,733,042,521.96	9,738,439,978.62	994,602,543.34	10.21	业务规模扩大
货币资金	903,637,992.58	812,705,199.62	90,932,792.96	11.19	银行借款增加
其他应收款	248,726,177.31	391,545,854.73	-142,819,677.42	-36.48	公司招投标保证金减少
存货	8,059,828,753.43	6,917,164,831.65	1,142,663,921.78	16.52	开发成本和土地储备增加所致
应付帐款	664,233,325.08	801,168,878.14	-136,935,553.06	-17.09	项目完工工程款增加
预收帐款	5,132,009,121.87	3,978,578,643.38	1,153,430,478.49	28.99	新开盘项目增加
其他应付款	135,765,365.56	367,257,170.40	-231,491,804.84	-63.03	代收代付费用变动所致
长期借款	1,592,370,000.00	1,453,800,000.00	138,570,000.00	9.53	业务规模扩大, 银行借款增加所致
归属于母公司所有者权益	1,569,898,907.71	1,446,608,116.14	123,290,791.57	8.52	报告期交付项目较多, 结算收入增加所致

报告期内经营成果同比情况及分析

项目	2008年1-6月	2007年1-6月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
营业收入	1,083,674,472.04	609,402,685.54	474,271,786.50	77.83	报告期交付项目增多
营业成本	715,922,276.37	402,933,646.34	312,988,630.03	77.68	随结算收入增加而增加
管理费用	73,623,550.47	47,830,453.10	25,793,097.37	53.93	开发项目增加所致
销售费用	32,949,882.53	27,078,414.93	5,871,467.60	21.68	开发项目及销售推广费用增加所致
归属于母公司的净利润	123,290,791.57	64,230,522.30	59,060,269.27	91.95	营业收入增加

报告期内现金流量同比情况

项目	2008年1-6月	2007年1-6月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
收到其他与经营活动有关现金	334,188,455.50	26,241,686.18	307,946,769.32	1173.50	退回上年投标保证金及收回往来款
购买商品、接受劳务支付的现金	1,788,685,415.52	2,173,624,724.86	-384,939,309.34	-17.71	土地储备较上年同期减少
支付其他与经营活动有关现金	363,275,694.26	107,910,444.05	255,365,250.21	236.65	归还临时借款
经营活动产生的现金流量净额	24,697,643.57	-288,302,801.53	313,000,445.10	-108.57	

4、公司在经营中出现的问题与困难

(1) 市场环境：受国家宏观调控的影响，我国房地产行业从去年底开始就出现了调整迹象，至报告期末，各地的房地产市场均出现了不同程度的调整，市场观望气氛浓厚、成交量萎缩。加上国际、国内诸多不利因素的影响，我国的房地产行业可能存在一个较长时间的盘整周期，针对当前我国房地产行业普遍调整的局面，公司为实施战略发展，正在通过主动风险控制措施和稳健的财务政策来控制经营风险。通过调整项目开、竣工计划来提高资金使用效率和安全性；进

进一步加强和维护客户满意度，培育市场和品牌；根据市场情况，通过对开发结构和节奏的动态调整，在价格弹性敏感区域实施积极进取的销售策略等来防范风险。

(2) 融资方面：作为房地产上市公司，一直未能实现资本市场的再融资，资金一直是公司发展中的难以解决的矛盾，由于资金瓶颈的限制，公司的发展规模和速度正受到严重制约。市场行情的发展和政策因素仍对公司未来的融资环境有不利的影响。尤其在当前房地产市场情况下，自有资金的薄弱加大了公司经营中的资金风险。

为解决公司资金供求矛盾，公司一方面重视外部的银行融资工作，并积极拓展其他融资渠道；另一方面，在公司内部经营上，加强销售推广力度，回笼资金，调节公司项目开发计划，合理安排资金，提高资金使用效率，确保在现有基础上的资金安全。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 股权投资情况

报告期内公司因发展需要，新设控股公司 3 家，股权投资总额为 98362 万元。

单位：人民币万元

被投资的公司名称	占被投资公司权益比例(%)	原注册资本	现注册资本
常州新城房产开发有限公司	95.8	30000	110000
上海新城创置房地产有限公司	96.22	13000	21000
无锡新城万嘉置业有限公司	100	10000	22000
常州万嘉置业咨询有限公司	100	0	100
南京新城尚郡房地产有限公司	96.22	0	1000
上海新城创佳置业有限公司	96.22	0	1000

(四) 董事会下半年的经营计划修改计划

2008 年上半年计划完成情况及下半年计划

2008 年初公司计划全年新开工项目 27 个，新开工建筑面积 244.93 万平方米，实现竣工面积 111 万平方米，实现交付结算 99 万平方米；2008 年力争实现销售回笼资金 75 亿元、结算收入 50 亿元。报告期内，公司新开工项目 13 个，已完成开工建筑面积 88.57 万平方米、实现竣工面积 34.36 万平方米，实现交付结算 24.14 万平方米、结算收入 10.69 亿元。

鉴于 2007 年底开始调整的房地产市场，公司为了更好地适应市场状况，控制经营风险，报告期内，对年初制定的项目开发计划已有所调整。下半年，公司将根据宏观经济环境、调控政策要

求、市场情形等，继续采取稳健的经营政策、财务政策和积极的销售策略寻求市场业绩，根据市场动态及时调整项目开发计划。

现将 2008 年全年计划做如下调整：2008 年下半年新开工项目 10 个，新开工建筑面积 86.18 万平方米，实现竣工面积 75.68 万平方米，调整后的全年开工面积为 174.75 万平方米、竣工计划为 110.04 万平方米；2008 年销售回笼资金力争超过 50 亿元。

2008 年下半年开发项目情况：

序号	项目名称	地理位置	08 年 6 月末 未开发 占地面积 (平方米)	08 年预计开 工占地面积 (平方米)	08 年预计开 工建筑面积 (平方米)	预计 开工时间	预计 竣工时间
1	常州新城首府公寓	常州大红旗路	60,765	8,200	53,866	2008 年 7 月	2010 年 6 月
2	常州新城首府 1#7#楼	常州大红旗路		14,000	28,926	2008 年 8 月	2010 年 12 月
3	常州新城熙园	常州湖塘东庄	52,183	52,183	130,000	2008 年 8 月	2009 年 11 月 /2010 年 9 月
4	常州清水湾	新北区新桥镇	224,002	70,838	122,300	2008 年 11 月	2010 年 12 月
5	常州新城南都三期 D 区	常州武进文秀苑	41,116	19,189	63,300	2008 年 7 月	2010 年 4 月
6	常州新城南都东南角公寓	常州武进文秀苑		2,450	10,000	2008 年 9 月	2009 年 12 月
7	常州新城帝景商业	常州武进文秀苑	212,299	38,200	64,829	2008 年 9 月	2009 年 6 月
8	上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	132,785	70,400	71,300	2008 年 8 月 2008 年 10 月	2009 年 11 月
9	昆山新城域四期	昆山长江路	131,995	64,708	153,219	2008 年 9 月	2010 年 12 月
10	苏州新城金郡一期	苏州吴中路	310,384	109,355	164,033	2008 年 9 月	2010 年 9 月
总计			1,165,530	449,522	861,772		

2008 年下半年竣工项目一览表：

序号	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	开工时间	竣工面积 (平方米)	(预计)竣工时 间
1	常州蓝钻景庭一期	常州常澄路	16,287	2007 年 5 月	45,289	2008 年 12 月
2	常州新城首府会所	常州大红旗路	3,200	2008 年 4 月	6,098	2008 年 12 月
3	常州玉龙湾二期	常州飞龙桥旁	22,400	2007 年 8 月	52,242	2008 年 12 月
4	常州新城南都三期 B 区	常州武进文秀苑	30,856	2007 年 6 月	75,685	2008 年 11 月
5	常州新城南都商业街(西)	常州武进文秀苑	8,460	2007 年 11 月	5,672	2008 年 12 月
6	常州新城南都菜场	常州武进文秀苑	4,545	2007 年 8 月	6,200	2008 年 8 月
7	常州新城长岛一期 A 区	常州湖塘夏雷	59,050	2006 年 12 月	113,017	2008 年 10 月
8	常州新城长岛一期 B 区	常州湖塘夏雷	14,563	2007 年 6 月	34,020	2008 年 12 月
9	常州新城长岛一期别墅	常州湖塘夏雷	37,210	2007 年 6 月	29,011	2008 年 10 月
10	常州四季新城金典	常州湖塘降子	17,027	2007 年 1 月	56,897	2008 年 12 月
11	常州新城公馆一期 B 区	常州湖塘小庙	33,418	2007 年 8 月	33,563	2008 年 11 月
12	上海新城盛景一期 A 区	上海青浦汇金路	39,439	2007 年 6 月	54,240	2008 年 11 月
13	上海清水颐园三期	上海嘉定四街坊	56,000	2007 年 7 月	119,902	2008 年 12 月
14	昆山新城域二期	昆山长江路	63,616	2007 年 4 月	125,025	2008 年 12 月
合计			406,071		756,861	

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

2008 年上半年，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，坚持规范运营，完善公司治理结构，并做好信息披露工作。

公司董事、经理层根据各自职能，严格执行公司战略计划，在市场宏观环境不利的形势下努力促进公司经营业务发展。根据中国证监会于 2007 年开始的关于加强上市公司治理活动及江苏证监局相关通知要求，公司在公司法人治理各方面进行了认真自查和整改，并经过公众评议和证监局等主管部门的意见进行了提高和完善，取得了较为全面和满意的自查结果。本年 6 月，公司在中国证监会第 27 号公告要求下，对公司治理专项活动的整改计划、提高措施及效果重新进行了审查，在巩固前期治理专项活动成果的基础上，对下一阶段公司治理提出了更高的要求并拟定了实施计划。

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

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，经 2008 年 3 月 31 日召开的公司 2007 年度股东大会决议通过，公司以 2007 年 12 月 31 日的总股本 53106.24 万股为基数，按每 10 股送 10 股红股的比例向全体股东实施利润分配，送股后公司总股本为 106212.48 万股，送股手续由本公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司派送，于 2008 年 4 月 22 日直接记入股东证券帐户。

报告期内，公司不派发现金红利、资本公积金不转增股本。

(三) 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

出售资产情况

1、2008 年 5 月 15 日，本公司子公司常州新城房产开发有限公司向公司母公司的全资子公司江苏新城经典置业有限公司转让常州新城广场置业有限公司 100% 股权，该资产的帐面价值为 1,000 万元，评估价值为 1,044.55 万元，实际出售金额为 1,044.55 万元，本次出售价格的确定依据是本次关联交易出售的股权参考所出售公司的资产评估报告的股权资产评估值为定价依据，确定出售价格。该事项已于 2008 年 5 月 17 日刊登在中国证券报、上海证券报、香港商报上。因项目未进入实质开发阶段，本次股权转让对公司业务的连续性和管理层稳定性没有任何影响。本次股权转让，有利于公司集中优势项目的开发，增强公司抵抗经营风险的能力。本次股权转让的相关事项至 2008 年 6 月 30 日前已交割办理完毕。

2、2008年5月15日，本公司子公司常州新城房产开发有限公司向公司母公司的全资子公司江苏新城经典置业有限公司转让常州福隆房地产开发有限公司100%股权，该资产的帐面价值为1,000万元，评估价值为1,000.12万元，实际出售金额为1,000.12万元，本次出售价格的确定依据是本次关联交易出售的股权参考所出售公司的资产评估报告的股权资产评估值为定价依据，确定出售价格。该事项已于2008年5月17日刊登在中国证券报、上海证券报、香港商报上。因项目未进入实质开发阶段，本次股权转让对公司业务的连续性和管理层稳定性没有任何影响。本次股权转让，有利于公司集中优势项目的开发，增强公司抵抗经营风险的能力。本次股权转让的相关事项至2008年6月30日前已交割办理完毕。

(五)本报告期公司无重大关联交易事项。

(六)本报告期公司无托管事项。

(七)本报告期公司无承包事项。

(八)本报告期公司无租赁事项。

(九)担保情况

单位：人民币万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计（A）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	23,000
报告期末对控股子公司担保余额合计（B）	48,100
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	48,100
担保总额占公司净资产的比例	29.43%
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）	44,000
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	44,000

公司对控股子公司担保发生额和余额含本公司子公司常州新城房产开发有限公司为子公司南京新城创置房地产有限公司提供的2500万元担保额。

(十)本报告期公司无委托理财事项。

(十一)其他重大合同

1、公司子公司常州新城置地房地产开发有限公司向中国建设银行常州城中支行借款人民币 12200 万元。

2、公司子公司常州新城置地房地产开发有限公司向中国农业银行武进支行借款人民币 10000 万元。

3、公司子公司常州新城房产开发有限公司向交通银行常州分行借款人民币 6000 万元。

4、公司子公司常州新城房产开发有限公司向中国农业银行武进支行借款人民币 20000 万元。

5、公司子公司常州新城房产开发有限公司向招商银行常州分行短期借款人民币 5000 万元。

6、公司子公司常州新城房产开发有限公司向中国工商银行常州分行借款人民币 10000 万元。

上述借款详细内容公告刊登于 2008 年 1 月 26 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

7、公司控股子公司常州新城房产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司常州分行借款人民币 6000 万元。

借款详细内容公告刊登于 2008 年 3 月 8 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

8、公司子公司上海新城万嘉房地产有限公司以总额人民币 35049 万元的价格竞得上海市嘉定区新城中心区 B01-1（32171.3 平方米）、B01-2（24621.8 平方米）、B02-1（36669.9 平方米）三宗地块的国有土地使用权。

公告刊登于 2008 年 3 月 14 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

9、公司控股子公司常州新城房产开发有限公司向中国农业银行常州市武进支行借款人民币 15000 万元。

借款详细内容公告刊登于 2008 年 3 月 22 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

10、本公司控股子公司常州新城房产开发有限公司将其持有的两家全资子公司常州新城广场置业有限公司和常州福隆房地产开发有限公司的 100%股权转让予江苏新城经典置业有限公司，经协商，两家子公司的股权转让价格以经评估后的价值为依据，确定常州广场置业转让价款总额为人民币 1044.55 万元、常州福隆房产转让价款总额为人民币 1000.12 万元。

关联交易事项详细内容公告刊登于 2008 年 5 月 17 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

11、公司子公司常州鼎佳房地产开发有限公司向中国农业银行武进支行借款人民币 9000 万元。

借款详细内容公告刊登于 2008 年 6 月 4 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

12、公司实际控制子公司上海新城创置房地产有限公司向中国农业银行青浦支行借款人民币 10000 万元。

借款详细内容公告刊登于 2008 年 7 月 30 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(十二) 报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(十三) 报告期内，公司未改聘会计师事务所。

(十四) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人无受处罚及整改情况。

(十五) 其他重大事项

本公司于 2008 年 8 月 5 日接大股东江苏新城实业集团有限公司通知，江苏新城实业集团有限公司将其持有的本公司非流通境内法人股 12000 万股质押给交银国际信托有限公司，并于 2008 年 8 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续。

本次股权质押的目的是以该部分股份的股权受益权设立集合资金信托计划，所融资金将用于对江苏新城实业集团有限公司全资子公司江苏新城经典置业有限公司进行增资。

(十六) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
公司公告	中国证券报 B08、上海证券报 D8、香港商报	2008 年 1 月 10 日
公司第四届董事会第六次会议决议公告	中国证券报 D04、上海证券报 D17、香港商报	2008 年 1 月 17 日
公司重大合同公告	中国证券报 C004、上海证券报 14、香港商报	2008 年 1 月 26 日
公司 2008 年 1 月经营月报	中国证券报 B04、上海证券报 D24、香港商报	2008 年 2 月 5 日
公司联系方式变动公告	中国证券报 D009、上海证券报 D9、香港商报	2008 年 2 月 26 日
公司第四届董事会第七次会议决议公告暨召开公司 2007 年度股东大会的通知	中国证券报 C017、上海证券报 25、香港商报	2008 年 3 月 8 日
公司第四届监事会第四次会议决议公告	中国证券报 C017、上海证券报 25、香港商报	2008 年 3 月 8 日
公司公告	中国证券报 C017、上海证券报 25、香港商报	2008 年 3 月 8 日
公司股票交易异常波动公告	中国证券报 D004、上海证券报 D20、香港商报	2008 年 3 月 12 日
公司 2008 年 2 月经营月报	中国证券报 D004、上海证券报 D16、香港商报	2008 年 3 月 13 日
公司公告	中国证券报 B03、上海证券报 D16、香港商报	2008 年 3 月 14 日
公司公告	中国证券报 C005、上海证券报 35、香港商报	2008 年 3 月 22 日
公司 2007 年度股东大会决议公告	中国证券报 D21、上海证券报 D43、香港商报	2008 年 4 月 1 日

公司 2007 年度分红送股实施公告	中国证券报 C12、上海证券报 D33、香港商报	2008 年 4 月 11 日
公司第四届董事会第八次会议决议公告	中国证券报 C037、上海证券报 65、香港商报	2008 年 4 月 19 日
公司 2008 年 4 月经营月报	中国证券报 D004、上海证券报 D20、香港商报	2008 年 5 月 7 日
公司 2007 年度报告补充公告	中国证券报 C004、上海证券报 22、香港商报	2008 年 5 月 10 日
公司第四届董事会第九次会议决议公告	中国证券报 C004、上海证券报 16、香港商报	2008 年 5 月 17 日
公司关联交易公告	中国证券报 C004、上海证券报 16、香港商报	2008 年 5 月 17 日
公司关于向汶川地震灾区捐款的公告	中国证券报 B01、上海证券报 D6、香港商报	2008 年 5 月 28 日
公司公告	中国证券报 C05、上海证券报 D16、香港商报	2008 年 6 月 4 日
公司 2008 年 5 月经营月报	中国证券报 C004、上海证券报 24、香港商报	2008 年 6 月 7 日
公司 2008 年 6 月经营月报	中国证券报 B08、上海证券报 D24、香港商报	2008 年 7 月 9 日
公司 2008 年半年度业绩预增公告	中国证券报 D004、上海证券报 C16、香港商报	2008 年 7 月 15 日
公司公告	中国证券报 B01、上海证券报 C11、香港商报	2008 年 7 月 30 日
公司第四届董事会第十次会议决议公告	中国证券报 D036、上海证券报 C32、香港商报	2008 年 7 月 31 日
公司股权质押公告	中国证券报 B08、上海证券报 C25、香港商报	2008 年 8 月 6 日
公司 2008 年 7 月经营月报	中国证券报 C008、上海证券报 48、香港商报	2008 年 8 月 9 日

以上公告刊载的互联网网站为上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 及公司网站 www.900950.com。

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务会计报表

附后

（二）财务会计报表附注

附后

八、备查文件目录

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

董事长：王振华

江苏新城房产股份有限公司

2008 年 8 月 14 日

资 产 负 债 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

2008 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

资 产	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产：				
货币资金	903,637,992.58	32,473,464.59	812,705,199.62	127,556,388.69
交易性金融资产				
应收票据			200,000.00	200,000.00
应收账款	86,137,742.00	85,231,686.00	96,877,787.00	95,244,475.00
预付款项	546,740,768.00	63,784,404.41	741,725,445.04	63,764,405.00
应收利息				
应收股利				708,260,000.00
其他应收款	248,726,177.31	51,158,470.93	391,545,854.73	176,350,470.37
存货	8,059,828,753.43	453,600,845.04	6,917,164,831.65	406,153,563.25
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	810,776,191.16	38,449,166.83	713,261,694.83	39,123,045.82
流动资产合计	10,655,847,624.48	724,698,037.80	9,673,480,812.87	1,616,652,348.13
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		1,778,477,285.14		883,077,285.14
投资性房地产	1,297,912.93		1,322,254.27	
固定资产	31,302,683.78	5,330,209.94	31,354,604.48	4,815,862.43
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	524,110.43	331,032.33	618,164.37	414,856.33
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,268,774.59		307,157.01	
递延所得税资产	42,801,415.75	3,497,295.25	31,356,985.62	3,497,295.25
其他非流动资产				
非流动资产合计	77,194,897.48	1,787,635,822.66	64,959,165.75	891,805,299.15
资产总计	10,733,042,521.96	2,512,333,860.46	9,738,439,978.62	2,508,457,647.28

资 产 负 债 表(续)

负债及股东权益	2008. 6. 30		2007. 12. 31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动负债：				
短期借款	210,000,000.00		100,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	70,000,000.00	11,000,000.00	253,000.00	
应付账款	664,233,325.08	92,123,316.43	801,168,878.14	110,063,592.44
预收款项	5,132,009,121.87	478,766,269.12	3,978,578,643.38	480,545,565.05
应付职工薪酬	222,562.09		29,421,755.38	15,211,252.00
应交税费	90,777,411.40	4,733,026.03	212,617,454.19	41,590,807.97
应付利息	5,402,049.80	405,015.00	14,918,806.66	537,322.50
应付股利			30,240,000.00	
其他应付款	135,765,365.56	460,568,705.69	367,257,170.40	372,973,006.87
一年内到期的非流动负债	867,700,000.00	113,700,000.00	946,000,000.00	156,500,000.00
其他流动负债	112,064,881.63	14,639,181.00	113,440,170.00	16,249,182.00
流动负债合计	7,288,174,717.43	1,175,935,513.27	6,593,895,878.15	1,193,670,728.83
非流动负债：				
长期借款	1,592,370,000.00	94,000,000.00	1,453,800,000.00	94,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	17,983,712.62		18,241,517.69	
其他非流动负债	200,000,000.00		200,000,000.00	
非流动负债合计	1,810,353,712.62	94,000,000.00	1,672,041,517.69	94,000,000.00
负债合计	9,098,528,430.05	1,269,935,513.27	8,265,937,395.84	1,287,670,728.83
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00	531,062,400.00	531,062,400.00
资本公积	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56
减：库存股				
盈余公积	69,272,548.69	98,020,464.17	69,272,548.69	98,020,464.17
未分配利润	418,250,061.46	62,001,585.46	826,021,669.89	571,452,556.72
归属于母公司所有者权益合计	1,569,898,907.71	1,242,398,347.19	1,446,608,116.14	1,220,786,918.45
少数股东权益	64,615,184.20		25,894,466.64	
所有者权益（或股东权益）合计	1,634,514,091.91	1,242,398,347.19	1,472,502,582.78	1,220,786,918.45
负债和所有者权益总计	10,733,042,521.96	2,512,333,860.46	9,738,439,978.62	2,508,457,647.28

利 润 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

2008 年 6 月

金额单位：人民币元

项目	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、营业收入	1,083,674,472.04	172,731,154.00	609,402,685.54	211,735,866.00
减：营业成本	715,922,276.37	90,746,223.47	402,933,646.34	107,831,581.33
营业税金及附加	73,240,729.27	11,692,293.16	42,462,315.21	14,115,842.05
销售费用	32,949,882.53	1,838,109.47	27,078,414.93	2,307,309.07
管理费用	73,623,550.47	36,053,207.23	47,830,453.10	25,737,489.64
财务费用	16,799,723.60	107,337.76	-869,574.92	-261,296.55
资产减值损失				
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益 (损失以“-”号填列)	1,281,880.87			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	172,420,190.67	32,293,982.91	89,967,430.88	62,004,940.46
加：营业外收入	6,039,780.17	264,504.30	1,930,374.10	64,260.00
减：营业外支出	8,831,617.32	5,894,990.00	352,669.81	60,641.61
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	169,628,353.52	26,663,497.21	91,545,135.17	62,008,558.85
减：所得税费用	41,216,844.39	5,052,068.47	27,017,799.69	19,803,640.88
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	128,411,509.13	21,611,428.74	64,527,335.48	42,204,917.97
归属于母公司所有者的净利润	123,290,791.57	611,428.74	64,230,522.30	42,204,917.97
少数股东损益	5,120,717.56		296,813.18	
五、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.1161		0.0605	
(二) 稀释每股收益				

现 金 流 量 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

2008 年 6 月

单位：人民币元

项 目	2008 年 1-6 月		2007 年 1-6 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,250,833,959.02	182,106,590.07	2,240,698,459.90	296,533,569.00
收到的税费返还	4,639,906.00		1,505,314.54	
收到的其他与经营活动有关的现金	334,188,455.50	932,670,128.48	26,241,686.18	71,972,537.22
现金流入小计	2,589,662,320.52	1,114,776,718.55	2,268,445,460.62	368,506,106.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,788,685,415.52	139,635,921.05	2,173,624,724.86	112,814,580.36
支付给职工以及为职工支付的现金	55,078,465.31	27,350,810.05	47,184,346.20	19,249,238.69
支付的各项税费	357,925,101.86	53,482,141.23	228,028,747.04	24,125,900.74
支付的其他与经营活动有关的现金	363,275,694.26	749,821,617.82	107,910,444.05	42,052,711.79
现金流出小计	2,564,964,676.95	970,290,490.15	2,556,748,262.15	198,242,431.58
经营活动产生的现金流量净额	24,697,643.57	144,486,228.40	-288,302,801.53	170,263,674.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金		18,500,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,160.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	20,446,700.00			
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计	20,448,860.00	18,500,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,093,133.00	990,516.00	2,358,314.00	1,475,104.00
投资所支付的现金		205,640,000.00	30,000,000.00	110,750,000.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	3,093,133.00	206,630,516.00	32,358,314.00	112,225,104.00
投资活动产生的现金流量净额	17,355,727.00	-188,130,516.00	-32,358,314.00	-112,225,104.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	9,408,000.00		200,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			200,000,000.00	
借款所收到的现金	899,200,000.00		975,500,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计	908,608,000.00		1,175,500,000.00	
偿还债务所支付的现金	728,930,000.00	42,800,000.00	155,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	122,700,357.41	8,638,636.50	45,996,718.42	10,980,100.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
现金流出小计	851,630,357.41	51,438,636.50	200,996,718.42	60,980,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	56,977,642.59	-51,438,636.50	974,503,281.58	-60,980,100.00
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	99,031,013.16	-95,082,924.10	653,842,166.05	-2,941,529.36
加：期初现金及现金等价物余额	742,882,549.38	124,766,388.69	622,817,531.03	67,599,355.50
六、期末现金及现金等价物余额	841,913,562.54	29,683,464.59	1,276,659,697.08	64,657,826.14

现金流量表补充资料：

补充资料	2008年1-6月		2007年1-6月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	128,411,509.13	21,611,428.74	64,527,335.48	42,204,917.97
加：资产减值准备				
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,052,040.66	476,168.49	1,867,098.28	322,439.08
无形资产摊销	142,733.94	83,824.00	172,196.59	83,824.00
长期待摊费用摊销	788,696.17		293,285.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）				
固定资产报废损失	1,394.00			
公允价值变动损失				
财务费用	26,190,028.00		1,959,625.00	
投资损失（减：收益）	-446,700.00			
递延所得税资产减少（减：增加）	-11,444,430.13		-17,512,745.53	-4,616,429.73
递延所得税负债增加（减：减少）	-257,805.07		4,925,373.13	
存货的减少（减：增加）	-1,142,663,921.78	-47,447,281.79	-1,386,592,736.69	-18,401,469.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	251,229,903.13	136,058,668.02	-276,695,382.18	17,023,867.85
经营性应付项目的增加（减：减少）	702,335,596.14	25,197,091.94	1,435,362,383.61	130,623,060.23
其他	68,358,599.38	8,506,329.00	-116,609,234.50	3,023,464.57
经营活动产生的现金流量净额	24,697,643.57	144,486,228.40	-288,302,801.53	170,263,674.64
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额	841,913,562.54	29,683,464.59	1,276,659,697.08	64,657,826.14
减：现金的期初余额	742,882,549.38	124,766,388.69	622,817,531.03	67,599,355.50
加：现金等价物的期末余额				
减：现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	99,031,013.16	-95,082,924.10	653,842,166.05	-2,941,529.36

合并所有者权益变动表

编制单位:江苏新城房产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	531,062,400	20,251,497.56		69,272,548.69		826,021,669.89		25,894,466.64	1,472,502,582.78
加:会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	531,062,400	20,251,497.56		69,272,548.69		826,021,669.89		25,894,466.64	1,472,502,582.78
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	531,062,400					-407,771,608.43		38,720,717.56	162,011,509.13
(一)净利润						123,290,791.57		5,120,717.56	128,411,509.13
(二)直接计入所有者权益的 利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值 变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所 有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关 的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计						123,290,791.57		5,120,717.56	128,411,509.13
(三)所有者投入和减少资本								33,600,000	33,600,000
1.所有者投入资本								33,600,000	33,600,000
2.股份支付计入所有者权益的 金额									
3.其他									
(四)利润分配						-531,062,400			-531,062,400
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配						-531,062,400			-531,062,400
4.其他									
(五)所有者权益内部结转	531,062,400								531,062,400
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他	531,062,400								
四、本期期末余额	1,062,124,800	20,251,497.56		69,272,548.69		418,250,061.46		4,615,184.20	1,634,514,091.91

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	331,914,000	20,251,497.56		223,152,953.48		460,694,117.24		75,000,694.55	1,111,013,262.83
加：会计政策变更				2,991,782.99		6,955,338.24		330,718.14	10,277,839.37
前期差错更正									
二、本年初余额	331,914,000	20,251,497.56		226,144,736.47		467,649,455.48		75,331,412.69	1,121,291,102.20
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	199,148,400					-134,917,877.70		296,813.18	64,527,335.48
(一) 净利润						64,230,522.30		296,813.18	64,527,335.48
(二) 直接计入所有者权益的利 得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值 变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所 有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关 的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						64,230,522.30		296,813.18	64,527,335.48
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的 金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						-199,148,400			-199,148,400
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-199,148,400			-199,148,400
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	199,148,400								199,148,400
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	199,148,400								199,148,400
四、本期期末余额	531,062,400	20,251,497.56		226,144,736.47		332,731,577.78		75,628,225.87	1,185,818,437.68

母公司所有者权益变动表

编制单位:江苏新城房产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	531,062,400	20,251,497.56		98,020,464.17	571,452,556.72	1,220,786,918.45
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	531,062,400	20,251,497.56		98,020,464.17	571,452,556.72	1,220,786,918.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	531,062,400				-509,450,971.26	21,611,428.74
(一)净利润					21,611,428.74	21,611,428.74
(二)直接计入所有者 权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产 公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单 位其他所有者权益变 动的影响						
3.与计入所有者权益 项目相关的所得税影 响						
4.其他						
上述(一)和(二)小 计					21,611,428.74	21,611,428.74
(三)所有者投入和减 少资本						
1.所有者投入资本						
2.股份支付计入所有 者权益的金额						
3.其他						
(四)利润分配					-531,062,400	-531,062,400
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东) 的分配					-531,062,400	-531,062,400
3.其他						
(五)所有者权益内部 结转	531,062,400					531,062,400
1.资本公积转增资本 (或股本)						
2.盈余公积转增资本 (或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他	531,062,400					531,062,400
四、本期期末余额	1,062,124,800	20,251,497.56		98,020,464.17	62,001,585.46	1,242,398,348.19

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	331,914,000	20,251,497.56		100,794,256.27	590,028,274.58	1,042,988,028.41
加：会计政策变更				2,521,508.89	450,152.21	2,971,661.10
前期差错更正						
二、本年初余额	331,914,000	20,251,497.56		103,315,765.16	590,478,426.79	1,045,959,689.51
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	199,148,400				-156,943,482.03	42,204,917.97
(一) 净利润					42,204,917.97	42,204,917.97
(二) 直接计入所有者 权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单 位其他所有者权益变 动的影响						
3. 与计入所有者权益 项目相关的所得税影 响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小 计					42,204,917.97	42,204,917.97
(三) 所有者投入和减 少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有 者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配					-199,148,400	-199,148,400
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东) 的分配					-199,148,400	-199,148,400
3. 其他						
(五) 所有者权益内部 结转	199,148,400					199,148,400
1. 资本公积转增资本 (或股本)						
2. 盈余公积转增资本 (或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他	199,148,400					199,148,400
四、本期期末余额	531,062,400	20,251,497.56		103,315,765.16	433,534,944.76	1,088,164,607.48

江苏新城房产股份有限公司 二零零八半年度财务报表附注

附注 1：公司的基本情况

江苏新城房产股份有限公司前身为江苏五菱柴油机股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经江苏省人民政府苏政复[1997]81 号文批准，由武进柴油机厂作为主要发起人，与武进市油泵油嘴厂、武进市湖塘邱墅铸造厂、武进市戴溪东尖有色金属铸造厂、武进市万盛机械厂、武进市夏溪农机具修造厂，以募集方式于 1997 年 10 月 10 日共同发起设立的股份有限公司，公司原股本为 25,145 万元，在江苏省工商行政管理局登记注册。1998 年 5 月 25 日经股东大会决议，并经江苏省证管委字(1998)101 号文批准，公司以资本公积 25,145,000 元转增股本(即每 10 股转增 1 股)，转增后股本总额为 276,595,000 元，2000 年 5 月 26 日经股东大会决议，公司以资本公积 55,319,000 元向全体股东每 10 股转增 2 股股份，转增后总股本为 331,914,000 元，2001 年 6 月 5 日公司经江苏省工商行政管理局核准，公司注册资本为 33,191.4 万元。公司股票简称：五菱 B 股；股票代码：900950。

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

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

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

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

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

2007 年 5 月 22 日经公司 2006 年度股东大会决议，公司以 2006 年 12 月 31 日的股份为基准，每 10 股转增 6 股，以未分配利润向全体股东转增股份 199,148,400 股，经本次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 531,062,400 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，经本次未分配利润转增方案实施后，公司的注册资本变更为 1,062,124,800 元。

公司总部位于江苏常州。

公司及子公司主要经营房地产开发经营，自有物业管理。

所属行业：房地产行业。

经营范围：房地产开发与经营，物业管理，房屋租赁，室内外装饰工程，建筑材料、装璜材料销售，经济信息咨询服务。

截止 2008 年 6 月 30 日，公司股本结构为：

1、非发起人境内法人股 63,064.32 万股，占公司总股本的 59.38%；

其中：江苏新城实业集团有限公司：62,515.20 万股，占 58.86%；

常州市宜煜铸造有限公司：211.20 万股，占 0.20%；

常州市华顺建筑工程有限公司：337.92 万股，占 0.32%；

2、发起人境内法人股 295.68 万股，占公司总股本的 0.28%；

其中：常州市武进湖塘邱墅铸造厂：211.20 万股，占 0.20%；

江苏万盛铸造有限公司：84.48 万股，占 0.08%；

3、境内上市外资股万股：42,852.48 万股，占 40.34%。

附注 2：会计政策、会计估计变更和前期差错

本报告期内未发生会计估计变更及会计差错更正事项。

附注 3：遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本公司编制的财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注 4：财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的新的《企业会计准则》及其应用指南进行确认和计量，编制时按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五—第十九条规定的追溯调整事项对可比期间的利润表和资产负债表进行了追溯调整。

此外，本财务报表还按照《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》（2007 年修订）列报和披露有关财务信息。

附注 5：公司的主要会计政策、会计估计

1. 会计期间

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

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 报告期内计量属性发生变化的报表项目及采用的计量属性

本公司按照规定的会计计量属性进行计量，报告期内计量属性未发生变化，本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

4. 编制现金流量表时现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限很短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务核算方法

发生外币业务时，采用交易发生日的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价中间价）折合为人民币记账。发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的汇率（即银行买入或卖出）折算。在资产负债表日，区分外币货币性项目和外币非货币性项目按照如下原则进行处理：

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则处理。货币性项目是指本公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债，包括库存现金、银行存款、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

对于以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。非货币性项目是指货币性项目以外的项目，包括存货、长期股权投资、固定资产、无形资产等。

对于以公允价值计量的外汇非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

6. 金融工具的确认和计量及金融工具的转移

1) 金融资产的确认

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

2) 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

公司取得金融资产或承担的金融负债分以下类别进行计量：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

公司在持有公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益；处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到期利息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，将所取得的价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

公司收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金额资产

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到期付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金额资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益，同时将原直接计入股东权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(5) 其他金融负债

其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债采用摊余成本进行后续计量。

3) 主要金融资产或金融负债公允价值的确认方法

- (1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价用于确认其公允价值。
- (2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。
- (3) 初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

4) 主要金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

金融资产减值准备的确认标准：公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产减值准备的计提方法：以摊余成本计量的金融资产减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提金融资产减值准备；可供出售金融资产减值准备，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

7. 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的，或因债务人逾期为履行偿债义务超过三年而且具有明显特征表明无法收回的应收款项，确认为坏账。

2) 对单项的应收款项进行单独减值测试，按该应收款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

8. 存货的分类、计价及核算方法；存货跌价准备的确认标准及计提方法

1) 存货分类：存货主要包括库存材料、低值易耗品、开发成本和开发产品等。

2) 存货的盘存制度为永续盘存制。

3) 存货按成本进行初始计量，库存材料发出按先进先出法结转成本；开发产品的结转按个别计价法核算；低值易耗品采用领用时一次摊销的方法。

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

5) 开发用土地的核算方法

开发用取得的国有土地使用权按其账面价值全部转入开发成本核算。

6) 公共配套设施费用的核算方法

住宅小区中非营业性公共配套设施所需建设费用计入小区开发成本，开发产品办理竣工验收时，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的方法计入开发产品成本中列支。

9. 长期股权投资的核算方法

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本公司对合营企业和联营企业的股权投资以及本公司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。

1) 对子公司的股权投资

子公司是指本公司能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。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亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

本公司向子公司的少数股东购买其持有的少数股权，在编制合并财务报表时，因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，确认为商誉。与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产公允价值份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，依次调整资本公积及留存收益。

2) 对合营及联营企业的投资

合营企业是指本公司与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。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，其差额包含在初始投资成本中；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，同时调整其成本。

采用权益法核算时，本公司先对被投资单位的净损益进行调整，包括以取得投资时被投资单位各项可辨认净资产公允价值为基础的调整和为统一会计政策、会计期间进行的调整，然后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，但本公司负有承担额外损失义务的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司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公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

3) 其他长期股权投资

其他本公司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。

10. 投资性房地产的核算方法

1) 投资性房地产的分类

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

2) 投资性房地产按照成本进行初始计量

(1) 外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造的投资性房地产的成本由建造该项资产达到预定可适用状态前发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得投资性房地产的成本按照相关准则的规定确定。

3) 资产负债表日本公司的投资性房地产采用成本模式进行计量，对投资性房地产按照相关固定资产和无形资产的折旧或摊销政策进行计提折旧或摊销。

11. 固定资产的核算方法

1) 固定资产标准：使用年限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也列为固定资产。

2) 固定资产按照成本进行初始计量。外购的固定资产按照实际支付款作为成本；投资者投入的固定资产按照投资合同或协议约定的价值作为成本；自行建造的固定资产按建造该项资产达到预定可适用状态前所发生的必要支出作为成本；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。

3) 与固定资产有关的后续支出，如果有关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量，则计入固定资产成本。除此以外的后续支出在发生时计入当期损益。

4) 固定资产达到预定可适用状态即开始计提折旧，折旧采用平均年限法计算，各类固定资产的预计使用寿命，净残值率及年折旧率分别为：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25-35 年	4%	2.74%-3.84%
运输设备	5-10 年	4%	9.6%-19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%-19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%-19.2%

已计提减值准备的固定资产，扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧额。

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

12. 在建工程的核算方法

在建工程指兴建中的厂房、设备及其他设施，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。自行建造的包括材料成本、直接人工、直接机械施工费以及间接费用，出包工程建筑工程支出、安装工程支出以及需要分摊计入的各项待摊支出。符合资本化条件的借款费用按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的有关规定进行处理。

所建造的固定资产达到预定可使用状态时的在建工程，在达到预定状态时结转固定资产，未办理竣工决算的，按照估计价值确定其成本并计提折旧，待办理竣工决算手续后再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧。

13. 无形资产的计价和摊销方法

1) 无形资产的计价：

无形资产按照成本进行初始计量：

(1) 外购的无形资产成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 自行开发的无形资产，其成本包括满足资产确认条件并同时满足下列条件后达到预定用途前所发生的支出总额，但不包括前期已经费用化的支出。

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(3) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 16 号—政府补助》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定。

2) 无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产自可供使用时起在使用寿命内采用直线法平均摊销，计入当期损益，公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产和使用寿命及摊销方法进行复核，发现使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销年限和摊销方法。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并按上述(1)方法进行摊销。

14. 长期资产减值准备的计提依据、确定方法

1) 会计期末, 本公司对各项长期资产进行核查, 当资产存在下列迹象, 表明资产可能发生了减值时, 估计其可收回的金额, 并按资产的可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值损失, 这些迹象包括:

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌, 其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
- (2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化, 从而对公司产生不利影响;
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高, 从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率, 导致资产可收回金额大幅度降低;
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
- (6) 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期, 如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润 (或者亏损) 远远低于 (或者高于) 预计金额等;
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2) 计提长期投资减值准备、固定资产减值准备、在建工程减值准备和无形资产减值准备的依据: 本公司在期末按单个资产的可收回金额低于账面价值的差额, 计提资产减值准备, 可收回金额根据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较高者确定, 如果单个资产可收回金额不可取得, 则按照该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。

3) 对于企业合并所形成的商誉, 在每年年度终了将其分配至相关联的资产组, 然后对资产组进行减值测试, 计算可收回金额, 并与其账面价值进行比较。如资产组的可收回金额少于其账面金额, 该差额首先冲减分配到该资产组的商誉的账面价值; 如果商誉账面价值不足抵减该差额, 未抵减的余额由该资产组中的其他资产按其账面价值分配。

4) 对于减值测试中资产组的认定: 本公司内预计能享用合并所带来协同效益的相关的最小资产组合。

5) 上述资产减值损失一经确认, 在以后期间不予转回。

15. 长期待摊费用摊销方法

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

16. 借款费用的核算方法

1) 本公司发生的借款费用包括借款的利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

2) 本公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

3) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时, 开始借款费用资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生

产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

4) 每一会计期间资本化金额按至当期末购建资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的应予资本化的利息费用，其资本化金额为专门借款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；为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，其资本化金额根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率即一般借款的加权平均利率计算一般借款应予资本化的利息金额。

17. 预计负债的核算方法

发生于或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，对预计负债的账面价值进行了复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

18. 递延所得税资产及负债的计量方法

递延所得税资产和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和税款抵减，视同暂时性差异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本公司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。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制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的，不予确认。

19. 收入的确认方法

1) 在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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。

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

2) 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3) 让渡资产使用权收入的确认：让渡资产使用权在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

20. 金融资产转移的确认与计量

1) 金融资产转移的确认：本公司在下列情况下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时，确认金融资产的转移，终止确认该金融资产。

(1) 公司以不附追索权方式出售金融资产；

(2) 将金融资产出售，同时与买入方签订协议，在约定期限结束时按当日该金融资产的公允价值回购；

(3) 将金融资产出售，同时与买入方签订看跌期权合约，但从合约条款判断，该看跌期权是一项重大价外期权；

2) 金融资产转移的计量：

(1) 金融资产整体转移的计量：按照所转移金融资产的账面价值与收到的对价及直接计入所有者权益的公允价值变动累计额的差额确认计入当期损益；

(2) 金融资产部分转移的计量：金融资产部分转移，应将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并按终止确认部分的账面价值与终止部分收到的对价和直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分配后确定。

21. 所得税费用的会计处理方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

1) 企业合并；

2) 直接在所有者权益中确认的交易事项。

22. 维修基金、质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：开发产品办理竣工验收后，如发生应由公司承担的维修费计入营业费用。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的 5%预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保证期内无质量问题时，支付给施工单位。

附注 6：税项及税收优惠

主要税项及附加

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

注：公司及子公司根据各地税务机关的规定，按预收房款的 1%-2%预缴土地增值税，待项目达到清算条件时进行清算。

附注 7：公司合并及合并财务报表

1、截止 2007 年 12 月 31 日本公司控股子公司及合营企业情况 （单位金额：人民币万元）：

1) 公司名称	注册地址	法定代表人	注册资本	持股比例	主营业务
常州新城房产 开发有限公司 (以下简称常州新城房产)	武进高新技术产 业开发区	王振华	RMB110000	95.8%	房产投资、开发、销售
南京新城创置 房地产有限公司 (以下简称南京新城创置)	南京浦口区天浦 路 1 号	单磊磊	RMB32000	96.22%	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
上海新城创置 房地产有限公司 (以下简称上海新城创置)	上海市青浦区青 松公路 6090-6092 号	王振华	RMB21000	96.22%	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
上海新城万嘉 房地产有限公司 (以下简称上海新城万嘉)	上海市嘉定区嘉定 镇人民路 18 号	王振华	RMB3000	96.22%	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

上海新城宝缘 房地产有限公司 (以下简称上海新城宝缘)	上海市宝山区淞 南路 427 号-98	王振华	RMB3000	95.84%	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
苏州新城万嘉 房地产有限公司 (以下简称苏州新城万嘉)	玉山镇前进西路 168 号	梁志诚	RMB10000	96.22%	房产开发与经营
常州新龙创置 房地产开发有限公司 (以下简称常州新龙创置)	常州新北区黄山 路 555-5-58	王振华	RMB10000	99.16%	房地产开发销售
上海清水颐园 房地产有限公司 (以下简称上海清水颐园)	嘉定工业区福海 路 700 弄 120 号	王振华	RMB15000	96.22%	房产开发与经营
常州新城东郡 房地产开发有限公司 (以下简称常州新城东郡)	潞城镇大树下	王振华	RMB10000	99.664%	房产开发与经营
常州鼎佳房地 产开发有限公司 (以下简称常州鼎佳房产)	新北区河海西路 190 号	吕小平	RMB10000	96.34%	房产开发与经营
常州新城万嘉 建筑设计有限公司 (以下简称常州万嘉设计)	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	王振华	RMB100	97.48%	建筑方案设计、装饰方案设 计、工程设计咨询、效果图制 作
江苏新城物 业管理有限公司 (以下简称江苏新城物业)	常州市武进区湖 塘镇广电中路 15 号-1-15	梁志诚	RMB500	99.58%	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
常州新城资 产管理有限公司 (以下简称常州资产管理)	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	闵远松	RMB100	99.58%	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
昆山新城创 置房地产有限公司 (以下简称昆山新城创置)	玉山镇前进西路 168 号 6 楼	吕小平	RMB10000	95.88%	房产开发与经营
常州新城置 地房地产开发有限公司 (以下简称常州新城置地)	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	王振华	RMB9000	95.8%	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
常州市四季新 城消费品市场有限公司 (以下简称常州四季市场)	武进区湖塘镇金 鸡东路 7-11	吕小平	RMB50	97.69%	市场内摊位出租、市场管理服 务
上海新城万 嘉物业管理有限公司 (以下简称上海万嘉物业)	嘉定区环城路 601 号	杨年进	RMB50	99.244%	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

常州万方新城房地产开发有限公司 (以下简称常州万方新城)	武进区湖塘镇人民东路 158 号	王振华	RMB2000	95.905%	房地产开发、经营
常州新城万博置业有限公司 (以下简称常州万博置业)	常州市钟楼经济开发区星港苑一号楼 288 室	王振华	RMB1000	95.8%	房地产投资、开发、销售, 自有房屋租赁
上海东郡房地产开发有限公司 (以下简称上海东郡房产)	浦东新区东靖路 1831 号 604 室	王振华	RMB10000	100%	房地产开发、经营、物业管理
常州泰隆房地产开发有限公司 (以下简称常州泰隆房产)	常州市新北区常澄路 98 号	王振华	RMB1000	95.8%	房地产开发、投资、销售
无锡新城万嘉置业有限公司 (以下简称无锡新城置业)	北塘区新桥花园 50-1	王振华	RMB22000	100%	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁、室内装饰装修服务
苏州新城万博置业有限公司 (以下简称苏州新城置业)	吴中经济开发区东吴南路 165 号	王振华	RMB10000	100%	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁
常州嘉枫市场调查有限公司 (以下简称常州嘉枫公司)	武进高新技术产业开发区	王振华	RMB50	95.8%	市场调查策划、市场营销策划、企业形象策划
常州万嘉置业咨询有限公司 (以下简称常州万嘉置业)	武进区湖塘镇人民东路 158 号	王振华	RMB100	100%	置业咨询服务、房地产经纪与销售代理、房地产策划
上海新城创佳置业有限公司 (以下简称上海新城创佳)	上海嘉定区叶城路 1288 号 5 幢 228 室	王振华	RMB1000	96.22%	房地产开发经营
南京新城尚郡房地产开发有限公司 (以下简称南京新城尚郡)	南京市江宁经济技术开发区双龙大道	单磊磊	RMB1000	96.22%	房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、经济信息咨询服务

2) 公司合并报表范围变动情况:

本公司于 2008 年 1 月出资 100 万元独资设立常州万嘉置业咨询有限公司, 持有其 100% 股权, 2008 年度将其纳入公司合并报表范围。

子公司上海新城万嘉于 2008 年 3 月出资 1,000 万元独资设立上海新城创佳置业有限公司, 持有其 100% 股权, 2008 年度将其纳入公司合并报表范围。

子公司南京新城创置于 2008 年 5 月出资 1,000 万元独资设立南京新城尚郡, 持有其 100% 股权, 2008 年度将其纳入公司合并报表范围。

子公司常州新城房产于 2008 年 4 月以协议方式出让了其持有的常州广场置业 100% 股权（股权转让价 1,044.55 万元），故将常州广场置业出售之前的利润表纳入公司合并报表范围。

子公司常州新城房产于 2008 年 4 月以协议方式出让了其持有的常州福隆房产 100% 股权（股权转让价 1,000.12 万元），故将常州福隆房产出售之前的利润表纳入公司合并报表范围。

本报告期除新增、出让上述五家公司外，合并会计报表范围无其他变化。

3) 公司无合营企业。

2. 企业合并的计量方法

1) 同一控制下的企业合并：合并方支付的合并对价和合并方取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值及所发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，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，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

2) 非同一控制下的企业合并：购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

3. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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

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

附注 8：合并财务报表主要项目注释

（以下项目无特殊说明，金额均以人民币元为单位）

8-01 货币资金

1) 项目	2008-6-30	2007-12-31
现金	18,807,755.55	4,766,200.49
银行存款	884,830,237.03	807,938,999.13
合计	903,637,992.58	812,705,199.62

(1) 货币资金期末余额比期初余额增加 9,093.28 万元，主要原因系本报告期银行借款及预收房款增加所致。

(2) 期末余额中有履约保证金 1,643 万元及住房公积金、按揭贷款保证金 4,529 万元，其中：履约保证金为公司与承建工程公司签订建设工程施工合同时向银行申请办理履约保函，公司须向银行缴纳相应的保证金，在保证期间内，如保函申请人未按合同履行，银行将在收到对方符合索赔条件的通知书后凭保函支付保证范围内索赔金额。保证期限一般在办理之日起至所承建的工程完工并竣工验收日止；住房公积金、按揭贷款保证金为本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保缴纳的保证金。

8-02 应收票据

1) 项目	2008-6-30	2007-12-31
银行承兑汇票	-	200,000.00
合计	-	200,000.00

8-03 应收账款

1) 账龄分析	2008-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	519,000.00	0.60			519,000.00
1-2 年	85,618,742.00	99.03			85,618,742.00
五年以上	316,541.00	0.37	100.00	316,541.00	0.00
合计	86,454,283.00	100.00		316,541.00	86,137,742.00
	2007-12-31				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	96,877,787.00	99.67			96,877,787.00
五年以上	316,541.00	0.33	100.00	316,541.00	0.00
合计	97,194,328.00	100.00		316,541.00	96,877,787.00

2) 按账款性质分类

项目	2008-6-30			2007-12-31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大	86,137,742.00	99.63		96,877,787.00	99.67	
单项金额不重大	316,541.00	0.37	316,541.00	316,541.00	0.33	316,541.00
合计	86,454,283.00	100.00	316,541.00	97,194,328.00	100.00	316,541.00

3) 应收账款期末余额主要系拆迁定向购买的房屋完工交付所致, 比期初余额减少 1,074.00 万元, 主要系本年已收回部分拆迁定向购房款。

4) 已按本会计报表附注 5 之 7 条所述会计政策计提坏账准备。

5) 应收账款余额中无持有本公司 5%(含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

8-04 预付款项

1) 账龄	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	438,555,489.05	85.71	448,775,479.89	60.50
一至二年	48,139,884.76	6.43	228,292,489.78	30.78
二至三年	57,419,918.82	7.57	58,800,000.00	7.93
三至五年	2,000,000.00	0.22	2,782,000.00	0.38
五年以上	625,475.37	0.07	3,075,475.37	0.41
合计	546,740,768.00	100.00	741,725,445.04	100.00

2) 预付款项期末余额较期初余额减少 19,498.47 万元减少 26.29%, 主要原因系: 原预付土地款相应转入开发成本所致。

3) 本项目中无持有本公司 5%(含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

4) 本公司预付款项账龄在一年以上的款项主要系预付的土地出让金及拆迁款, 总额约为 10,819 万元。

8-05 其他应收款

(1) 类 别	2008-6-30	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的	239,440,054.76	96.27	
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大的	9,286,122.55	3.73	
合计	248,726,177.31	100.00	

(2) 账龄	2008-6-30			
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	其他应收款净额
一年以内	186,082,545.63	74.81		186,082,545.63
一至二年	49,026,005.71	19.71		49,026,005.71
二至三年	4,914,315.97	1.98		4,914,315.97
三至五年	8,680,060.00	3.49		8,680,060.00
五年以上	23,250.00	0.01		23,250.00
合计	248,726,177.31	100.00		248,726,177.31

	2007-12-31			
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	其他应收款净额
一年以内	235,144,563.94	60.06		235,144,563.94
一至二年	146,415,463.69	37.39		146,415,463.69
二至三年	1,898,710.00	0.48		1,898,710.00
三至五年	8,058,867.10	2.06		8,058,867.10
五年以上	28,250.00	0.01		28,250.00
合计	391,545,854.73	100.00		391,545,854.73

(3) 大额其他应收款列示如下:

单 位	金 额	款项性质
上海市嘉定区房屋土地管理局	61,000,000.00	嘉定新城地块投标保证金
常州市国土资源局	60,000,000.00	潞横路地块投标保证金
上海市浦东新区土地交易中心	35,000,000.00	浦东高行地块投标保证金
常州市住房基金管理中心	15,760,000.00	住房公积金贷款保证金
武进市住房基金管理中心	9,940,000.00	住房公积金贷款保证金

(4) 其他应收款期末余额比期初余额减少 14,281.97 万元减少 36.48%，主要原因系上年末公司土地招投标保证金在本报告期相应收回所致。

(5) 本公司其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 18,170 万元，占其他应收款总余额的 73.05%。

(6) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

8-06 存货

1) 项目	2008-6-30		
	金额	比例 (%)	跌价准备
开发成本	6,823,783,540.50		
开发产品	1,236,045,212.93		
合计	8,059,828,753.43		

其中:

①开发成本	开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	2008.6.30		2007.12.31		其中利息资本化金额
				2008.6.30	2007.12.31	2008.6.30	2007.12.31	
常州新城南都	2004-05	2005-12	225,000	205,257,473.97	240,275,618.87			
常州金色新城	2001-12	2003-06	67,000	18,316,552.81	17,693,116.30			
常州公园壹号	2006-07	2007-12	40,000	25,568,017.23	13,141,073.60			
常州人民家园 2 期	2006-08	2007-12	30,000		88,405,759.20			
常州玉龙湾	2006-06	2007-11	70,000	166,615,256.87	135,166,477.71		3,540,427.50	
常州新城长岛	2006-12	2008-10	160,000	556,303,172.15	446,013,141.88		28,674,917.50	

常州新城公馆	2006-09	2007-12	180,000	426,190,193.66	319,526,678.41	12,876,749.56
常州新城蓝钻	2006-10	2008-06	30,000		159,454,309.22	
常州蓝钻景庭	2007-05	2008-12	42,000	289,510,287.52	220,280,034.60	11,325,350.00
常州四季金典	2006-12	2008-12	18,000	104,937,711.01	45,339,659.76	5,558,700.00
上海新城盛景	2007-06	2008-11	150,000	723,847,377.30	529,443,501.28	14,437,663.14
上海清水颐园	2004-06	2005-12	135,000	322,665,004.78	254,661,416.70	12,733,860.15
苏州翡翠湾	2005-10	2006-12	76,500	111,463,427.69	103,124,816.44	
昆山新城域	2006-08	2007-12	150,000	272,943,564.53	332,099,982.41	9,965,625.00
南京新城尚座	2008-05	2009-10	24,200	134,946,188.02	46,986.15	
常州新城首府	2007-12	2008-12	130,000	319,337,226.56	199,006,189.35	
常州新城逸境	2008-01	2009-10	60,000	276,282,178.45	148,622,699.51	3,486,427.50
常州尚东区	2007-06	2009-05	75,000	396,226,907.75	336,389,201.03	9,471,893.00
常州新城熙园	2008-08	2009-11	45,000	68,550,039.54	67,192,080.52	
常州清水湾	2008-11	2010-12	150,000	193,781,490.47	191,851,087.07	
常州新城帝景	2008-09	2009-06	240,000	257,316,941.95	254,469,937.55	
无锡盛世新城	2008-05	2010-10	125,000	267,591,305.21	229,652,327.08	
苏州新城金郡	2008-09	2010-09	310,000	661,517,140.09	647,002,263.50	
常州惠商地块	未定	未定	未定	43,458,117.00	41,136,687.00	
常州灯芯绒厂地块	未定	未定	未定	256,235,261.20	206,135,331.60	
常州卡尔迈耶地块	未定	未定	未定	156,625,311.80	156,352,755.00	
常州前后北岸地块	未定	未定	未定		5,989,861.00	
常州新机场路地块	未定	未定	未定	31,839,771.19	31,674,627.19	
常州潞横路地块	未定	未定	未定	51,508,704.00	51,230,704.00	
南京湖北路地块	未定	未定	未定	337,262,441.10	337,180,441.10	
南京江宁地块	未定	未定	未定	130,188,668.55	120,476.55	
其他地块				17,497,808.10	18,235,672.72	
合 计				6,823,783,540.50	5,826,914,914.30	112,071,613.35

②开发产品	首批竣工时间	2007. 12. 31	本年增加	本年减少	2008. 6. 30
常州新城南都	2005-12/2008-6	165,877,944.38	173,211,650.16	90,746,223.47	248,343,371.07
常州金色新城	2004-3//2006-12	173,968,355.89	-1,453,725.62	27,991,023.53	144,523,606.74
常州人民家园	2007-12	22,827,492.99	162,920,370.88	115,898,754.19	69,849,109.68
常州新城公馆	2007-12	75,576,958.31	-5,393,730.61	17,664,088.15	52,519,139.55
常州玉龙湾	2007-11	69,563,226.85	2,683,309.12	16,638,891.26	55,607,644.71
常州公园壹号	2007-12	164,184,934.74	14,183,991.41	23,255,408.89	155,113,517.26
常州新城蓝钻	2008-06		266,416,631.94	109,319,509.63	157,097,122.31
上海新城枫景	2004-12/2006-6	18,824,317.27			18,824,317.27
南京新城逸境	2004-12	4,946,739.09		1,573,810.18	3,372,928.91
南京尚东区	2007-11	105,491,869.93	-1,132,380.26	39,470,583.46	64,888,906.21
上海清水颐园	2005-12/2006-12	29,576,597.63	16,198,544.03	14,120,561.69	31,654,579.97
上海新城逸境	2005-6/2006-9	3,334,853.33	4,600.00	4,302.48	3,335,150.85
苏州翡翠湾	2006-12/2007-12	148,978,962.31	5,060,604.70	51,330,861.12	102,708,705.89
昆山新城域	2007-12	49,974,556.03	210,822,573.51	187,090,255.18	73,706,874.36
上海新城尚景	2006-12	39,779,070.02		3,752,491.52	36,026,578.50
常州地区老项目		17,344,038.58	1,250,917.50	121,296.43	18,473,659.65
合 计		1,090,249,917.35	844,773,356.76	698,978,061.18	1,236,045,212.93

注:以出租为目的的开发产品已根据新会计准则要求转为投资性房地产。

2) 存货期末余额较期初余额增加 114,266.39 万元,主要原因系本年常州蓝钻景庭、常州新城公馆、常州新城长岛、常州新城逸境、南京合班村地块、上海新城盛景、上海清水熙园等项目的开发成本增加以及新增土地储备成本所致。

3) 存货抵押情况:

本公司将拥有的新城南都地块中的土地使用权 86,512.79 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行,抵押期限 2006.8.18-2008.8.17,抵押金额为 11,370 万元;将子公司常州新城房产拥有的武进区湖塘镇小庙村 85,069.1 平方米抵押给中国银行股份有限公司常州分行,抵押金额为 10,000 万元,抵押期限为 2007.7.27-2009.7.26。

子公司常州新城房产将拥有的清凉路东侧地块的土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司常州分行,抵押面积 25,554 平方米,抵押金额为 5,000 万元,抵押期限为 2007.1.18-2008.7.17。

子公司常州新城房产将拥有的清凉路地块(人民家园二期)的土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司常州分行,抵押面积 2,137 平方米,抵押金额为 420 万元,抵押期限为 2007.1.18-2008.7.17。

子公司常州新城房产将拥有的常澄路西测地块的土地使用权抵押给江苏武进农村商业银行股份有限公司武进支行，抵押面积 15,800 平方米，抵押金额 3,395 万元，抵押期限为 2007.10.25-2009.10.24。

子公司常州新城房产将拥有的常州武进区湖塘镇夏雷村地块的土地使用权抵押给招商银行股份有限公司常州分行，抵押面积 98,356.7 平方米，抵押金额为 13,000 万元，抵押期限为 2007.7.30-2009.7.30。

子公司常州新城房产将拥有的常州市武进区湖塘镇夏雷村地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押面积为 58,520 平方米，抵押金额为 8,200 万元，抵押期限为 2007.9.24-2009.9.24。

子公司常州新城房产将拥有的常州市武进区湖塘镇夏雷村地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押面积为 55,578.3 平方米，抵押金额为 7,300 万元，抵押期限为 2007.8.29-2009.8.29。

子公司常州新城房产将拥有的常州武进区湖塘镇夏雷村地块的土地使用权抵押给华夏银行股份有限公司常州分行，抵押面积为 25,395.3 平方米，抵押金额为 4,200 万元，抵押期限 2007.11.19-2009.11.19。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇小庙村地块的土地使用权抵押给江苏武进农村商业银行股份有限公司武进支行，抵押面积为 34,000 平方米，抵押金额为 2,900 万元，抵押期限 2007.10.25-2009.10.24。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇小庙村地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押面积为 20,775 平方米，抵押金额为 3,000 万元，抵押期限为 2007.2.14-2009.2.13。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇降子村地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押面积 16,996.2 平方米，抵押金额 3,000 万元，抵押期限 2007.2.14-2009.2.13。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇夏雷村地块 59,382.9 平方米抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行，抵押金额 9,400 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇夏雷村地块 40,854.5 平方米抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行，抵押金额 6,800 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的天龙路以南地块 16,290 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额 4,000 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的常澄路西侧地块 24,160 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额 6,000 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的武进高新技术产业开发区（北区）地块 68139.2 平方米抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行，抵押金额 12,372.5 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的湖塘镇邱墅村地块 5,471.3 平方米抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行，抵押金额 970 万元，抵押日期为 2008.1.3-2010.1.2。

子公司常州新城房产将拥有的龙游路西侧地块 35,598.4 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行, 抵押金额 6,500 万元, 抵押日期为 2008.3.4-2010.3.4。

子公司常州新城房产将子公司常州新龙创置拥有的常州市新北区新桥镇 L2300 地块 94,380 平方米抵押给交通银行股份有限公司常州分行, 抵押金额 6,600 万元, 抵押日期为 2007.9.27-2009.9.26。

子公司常州新城置地将拥有的竹林北路北侧地块的土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司常州分行, 抵押面积 36,046 平方米, 抵押金额 14,120.96 万元, 抵押期限 2007.12.21-2009.12.20。

子公司常州新城置地将拥有的竹林北路北侧地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行, 抵押面积为 30,774 平方米, 抵押金额为 8,000 万元, 抵押期限为 2007.12.28-2009.12.28。

子公司常州新龙创置公司将拥有的常州市新北区新桥镇 L2302 地块的土地使用权抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行, 抵押面积为 82,700 平方米, 抵押金额为 7,527.4 万元, 抵押期限为 2007.1.15-2009.1.14。

子公司常州鼎佳房产将拥有的新北区藻江河东侧、外环路南侧地块的土地使用权抵押给中国农业银行常州市武进支行, 抵押面积为 25,404.8 平方米, 抵押金额为 3,000 万元, 抵押期为 2008.5.26-2010.5.25。

子公司常州鼎佳房产将拥有的新北区藻江河东侧、外环路南侧地块的土地使用权抵押给中国工商银行股份有限公司常州分行, 抵押面积为 17,700 平方米, 抵押金额为 3,000 万元, 抵押期限为 2007.1.15-2009.1.14。

子公司常州新城东郡将拥有的东方大道北侧地块的土地使用权抵押给中国农业银行股份有限公司常州分行, 抵押面积为 84,850 平方米, 抵押金额为 7,500 万元, 抵押期限为 2007.3.16-2007.12.20。

子公司常州万方新城将拥有的湖塘镇虹北路南、花园街东地块的土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司常州分行, 抵押面积为 135,943.8 平方米, 抵押金额为 23,500 万元, 抵押期限为 2007.7.13-2009.7.12。

子公司南京新城创置将拥有的尚东区在建工程抵押给中国工商银行股份有限公司南京市亚东支行, 抵押面积 9,389.48 平方米, 抵押金额 4,900 万元, 抵押期限为 2007.3.27-2008.9.26。

子公司上海新城创置将拥有的青浦区赵巷镇金汇村地块的土地使用权抵押给中国银行股份有限公司上海市青浦支行, 抵押面积为 76,914.2 平方米, 抵押金额为 12,309 万元, 抵押期限为 2007.6.18-2012.6.30。

子公司上海新城创置将拥有的青浦区赵巷镇金汇村地块的土地使用权抵押给中国银行股份有限公司上海市青浦支行, 抵押面积为 45,041.5 平方米, 抵押金额为 5,600 万元, 抵押期限为 2007.9.22-2012.11.30。

子公司上海清水颐园将拥有的清水三期地块的土地使用权 55,311 平方米及三期在建工程、一期商业抵押给中国银行股份有限公司上海市嘉定支行，抵押面积为 29,397.2 平方米，借款金额为 12,500 万元，抵押期限为 2007.7.25-2009.7.16。

子公司昆山新城创置将拥有的新城域地块抵押给中国银行股份有限公司昆山支行，抵押面积为 186,666.67 平方米，抵押金额 15,000 万元，抵押期限 2007.7.12-2009.7.11。

子公司常州鼎佳房产将子公司常州新城房产拥有的湖塘镇金鸡东路 7-11 号地块 6,404.57 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额 1,500 万元，抵押日期为 2008.5.26-2010.5.26。

8-07 其他流动资产

内 容	2008-6-30	2007-12-31
预缴税金形成的其他流动资产	448,399,130.16	351,464,104.28
一年内到期的其他非流动资产	362,377,061.00	361,797,590.55
合计	810,776,191.16	713,261,694.83

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

其他流动资产期末余额比期初余额增加 9,751.45 万元增长 13.67%，主要原因系预缴税金增加。

8-08 投资性房地产

项目名称	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
房屋建筑物	1,501,781.93			1,501,781.93
减：成本摊销	179,527.66	24,341.34		203,869.00
投资性房地产净值	1,322,254.27		24,341.34	1,297,912.93

投资性房地产明细如下：

项目名称	原始成本	账面净值
中凉店面房	1,032,516.77	875,574.13
四季新城会所	469,265.16	422,338.80
投资性房地产净值	1,501,781.93	1,297,912.93

8-09 固定资产

1) 固定资产增减变动

原值	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
房屋建筑物	16,307,447.54			16,307,447.54
运输设备	19,329,209.68	372,966.00		19,702,175.68
电子设备	6,794,045.64	1,157,037.00	57,610.00	7,893,472.64
其他设备	2,072,794.81	515,250.00	2,500.00	2,585,544.81
合计	44,503,497.67	2,045,253.00	60,110.00	46,488,640.67

累计折旧	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
房屋建筑物	2,703,356.22	258,526.32	-	2,961,882.54
运输设备	6,511,966.62	563,643.53	-	7,075,610.15
电子设备	3,033,523.03	1,046,058.50	14,336.96	4,065,244.57
其他设备	900,047.32	183,812.31	640.00	1,083,219.63
合计	13,148,893.19	2,052,040.66	14,976.96	15,185,956.89
减值准备	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
合计				
固定资产净额	2007-12-31			2008-6-30
房屋建筑物		13,604,091.32		13,345,565.00
运输设备		12,817,243.06		12,626,565.53
电子设备		3,760,522.61		3,828,228.07
其他设备		1,172,747.49		1,502,325.18
合计		31,354,604.48		31,302,683.78

2) 本期新增的固定资产均为外购，增加的价值中未发生资本化利息。

3) 截止 2008 年 06 月 30 日，本公司固定资产中无抵押情况。

4) 未发现固定资产存在减值迹象。

8-10 无形资产

1) 项目	原始金额	期初余额	本期增加	本期摊销	转开发成本	期末余额
管理及财务等软件	1,533,840.00	618,164.37	49,700.00	143,753.94		524,110.43
东庄大圆盘地块						
鸣凰小庙村地块						
工商所北地块						
合计	1,533,840.00	618,164.37	49,700.00	143,753.94		524,110.43

8-11 长期待摊费用

类 别	2008-6-30	2007-12-31
办公室装修	1,101,809.00	110,388.64
开办费	166,965.59	196,768.37
合 计	1,268,774.59	307,157.01

8-12 递延所得税资产

1) 已确认递延所得税资产	2008-6-30	2007-12-31
坏账准备	79,135.25	79,135.25
可抵扣亏损	8,835,201.84	3,525,308.11
预计费用	33,887,078.66	27,752,542.26
合 计	42,801,415.75	31,356,985.62

2) 可抵扣暂时性差异	2008-6-30	2007-12-31
坏帐准备	316,541.00	316,541.00
亏损数	35,340,807.36	14,101,232.50
预提税金	135,548,314.64	111,010,169.00
合 计	171,205,663.00	125,427,942.50

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

8-13 短期借款

1) 借款类别	2008-06-30	2007-12-31
抵押借款	210,000,000.00	100,000,000.00
合计	210,000,000.00	100,000,000.00

2) 抵押借款明细列示

借款银行	借款条件	年利率	借款期限	期末金额
中国建设银行股份有限公司常州分行	抵押	7.938%	2007-12-21~ 2008-09-28	50,000,000.00
江苏武进农村商业银行股份有限公司武进支行	抵押	7.222%	2007-10-30~ 2008-10-07	50,000,000.00
交通银行股份有限公司常州分行	抵押	8.316%	2008-01-04~ 2009-01-04	30,000,000.00
交通银行股份有限公司常州分行	抵押	8.316%	2008-01-08~ 2009-01-08	30,000,000.00
招商银行股份有限公司常州分行	抵押	6.57%	2008-01-07~ 2008-07-07	50,000,000.00
合计				210,000,000.00

抵押情况见存货披露。

3) 期末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

8-14 应付票据

1) 票据类别	2008-6-30	2007-12-31
银行承兑汇票	70,000,000.00	253,000.00
合计	70,000,000.00	253,000.00

期末数系本年新办理的银行承兑汇票。

8-15 应付账款

(1) 账龄	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	581,352,549.99	87.52	724,070,784.66	90.38
一至二年	32,274,739.58	4.86	24,715,869.69	3.08
二至三年	12,183,796.13	1.84	44,633,647.46	5.57
三至五年	35,871,801.98	5.40	5,354,629.93	0.67
五年以上	2,550,437.40	0.38	2,393,946.40	0.30
合计	664,233,325.08	100.00	801,168,878.14	100.00

(2) 应付账款中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

(3) 应付账款期末余额较期初余额减少 13,693.56 万元减少 17.09%，主要系本报告期工程结算款支付的增加。

(4) 应付账款中账龄超过一年的主要款项：上海清水颐园于 2005 年度收购在建工程的未付款项，金额为 2,951.30 万元，计划在 08 年支付。

8-16 预收款项

项目名称	2007.12.31	2008.06.30	预计首批竣工时间	预售比例
常州地区老项目	3,043,807.20	3,119,807.20		99.50%
常州新城南都一二期	49,762,362.55	28,127,626.72	2005-12/2007-09	90.31%
常州新城南都三期	430,783,202.50	450,638,642.40	2008-06	61.40%
常州新城公馆	177,691,133.00	213,932,984.00	2007-12	47.58%
常州新城公馆西区	63,340,090.00	216,577,593.00	2009-10	49.58%
常州新城长岛一期	448,182,811.00	536,192,751.00	2008-10	56.25%
常州四季金典	87,827,133.00	121,570,914.00	2008-12	56.61%
常州金色新城	39,977,399.12	40,596,974.12	2003-06/2007-12	91.66%
常州人民家园二期	214,832,978.50	24,276,556.00	2007-12	77.60%
常州新城蓝钻	213,274,887.00	108,373,303.00	2008-06	70.01%
常州蓝钻景庭	275,075,089.35	354,815,476.35	2008-12	66.66%
常州新城逸境	65,840,494.00	208,275,292.00	2009-10	33.03%
常州玉龙湾	174,234,996.17	265,768,713.17	2007-11	71.73%
常州公园壹号	42,351,298.00	52,767,358.00	2007-12	66%
常州尚东区	313,637,521.96	421,246,294.46	2009-05	45.71%
南京逸境居	80,000.00	120,000.00	2004-12	97.23%
南京尚东区	49,402,551.00	23,295,027.00	2007-10/2007-12	92.78%
上海新城盛景	218,947,883.00	645,984,856.00	2008-11	56.09%
上海新城枫景	157,000.00	157,000.00	2004-2/2006-06	93.66%
上海清水颐园一二期	1,022,708.00	1,022,708.00	2005-12/2006-12	94.66%
上海清水颐园三期	432,158,284.00	680,163,541.00	2008-12	73.52%
上海新城尚景	1,533,165.00	8,107,285.00	2006-12	89.20%
苏州翡翠湾一期	80,508,453.00	42,793,771.00	2006-12/2007-12	79.67%
苏州翡翠湾二期	-	48,656,374.00	2009-11	20.23%
昆山新城域一期	254,888,927.00	18,587,080.00	2007-12	78.03%

昆山新城域二期	336,639,979.30	382,776,349.30	2008-12	83.75%
昆山新城域三期	-	233,941,550.00	2009-12	86.41%
预收物业管理费	3,384,489.73	123,295.15		
合计	3,978,578,643.38	5,132,009,121.87		

(1) 预收款项中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

(2) 期末余额为 513,200.91 万元，其中账龄超过 1 年的预收款项为 83,711.58 万元，均系预售房产尚未达到完工交付时点所形成。

(3) 期末比期初增加 115,343.05 万元增长 28.99% 原因为本年开发量增加，预收账款增加所致。

8-17 应付职工薪酬

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
工资及奖金	29,040,097.80	24,107,675.36	53,147,773.16	
职工福利		4,042,554.24	3,981,398.94	61,155.30
社会保险费		3,195,991.43	3,195,991.43	
住房公积金		693,194.26	693,194.26	
职工教育经费	381,657.58	-31,721.38	188,529.41	161,406.79
合计	29,421,755.38	32,007,693.91	61,206,887.20	222,562.09

8-18 应交税费

项目	2008-6-30	报告期税率	2007-12-31
营业税	26,969,826.62	参见本会计报表附注 6	44,031,433.86
城建税	1,368,642.80	参见本会计报表附注 6	2,286,326.02
所得税	48,802,305.60	参见本会计报表附注 6	148,212,317.64
土地增值税	6,529,206.24	参见本会计报表附注 6	8,674,852.09
房产税	154,693.20	参见本会计报表附注 6	388,767.47
印花税	2,070.10	参见本会计报表附注 6	2,562,239.81
土地使用税	4,750,358.48	参见本会计报表附注 6	3,085,825.52
教育费附加	998,145.24	参见本会计报表附注 6	1,526,530.01
综合规费		参见本会计报表附注 6	1,614,457.40
河道管理费	9,019.52	参见本会计报表附注 6	234,704.37
其他	1,193,143.60	参见本会计报表附注 6	
合计	90,777,411.40		212,617,454.19

应交税费期末比期初减少 12,184.00 万元减少 57.30% 的主要原因系本年缴纳上年的企业所得税所致。

8-19 应付利息

项目	2008-6-30	2007-12-31
借款利息	5,402,049.80	14,918,806.66
合计	5,402,049.80	14,918,806.66

应付利息期末比期初减少 951.68 万元减少 63.79% 的主要原因系支付上年预提的信托利息。

8-20 应付股利

投资者名称	2008-6-30	2007-12-31
少数股东	-	30,240,000.00
合计	-	30,240,000.00

截止本报告期末股利支付已全部完毕。

8-21 其他应付款

(1) 账龄	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	52,135,698.09	38.40	306,925,529.13	83.58
一至二年	42,379,522.87	31.22	15,429,334.96	4.20
二至三年	40,807,773.38	30.06	44,594,923.93	12.14
三至五年	233,510.52	0.17	198,521.68	0.05
五年以上	208,860.70	0.15	108,860.70	0.03
合计	135,765,365.56	100.00	367,257,170.40	100.00

(2) 账龄超过一年的大额款项主要为公司代收费用。

8-22 一年内到期的非流动负债

1) 借款类别	2008-06-30	2007-12-31
抵押借款	621,700,000.00	705,000,000.00
担保借款	146,000,000.00	191,000,000.00
抵押、担保借款	100,000,000.00	50,000,000.00
合计	867,700,000.00	946,000,000.00

2) 借款明细列示

借款银行/借款条件	抵押	担保	抵押、担保
中国工商银行股份有限公司常州分行	135,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司南京市亚东支行	38,000,000.00	41,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司常州分行	105,000,000.00		
中国农业银行常州市武进支行	213,700,000.00	105,000,000.00	
招商银行股份有限公司常州分行	130,000,000.00		
中国银行股份有限公司昆山支行			100,000,000.00
合计	621,700,000.00	146,000,000.00	100,000,000.00

抵押情况见存货披露。

8-23 其他流动负债

类别	2008-6-30	原因
预提维修费及其他	1,054,712.63	物业公司预提维修费及其他
土地增值税	111,010,169.00	按清算要求计提的土地增值税准备金
合计	112,064,881.63	

8-24 长期借款

1) 借款类别	2008-06-30	2007-12-31
抵押借款	1,267,370,000.00	1,308,800,000.00
担保借款	205,000,000.00	45,000,000.00
抵押、担保借款	120,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,592,370,000.00	1,453,800,000.00

2) 借款明细列示

借款银行/借款条件	抵押	担保	抵押、担保
华夏银行股份有限公司常州分行	42,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司常州分行	200,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司常州分行	272,000,000.00		
中国农业银行常州市武进支行	400,000,000.00	205,000,000.00	70,000,000.00
中国银行股份有限公司常州分行	94,000,000.00		
中国银行股份有限公司上海市嘉定支行	125,000,000.00		
中国银行股份有限公司昆山支行			50,000,000.00
中国银行股份有限公司上海市青浦支行	134,370,000.00		
合计	1,267,370,000.00	205,000,000.00	120,000,000.00

抵押情况见存货披露。

8-25 递延所得税负债

类别	递延所得税负债	
	2008-6-30	2007-12-31
对子公司投资	17,983,712.62	18,241,517.69
合计	17,983,712.62	18,241,517.69

主要系收购子公司的公允价值与账面价值产生的差异对所得税的影响,其中:收购常州新龙创置产生递延税 560 万元、收购常州鼎佳房产产生递延税 905.04 万元、收购常州万方新城产生递延税 333.33 万元。

8-26 其他非流动负债

项目	2008-6-30	2007-12-31
股权投资集合资金信托计划	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

8-27 股本

	2008.6.30	2007.12.31
一、尚未流通股份		
1、发起人股份	2,956,800.00	1,478,400.00
2、募集法人股	630,643,200.00	315,321,600.00
3、内部职工股		-
其中:高管股	-	-
尚未流通股份合计	633,600,000.00	316,800,000.00
二、已流通股份 (境内上市的外资股)	428,524,800.00	214,262,400.00
三、股份总数	1,062,124,800.00	531,062,400.00

本报告期,按 2007 年度股东大会的利润分配决议每 10 股送 10 股,共计增加股本 53,106.24 万股。

8-28 资本公积

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
股本溢价	11,303,969.68			11,303,969.68
关联交易差价	8,548,696.62			8,548,696.62
其他资本公积	398,831.26			398,831.26
合计	20,251,497.56			20,251,497.56

8-29 盈余公积

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
法定盈余公积	69,272,548.69			69,272,548.69
合计	69,272,548.69			69,272,548.69

8-30 未分配利润

项 目	2008-6-31	2007-12-31
上年年末余额	826,021,669.89	467,669,577.37
加：会计政策变更		212,848,985.01
本年年初余额	826,021,669.89	680,518,562.38
加：本年净利润	123,290,791.57	429,396,342.11
可供分配的利润	949,312,461.46	1,109,914,904.49
减：提取法定盈余公积		84,744,834.60
转作股本的股利	531,062,400.00	199,148,400.00
年末未分配利润	418,250,061.46	826,021,669.89

8-31 少数股东权益

	2008-6-30	2007-12-31
少数股东权益	64,615,184.20	25,894,466.64
合计	64,615,184.20	25,894,466.64

8-32 营业收入

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
房地产业务收入	1,069,118,312.00	597,618,770.50
常州地区老项目	564,538.00	6,152,559.00
常州金色新城	48,570,610.00	66,066,293.00
常州新城南都	172,731,154.00	211,475,890.00
常州新城公馆	28,252,000.00	
常州人民家园二期	204,983,467.00	
常州新城蓝钻	137,359,545.00	
常州玉龙湾	19,770,522.00	
常州公园壹号	22,097,661.00	
南京逸境居	2,438,000.00	8,450,404.00
南京尚东区	66,984,154.00	
上海新城枫景		38,491,119.00
上海清水颐园	39,719,249.00	102,805,116.00
上海新城尚景	10,579,606.00	88,438,489.50
苏州翡翠湾	47,368,008.00	75,738,900.00
昆山新城域	267,699,798.00	
资产公司	378,325.01	
物业收入	13,636,835.03	10,677,745.46
其他收入	541,000.00	1,106,169.58
合 计	1,083,674,472.04	609,402,685.54

本年度收入比上年度增加 47427 万元增长 77.83%，因为本年度完工交付楼盘多所致。

公司前五名客户的房产销售收入总额为 4,135.56 万元，占公司全部销售收入的比例为 3.82%。

8-33 营业成本

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
房地产业务成本	700,132,412.24	393,792,797.05
常州地区老项目	290,854.53	3,267,937.70
常州金色新城	27,821,465.43	40,214,012.10
常州新城南都	90,746,223.47	107,817,152.66
常州新城公馆	17,664,088.15	
常州人民家园二期	115,898,754.19	
常州新城蓝钻	109,319,509.63	
常州玉龙湾	17,793,242.32	
常州公园壹号	23,255,408.89	
南京逸境居	1,573,810.18	3,584,454.75
南京尚东区	39,470,583.46	
上海新城枫景		25,614,662.75
上海清水颐园	14,120,561.69	91,674,891.05
上海新城逸境	4,302.48	139,708.94
上海新城尚景	3,752,491.52	63,006,838.74
苏州翡翠湾	51,330,861.12	58,473,138.36
昆山新城域	187,090,255.18	
资产公司	238,771.30	
物业成本	15,491,750.99	9,058,326.12
其他成本	59,341.84	82,523.17
合 计	<u>715,922,276.37</u>	<u>402,933,646.34</u>

本年比上年同期增加 31,299 万元增长 77.68%系随主营业务收入的增加相应增加。

8-34 营业税金及附加

项目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	计缴标准
营 业 税	54,159,066.68	31,089,609.65	参见本会计报表附注 6 计提,实现收入后转入
城 建 税	3,599,843.37	1,535,480.98	参见本会计报表附注 6 计提
土地增值税	12,697,511.17	8,269,331.08	参见本会计报表附注 6 计提
教育附加费	2,139,471.10	1,121,493.87	参见本会计报表附注 6 计提
其他	644,836.95	446,399.63	河道管理费、综合规费
合 计	<u>73,240,729.27</u>	<u>42,462,315.21</u>	

本报告期比上年同期增加的原因系:本报告期房地产业务收入增加相应税金结转增加所致。

8-35 营业费用、管理费用

营业费用本报告期比上年同期增加 587.15 万元，主要原因系本报告期由于开发项目增加而导致销售推广费用的增加；管理费用本报告期比上年同期增加 2,579.31 万元，主要原因系本年公司人员增加而导致各项费用的增加。

8-36 财务费用

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
利息支出	104,911,581.91	52,946,555.59
减：已资本化的利息费用	88,707,853.91	50,986,930.59
减：利息收入	4,303,279.21	3,254,512.50
汇兑损益		
手续费	4,899,274.81	425,312.58
合 计	16,799,723.60	-869,574.92

8-37 营业外收入

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
地方政策补贴	4,639,906.00	1,505,314.54
违约金收入	406,169.00	374,720.00
手续费收入及其他	993,705.17	50,339.56
合 计	6,039,780.17	1,930,374.10

地方政策补贴为子公司常州新城东郡、南京新城创置享受当地经济园区优惠政策分别收到的补贴款。

8-38 营业外支出

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
赔偿、罚款、违约金及其他	1,787,158.32	278,756.66
捐赠	7,044,459.00	52,000.00
税金	0.00	21,913.15
固定资产处理净损失	0.00	0.00
合 计	8,831,617.32	352,669.81

营业外支出较上年同期增加 847.89 万元，主要原因系：上半年对外捐赠增加 699.24 万元。

8-39 所得税费用

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
当期所得税费用	41,216,844.39	8,434,021.47
递延所得税费用	0.00	18,583,778.22
合 计	41,216,844.39	27,017,799.69

8-40 收到其他与经营活动有关的现金

2008 年 1-6 月发生额为 33,418.85 万元，其中金额较大的项目情况如下：（万元）

项 目	2008 年 1-6 月
退回土地投标保证金	15,000.00
收回往来款	14,736.00
利息收入	430.00

8-41 支付的其他与经营活动有关的现金

2008 年 1-6 月发生额为 36,327.57 万元，其中金额较大的项目情况如下：(万元)

项 目	2007 年度
归还新城集团临时借款	24,000.00
管理费用	4,791.00
营销费用	3,083.00

2008 年 6 月 30 日资产负债表中货币资金与现金流量表中现金的期末余额差异 6,172.44 万元，其中履约保证金 1,643 万元、住房公积金按揭贷款保证金为 4,529.44 万元。

8-42 现金及现金等价物增加净额

项 目	2008 年度	2007 年度
期末货币资金	903,637,992.58	812,705,199.62
减：已抵押的定期存款	61,724,430.04	69,822,650.24
现金期末余额	841,913,562.54	742,882,549.38
期初货币资金	812,705,199.62	679,202,908.70
减：已抵押的	69,822,650.24	56,385,377.67
现金期初金额	742,882,549.38	622,817,531.03
现金及现金等价物增加净额	99,031,013.16	120,065,018.35

附注 9：母公司财务报表主要项目注释

(以下项目无特殊说明，金额单位均以人民币元为单位)

9-01 应收账款

1) 账龄	2008-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	85,231,686.00	100.00			85,231,686.00
合计	85,231,686.00	100.00			85,231,686.00

2) 按账款性质分类

项目	2008-6-30			2007-12-31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大	85,231,686.00	100.00		95,244,475.00	100.00	
单项金额不重大						
合计	85,231,686.00	100.00		95,244,475.00	100.00	

3) 应收账款期末余额主要系拆迁定向购买的房屋完工交付所致, 比期初余额减少 1,001.28 万元, 主要系本年已收回部分拆迁定向购房款。

4) 期末应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上股份股东单位的欠款。

9-02 其他应收款

1) 类别	2008.6.30	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的	49,432,058.76	96.63	
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大的	1,726,412.17	3.37	
合计	51,158,470.93	100.00	

2) 账龄	2008-6-30			
	金额	比例(%)	坏账比例(%)	其他应收款净额
一年以内	44,176,663.01	86.35		44,176,663.01
一至二年	1,616,907.92	3.16		1,616,907.92
二至三年	1,363,900.00	2.67		1,363,900.00
三至五年	4,001,000.00	7.82		4,001,000.00
五年以上				
合计	51,158,470.93	100.00	—	51,158,470.93

账龄	2007-12-31			
	金额	比例(%)	坏账比例(%)	其他应收款净额
一年以内	135,101,070.55	76.61		135,101,070.55
一至二年	37,216,399.82	21.10		37,216,399.82
二至三年	33,000.00	0.02		33,000.00
三至五年	4,000,000.00	2.27		4,000,000.00
五年以上				
合计	176,350,470.37	100.00		176,350,470.37

3) 期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上股份股东单位的欠款。

4) 前五名欠款单位所欠款项总额为 4,829.63 万元, 占公司期末其他应收款的比例为 94.41%。

5) 其他应收款期末余额比期初余额减少 12,519.20 万元, 主要原因为收回往来款。

6) 大额其他应收款列示如下:

单位	金额	款项性质
上海市浦东新区土地交易中心	35,000,000.00	土地投标保证金
武进住房公积金管理中心	5,200,000.00	公积金贷款保证金
无锡北塘城市投资发展公司	5,000,000.00	土地投标保证金

常州新奥燃气公司	1,596,280.00	代收燃气建设费
常州住房公积金管理中心	1,500,000.00	公积金贷款保证金

9-03 长期股权投资

1) 投资单位

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	期末成本法下净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
常州新城房产开发有限公司	武进高新技术产 业开发区	有限 责任 公司	95.8	1,285,832,222.50	420,105,160.00	65,179,936.02
南京新城创置 房地产有限公司	南京浦口区天浦 路1号	有限 责任 公司	10	495,033,048.99	69,586,154.00	11,781,163.53
上海新城创置 房地产有限公司	上海市青浦区青 松公路6090-6092 号	有限 责任 公司	10	205,334,558.67	0.00	-2,354,752.26
上海新城万嘉 房地产有限公司	上海市嘉定区嘉 定镇人民路18号	有限 责任 公司	10	53,867,830.24	0.00	-303,139.20
苏州新城万嘉 房地产有限公司	玉山镇前进西路 168号	有限 责任 公司	10	86,706,960.33	47,368,008.00	-7,972,254.79
常州新龙创置 房地产开发有限 公司	常州新北区黄山 路555-5-58	有限 责任 公司	80	93,462,457.85	0.00	-1,704,521.95
上海清水颐园 房地产有限公司	嘉定工业区福海 路700弄120号	有限 责任 公司	10	161,662,365.60	39,721,249.00	13,509,376.91
常州新城万嘉建 筑设计有限公司	武进区湖塘镇人 民东路158号	有限 责任 公司	40	5,928,249.89	0.00	-1,540,868.09
常州新城东郡 房地产开发有限 公司	潞城镇大树下	有限 责任 公司	60	99,106,411.57	22,097,661.00	-3,130,016.43
常州万方新城 房地产开发有限 公司	武进区湖塘镇人 民东路158号	有限 责任 公司	2.5	19,718,432.75	0.00	-2,137.05
上海东郡房地产 开发有限公司	浦东新区东靖路 1831号604室	有限 责任 公司	100	98,135,528.96	0.00	-372,956.10
无锡新城万嘉 置业有限公司	北塘区新桥花园 50-1	有限 责任 公司	100	216,087,708.60	0.00	-2,287,487.18
苏州新城万博 置业有限公司	吴中经济开发区 东吴南路165号	有限 责任 公司	100	92,369,739.02	0.00	-5,095,008.28
江苏新城物业 管理有限公司	常州市武进区湖 塘镇广电中路15 号-1-15	有限 责任 公司	90	-11,424,676.13	10,614,223.03	-4,674,008.36
常州新城资产经 营管理有限公司	武进区湖塘镇人 民东路158号	有限 责任 公司	90	1,176,033.80	378,325.01	100,199.02
常州万嘉置业咨 询有限公司	武进区湖塘镇人 民东路158号	有限 责任 公司	100	991,451.12	0.00	-8,548.88

2) 按成本法核算的长期股权投资(单位: 万元)

子公司名称	注册 资本	初始投资 金额	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
常州新城房产开发有限公司	30,000	37,449.73	37,449.73	76,640.00		114,089.73
南京新城创置房地产有限公司	32,000	1,200.00	1,200.00			1,200.00
上海新城创置房地产有限公司	13,000	300.00	1,300.00	800.00		2,100.00
上海新城万嘉房地产有限公司	3,000	300.00	300.00			300.00
常州新龙创置房地产开发有限公司	10,000	9,344.00	9,344.00			9,344.00
苏州新城万嘉房地产有限公司	10,000	1,000.00	1,000.00			1,000.00
上海清水颐园房地产有限公司	15,000	1,500.00	1,500.00			1,500.00
常州新城万嘉建筑设计有限公司	100	40.00	40.00			40.00
常州新城东郡房地产开发有限公司	10,000	6,000.00	6,000.00			6,000.00
江苏新城物业管理有限公司	500	9.00	9.00			9.00
常州新城资产经营管理有限公司	100	90.00	90.00			90.00
常州万嘉置业咨询有限公司	100	100	0.00	100.00		100.00
常州万方新城房地产开发有限公司	2,000	75.00	75.00			75.00
上海东郡房地产开发有限公司	10,000	10,000.00	10,000.00			10,000.00
无锡新城万嘉置业有限公司	10,000	10,000.00	10,000.00	12,000.00		22,000.00
苏州新城万博置业有限公司	10,000	10,000.00	10,000.00			10,000.00
合 计			88,307.73	89,540.00		177,847.73

本期增加 89,540 万元, 主要系: 本报告期公司增加对常州新城房产投资 76,640 万元; 出资 100 万元设立常州万嘉咨询; 增加对无锡新城置业投资 12,000 万元; 增加对上海新城创置投资 800 万元。

9-04 营业收入

项 目	营业收入		营业成本	
	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
常州新城南都 其他	172,731,154.00	211,735,866.00	90,746,223.47	107,831,581.33
合 计	172,731,154.00	211,735,866.00	90,746,223.47	107,831,581.33

附注 10: 关联方关系及关联交易

金额单位: 人民币万元

(一) 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	法定代表人	与本公司关系	主营业务	组织机构代码
江苏新城实业集团有限公司	武进市湖塘镇人民中路 187 号	王振华	母公司	房产投资、开发、销售	25083230-1
常州新城房产开发有限公司	武进高新技术产 业开发区	王振华	子公司	房产投资、开发、销售	71689907-4
南京新城创置房地产有限公司	南京浦口区天浦路 1 号	单磊磊	子公司	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	74235777-0
上海新城创置房地产有限公司	上海市青浦区青松公路 6090-6092 号	王振华	子公司	房产开发与经营、房屋租赁、物业管理、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务	74725842-1
上海新城万嘉房地产有限公司	上海市嘉定区嘉定镇人民路 18 号	王振华	子公司	房产开发与经营、房屋租赁、物业管理、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务	74807355-X
上海新城宝缘房地产有限公司	上海市宝山区淞南路 427 号-98	王振华	子公司	房产开发与经营、物业管理、房屋租赁、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务	75901476-6
苏州新城万嘉房地产有限公司	玉山镇前进西路 168 号	梁志诚	子公司	房产开发与经营	76513907-1
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州新北区黄山路 555-5-58	王振华	子公司	房地产开发销售	76589526-4
上海清水颐园房地产有限公司	嘉定工业区福海路 700 弄 120 号	王振华	子公司	房地产开发销售	77090856-8
常州新城东郡房地产开发有限公司	潞城镇大树下	王振华	子公司	房地产开发销售	78272918-8
常州鼎佳房地产开发有限公司	新北区河海西路 190 号	吕小平	子公司	房地产开发销售	77541309-7
常州新城万嘉建筑设计有限公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	王振华	子公司	建筑方案设计、装饰方案设计、工程设计咨询、效果图制作	77378553-2
江苏新城物业管理有限公司	常州市武进区湖塘镇广电中路 15 号-1-15	梁志诚	子公司	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	71491154-3

常州新城资产管理 有限公司	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	闵远松	子公司	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	79334359-8
昆山新城创置房地产 有限公司	玉山镇前进西路 168 号 6 楼	吕小平	子公司	房产开发与经营	25083230-1
常州新城置地房地产 开发有限公司	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	王振华	子公司	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	74235777-0
常州市四季新城消费品 市场有限公司	武进区湖塘镇金 鸡东路 7-11	吕小平	子公司	市场内摊位出租、市场管 理服务	74725842-1
上海新城万嘉物业管理 有限公司	嘉定区环城路 601 号	杨年进	子公司	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	74807355-X
常州万方新城房地产 开发有限公司	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	王振华	子公司	房地产开发、经营	75901476-6
常州新城万博置业 有限公司	常州市钟楼经济 开发区星港苑一 号楼 288 室	王振华	子公司	房地产投资、开发、销售, 自有房屋租赁	76513907-1
上海东郡房地产 开发有限公司	浦东新区东靖路 1831 号 604 室	王振华	子公司	房地产开发、经营, 物业 管理	76589526-4
无锡新城万嘉置业 有限公司	北塘区新桥花园 50-1	王振华	子公司	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	77090856-8
苏州新城万博置业 有限公司	吴中经济开发区 东吴南路 165 号	王振华	子公司	房地产开发经营、物业管 理、自有房屋租赁	78272918-8
常州嘉枫市场调查 有限公司	武进高新技术产 业开发区	王振华	子公司	市场调查策划、市场营销 策划、企业形象策划	77541309-7
常州泰隆房地产 开发有限公司	常州市新北区常 澄路 98 号	王振华	子公司	房地产开发、投资、销售	77378553-2
常州万嘉置业咨询 有限公司	武进区湖塘镇人 民东路 158 号	王振华	子公司	置业咨询服务、房地产经 纪与销售代理、房地产策 划	67099282-X
上海新城创佳置业 有限公司	上海嘉定区叶城 路 1288 号 5 幢 228 室	王振华	子公司	房地产开发经营	67268656-X
南京新城尚郡房地产 有限公司	南京市江宁经济 技术开发区双龙 大道	单磊磊	子公司	房地产开发经营、物业 管理、房屋租赁、经济信 息咨询服务	67491714-9

(二) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	百分比%	金额	百分比%	金额	百分比%	金额	百分比%
江苏新城实业集团有限公司	16,000.00						16,000.00	
常州新城房产开发有限公司	30,000.00		80,000.00				110,000.00	
南京新城创置房地产有限公司	32,000.00						32,000.00	
上海新城创置房地产有限公司	13,000.00		8,000.00				21,000.00	
上海新城万嘉房地产有限公司	3,000.00						3,000.00	
上海新城宝缘房地产有限公司	3,000.00						3,000.00	
苏州新城万嘉房地产有限公司	10,000.00						10,000.00	
昆山新城创置房地产有限公司	10,000.00						10,000.00	
常州新龙创置房地产开发有限公司	10,000.00						10,000.00	
上海清水颐园房地产有限公司	15,000.00						15,000.00	
常州新城东郡房地产开发有限公司	10,000.00						10,000.00	
常州鼎佳房地产开发有限公司	10,000.00						10,000.00	
常州新城万嘉建筑设计有限公司	100.00						100.00	
江苏新城物业管理有限公司	500.00						500.00	
上海新城万嘉物业管理有限公司	50.00						50.00	
常州新城置地房地产开发有限公司	9,000.00						9,000.00	
常州市四季新城消费品市场有限公司	50.00						50.00	
常州新城资产经营管理有限公司	100.00						100.00	
常州万方新城房地产开发有限公司	2,000.00						2,000.00	
常州新城万博置业有限公司	10,000.00				9,000.00		1,000.00	
上海东郡房地产开发有限公司	10,000.00						10,000.00	
无锡新城万嘉置业有限公司	10,000.00		12,000.00				22,000.00	
苏州新城万博置业有限公司	10,000.00						10,000.00	
常州泰隆房地产开发有限公司	1,000.00						1,000.00	
常州嘉枫市场调查有限公司	50.00						50.00	
常州万嘉置业咨询有限公司			100.00				100.00	
上海新城创佳置业有限公司			1,000.00				1,000.00	
南京新城尚郡房地产有限公司			1,000.00				1,000.00	

(三) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	期初数		本期增减		期末数	
	金额	百分比%	金额	百分比%	金额	百分比%
常州新城房产开发有限公司	28,740.00	95.8	76,640.00		105,380.00	95.8
南京新城创置房地产有限公司	1200.00	10			1,200.00	3.75
上海新城创置房地产有限公司	1300.00	10	800.00		2100.00	10
上海新城万嘉房地产有限公司	300.00	10			300.00	10
苏州新城万嘉房地产有限公司	1,000.00	10			1,000.00	10
常州新龙创置房地产开发有限公司	8,000.00	80			8,000.00	80
上海清水颐园房地产有限公司	1500.00	10			1,500.00	10
常州新城东郡房地产开发有限公司	6,000.00	60			6,000.00	60

常州万方新城房地产开发有限公司	50.00	2.5		50.00	2.5
上海东郡房地产开发有限公司	10,000.00	100		10,000.00	100
无锡新城万嘉置业有限公司	10,000.00	100	12,000.00	22,000.00	100
苏州新城万博置业有限公司	10,000.00	100		10,000.00	100
常州新城万嘉建筑设计有限公司	40.00	40		40.00	40
江苏新城物业管理有限公司	9.00	90		9.00	90
常州新城资产经营管理有限公司	90.00	90		90.00	90
常州万嘉置业咨询有限公司			100.00	100.00	100
江苏新城实业集团有限公司	31,257.60	58.86	31,257.60	62,515.20	58.86

(四) 关联方应收应付款项余额

1、其他应付款

单 位	2008-06-30	比例 (%)	2007-12-31	比例 (%)
江苏新城实业集团有限公司			240,000,000.00	64.35

截止本报告期末临时借款已全部归还。

(五) 公司与关联方的交易事项

1、临时借款

截止本报告期末已全部偿还大股东江苏新城实业集团有限公司的临时借款 2.4 亿元。

2、担保事项

2006 年 8 月，公司为子公司常州新城房产向中国农业银行常州市武进支行借款 6,000 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2007 年 3 月，子公司常州新城房产为子公司南京新城创置向中国工商银行股份有限公司南京市亚东支行借款 4100 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2007 年 7 月，公司为子公司昆山新城创置向中国银行股份有限公司昆山支行借款 15,000 万元提供全额担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2008 年 1 月，公司为子公司常州新城置地中国农业银行常州市武进支行借款 2,000 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2008 年 1 月，公司为子公司常州新城房产向中国农业银行常州市武进支行借款 10,000 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2008 年 3 月，公司为子公司常州新城房产向中国农业银行常州市武进支行借款 8,500 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

2008 年 5 月，公司为子公司常州鼎佳房产向中国农业银行常州市武进支行借款 2,500 万元提供担保，至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

3、接受担保

江苏新城集团将其子公司拥有的前后北岸地块的土地使用权,分别为常州新城房产、常州新城置地向中国建设银行股份有限公司常州分行借款 3000 万元和 5000 万元提供担保,抵押面积 10,410 平方米,抵押金额 20,123 万元,抵押期限为 2007.3.29-2008.9.28。

2008 年 1 月,江苏新城集团为常州新城房产向交通银行股份有限公司常州分行借款 6000 万元提供追加担保 6000 万元,至 2008 年 6 月 30 日仍处于担保之中。

附注 11: 或有事项

截止 2008 年 6 月 30 日,本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,金额计人民币 203,649 万元。该项担保是商品房承购人采用银行按揭(抵押贷款)方式购房时,已交清首期款在办理房产证前没有按期履行付款义务,本公司将承担担保还款责任,但承购人的房产所有权归本公司所有。

附注 12: 资产负债表日后非调整事项

还款、贷款事项:

2008 年 7 月 7 日,子公司常州新城房产归还招商银行股份有限公司常州分行贷款 5,000 万元,并于 2008 年 7 月 8 日办理了转贷手续,贷款期间为 2008 年 7 月 8 日起至 2009 年 1 月 8 日。

2008 年 7 月 17 日,子公司常州新城房产已归还中国建设银行股份有限公司常州分行贷款共 7,500 万元。

2008 年 7 月 3 日,子公司常州新城东郡已归还中国农业银行常州市武进支行贷款共 4,000 万元。

2008 年 7 月 3 日,子公司常州鼎佳房产已归还中国工商银行股份有限公司常州分行贷款 3,500 万元。

2008 年 8 月 1 日,子公司南京新城创置已归还中国工商银行股份有限公司南京市亚东支行贷款 2,000 万元。

2008 年 7 月,子公司上海新城创置与中国银行股份有限公司上海市青浦支行签订借款合同,贷款人民币共 10,000 万元,以拥有的青浦区赵巷镇金汇村 2-3#和 2-4#地块的土地使用权抵押,抵押面积为 70,432 平方米,抵押金额为 13,000 万元,借款期间为:人民币 6,000 万元自 2008 年 7 月 16 日起至 2011 年 7 月 12 日;人民币 4,000 万元自 2008 年 7 月 18 日起至 2011 年 7 月 12 日。

2008 年 7 月 31 日,子公司无锡新城万嘉与中国农业银行无锡市太湖支行签订借款合同,贷款人民币共 13,000 万元,以拥有的民丰路与风宾路交叉口地块的土地使用权抵押,抵押面积为 52,116.3 平方米,抵押金额为 14,300 万元,贷款期间为:人民币 3,000 万元自 2008 年 7 月 31 日起至 2010 年 6 月 30 日;人民币 2,000 万元自 2008 年 7 月 31 日起至 2010 年 5 月 31 日;人民币 8000 万元自 2008 年 7 月 31 日起至 2010 年 7 月 23 日。

2008 年 8 月 1 日，子公司南京新城创置与中国工商银行股份有限公司南京市新港支行签订贷款合同，贷款人民币 10,000 万元，以拥有的栖霞区合班村 292#和鼓楼区湖北路 51#地块使用权抵押，抵押面积分别为 16,230.5 平方米和 9,264.7 平方米，抵押期限为 2008.7.30-2010.7.23 和 2008.8.7-2010.7.23，其中 5,000 万在 2008 年 8 月 1 日提款，贷款期间为 2008 年 8 月 1 日起至 2010 年 7 月 23 日。

附注 13：承诺事项

截止 2008 年 6 月 30 日，本公司承诺支付未开发土地使用费约为 198,328 万元。

附注 14：补充资料

按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号要求计算的净资产收益率及每股收益：

项目	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.85%	8.17%	0.1161	0.1161
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.03%	8.36%	0.1187	0.1187

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

编制日期：2008 年 8 月 12 日