

**江苏新城地产股份有限公司**

**900950**

**2009 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	12
七、财务报告.....	15
八、备查文件.....	16

## 一、重要提示

- (一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- (二) 公司全体董事出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- (五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 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：江苏新城地产股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：新城地产  
公司英文名称：JIANGSU FUTURE LAND CO., LTD.  
公司英文名称缩写：FUTURE LAND  
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、 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：wgn900950@sina.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、主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项目	本报告期末	上年度期末	比上年度期末增减 (%)
总资产	11,755,931,609.66	10,951,795,390.25	7.34
所有者权益(或股东权益)	1,994,068,135.09	1,834,981,553.68	8.67
每股净资产(元)	1.8774	1.7277	8.67
	报告期(1-6月)	上年同期	比上年同期增减 (%)
营业利润	319,160,535.70	172,420,190.67	85.11
利润总额	317,171,239.73	169,628,353.52	86.98
净利润	212,192,821.41	123,290,791.57	72.11
扣除非经常性损益后的净利润	213,620,361.46	126,093,045.72	69.41
基本每股收益(元)	0.1998	0.1161	72.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.2011	0.1187	69.41
稀释每股收益(元)	0.1998	0.1161	72.09
净资产收益率(%)	10.64	7.85	增加 2.79 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	794,952,067.36	24,697,643.57	
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.7485	0.0233	

### 2、非经常性损益项目和金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	-1,989,295.97
所得税影响数	497,323.99
少数股东权益	64,431.93
合计	-1,427,540.05

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### (二) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	40,322 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		未流通	625,152,000	质押 142,398,678
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.65	6,863,284	121,978	已流通		未知
顾虹	境内自然人	0.62	6,580,800		已流通		未知
陈素幸	境外自然人	0.50	5,321,944	5,321,944	已流通		未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.35	3,696,408	-286,704	已流通		未知
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	3,379,200		未流通	3,379,200	未知
唐起麟	境外自然人	0.27	2,861,258	234,000	已流通		未知
WARBURG DILLON READ NOMINEES (HONG KONG) LTD - GENERAL A/C	境外法人	0.24	2,587,185	1,438,353	已流通		未知
张群学	境内自然人	0.24	2,527,969	90,400	已流通		未知
汪妙润	境内自然人	0.23	2,399,680		已流通		未知
前十名流通股股东持股情况							
股东名称	持有流通股的数量			股份种类			
金濠(合肥)建设发展有限公司	6,863,284			境内上市外资股			
顾虹	6,580,800			境内上市外资股			
陈素幸	5,321,944			境内上市外资股			
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	3,696,408			境内上市外资股			
唐起麟	2,861,258			境内上市外资股			
WARBURG DILLON READ NOMINEES (HONG KONG) LTD - GENERAL A/C	2,587,185			境内上市外资股			
张群学	2,527,969			境内上市外资股			
汪妙润	2,399,680			境内上市外资股			
简秀枝	2,392,606			境内上市外资股			
NORGES BANK	1,986,743			境内上市外资股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间或前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

## 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情况

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司总裁助理梁志诚先生因工作变动，另有任用，不再担任总裁助理职务，经 2009 年 7 月 17 日召开的公司第四届第二十二次董事会决议通过，解聘其担任的公司总裁助理职务。

## 五、董事会报告

### (一)报告期内整体经营情况的讨论与分析

2008 年底以来，国家相继出台了各项稳定房地产行业的相关政策，房地产市场从今年一季度开始逐步回暖，去年以来积累的大量自住型需求开始集中释放；进入二季度后，随着整体经济的企稳和国家宽松信贷政策效果的逐步显现，经济预期开始向好，公司业务所在的长三角地区房地产市场普遍迅速升温；同时，股市上涨带来的财富效应以及通胀预期更是提高了人们的购房意愿，投资型需求也开始步入市场，市场成交愈加旺盛，市场呈现出一片繁荣景象。

报告期内房地产市场的好转超出大多数人的预料，面对实体经济的不明朗、央行对宽松货币政策的微调、资产价格的过快上涨以及上半年新增供应量的释放还是使市场的进一步发展存在不确定性，公司将一如既往地理性看待市场，加强对宏观经济走势的研究，提高对市场变化的预判能力，适时调整公司的发展战略和经营策略，确保公司在复杂的市场环境中持续健康发展。

### (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

近年来，公司发展总体保持稳健状态，市场的快速波动并未影响公司的既定发展战略。公司通过加强营销控制、强化内部流程管理、完善品牌和产品线的建设、适当增加土地储备，保障了公司持续健康发展。

营销方面，2009 年初，针对低迷的房地产市场，公司贯彻“现金为王”的经营策略，坚持快速销售、快速回款的原则，将存货去化作为业务的重点，改善了资产结构，降低了运营风险。

内部管理方面，公司加速流程建设和信息化应用，报告期内，公司内部管理制度、专业流程文件得到进一步完善；公司注重提高各项流程的专业化程度，研究和应用先进技术，积极引进和培养专业化人才，使公司的专业化水准得到进一步提升。

品牌和产品线建设方面，报告期内，公司继续致力于推进产品标准化建设，通过对产品的细分和标准化，加快了对目标市场的定位，缩短了开发周期，在提高产品性能和功能的同时提升了公司的品牌形象和认知度，增强了公司核心竞争力。

土地储备方面，为保障公司业务的快速和可持续发展，在区域城市间平衡发展以增强盈利能力，公司通过慎重研究，决定在上海区域增加土地储备，于 5 月初签订了嘉定 B 地块合同，并竞拍获得了静宁路地块。截至报告期末，公司土地储备达 3770 亩。

2009 年下半年，公司将继续坚持“布局长三角、深入专业化”的战略布局，在最具有经济活力的长三角区域城市“深耕”，不断提高市场占有率，提升公司品牌知名度和美誉度，提高公司综合实力。

#### 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 D 区”、“新城公馆二期、西区”、“新城长岛二期”、“新城首府”、“新城逸境一期、二期”、“新城熙园”、“新城帝景商业”、“清水湾一期”、“玉龙湾三期”、“公园壹号一期补建”、“尚东区三期”16 个子项目，苏州地区的“金

郡一期”、“翡翠湾二期、三期”、“新城域三期、四期”5 个子项目，上海的“新城盛景一期 B 区剩余、二期、三期”3 个子项目，南京的“尚座花园”1 个子项目，无锡的“盛世新城”1 个子项目，共 26 个子项目在建，在建面积达 194.48 万平方米。

报告期内，常武地区的“蓝钻景庭二期”、“新城南都三期 C 区、菜场、商业街西”、“新城长岛一期 C 区”，上海的“新城盛景一期 B 区”共 6 个项目实现竣工交付，竣工面积为 29.03 万平方米。

截止 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 117.56 亿元，净资产 20.76 亿元。报告期内，实现主营业务收入 23.17 亿元，较上年同期增长 113.83%；实现净利润 2.23 亿元，归属于母公司的净利润 2.12 亿元，较上年同期增长 72.11%。

报告期内各主要项目结算和销售情况：

项目名称	销售面积 (平方米)	销售金额 (万元)	结算面积 (平方米)	结算金额 (万元)
常州新城南都	61,382.00	26,320.32	72,191.80	29,394.97
常州老项目	741.00	289.23	1,521.36	334.45
常州金色新城	2,748.00	1,351.91	10,217.08	3,445.03
常州人民家园二期	2,824.00	1,120.92	3,850.88	1,627.31
常州蓝钻	7,592.00	4,127.64	10,175.37	5,223.87
常州蓝钻景庭	12,691.00	6,656.35	64,500.10	31,794.82
常州新城逸境	51,757.00	24,095.54		
常州四季金典	10,066.00	2,911.66	14,112.77	4,541.31
常州新城熙园	9,668.00	3,897.20		
常州新城长岛	41,913.00	16,566.14	79,195.18	30,569.56
常州新城公馆	40,305.00	21,756.29	16,129.99	9,487.03
常州清水湾	57,678.00	18,339.51		
常州玉龙湾	26,016.00	9,476.10	11,006.67	3,494.39
常州公园壹号	10,865.00	5,696.33	4,525.96	2,793.14
常州尚东区	15,083.00	9,235.25	60,343.71	32,371.49
常州新城帝景	7,569.00	9,660.10		
南京新城逸境			353.55	146.25
南京尚东区	2,237.00	1,476.25	2,989.12	1,922.34
南京尚座花园	21,801.00	15,333.42		
上海新城盛景	77,172.00	58,991.49	44,678.92	35,622.46
上海清水颐园	8,361.00	7,505.22	28,216.25	23,941.00
上海新城尚景			464.39	303.72
昆山翡翠湾	30,489.00	11,361.17	2,059.31	765.10
昆山新城域	58,632.00	24,639.46	28,422.94	12,333.18
苏州新城金郡	62,499.00	30,278.56		
无锡盛世新城	46,797.00	27,407.17		
合计	666,886.00	338,493.25	454,955.35	230,111.40

报告期末在建项目一览表:

序号	项目公司	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工时间
1	江苏新城地产股份有限公司	常州新城南都三期D区	常州武进文秀苑	16,718	63,302	2008年7月	2010年6月
2	常州新城房产 开发有限公司	常州新城公馆二期	常州武进小庙	28,304	76,808	2007年9月	2009年11月
3		常州新城公馆西区一期	常州武进小庙	15,632	32,200	2007年9月	2009年10月
4		常州新城公馆西区二期	常州武进小庙	39,143	77,051	2008年4月	2010年5月
5		常州新城长岛二期	常州武进夏雷	33,255	82,775	2009年5月	2010年12月
6		新城首府办公楼	常州万福路	8,185	41,765	2008年3月	2009年12月
7		新城首府公寓	常州万福路	8,200	53,082	2008年7月	2010年9月
8		新城首府一期	常州万福路	17,200	35,024	2008年4月	2010年12月
9		常州新城逸境一期	常州龙游路	36,469	73,589	2008年1月	2009年11月
10		常州新城逸境二期	常州龙游路	36,383	99,446	2008年6月	2009年12月
11		常州新城熙园一期	常州湖塘	24,185	39,855	2008年9月	2009年11月
12	常州万方新城房地产有限公司	常州新城帝景商业	湖塘花园街	38,200	58,532	2008年10月	2009年11月
13	常州新龙创置房地产开发有限公司	清水湾一期	新北区新桥镇	70,117	119,363	2009年3月	2010年12月 2011年6月
14	常州新城东郡房地产有限公司	公园壹号一期补建	常州东方大道	6,544	19,723	2008年4月	2009年11月
15	常州鼎佳房地产开发有限公司	常州玉龙湾三期	常州飞龙路	36,700	79,738	2008年3月	2009年10月
16	常州新城置地房地产开发有限公司	常州尚东区三期	常州竹林路	18,535	83,642	2008年7月	2010年10月
17	苏州新城万博置业有限公司	新城金郡一期	苏州吴中	109,355	204,074	2008年10月	2010年6月
18	苏州新城万嘉 房地产有限公司	苏州翡翠湾二期	昆山马鞍山路	41,680	94,451	2008年5月	2009年12月
19		苏州翡翠湾三期(4幢)	昆山马鞍山路	24,745	53,285	2009年6月	2010年12月
20	昆山新城创置 房地产有限公司	昆山新城域三期	昆山长江路	17,006	75,444	2008年3月	2009年12月
21		昆山新城域四期	昆山长江路	64,708	134,370	2008年8月	2010年12月
22	上海新城创置 房地产有限公司	上海新城盛景一期B区 (2#剩余)	上海青浦汇金路	22,864	30,128	2008年3月	2009年11月
23		上海新城盛景二期	上海青浦汇金路	43,574	48,300	2008年3月	2009年10月
24		上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	70,436	71,400	2008年8月	2010年6月
25	南京新城创置房地产有限公司	新城尚座花园	南京合班村	23,324	47,739	2008年6月	2009年10月
26	无锡新城万嘉置业有限公司	盛世新城一期	无锡北塘区	52,116	149,730	2008年5月	2010年10月
		合计		903,579	1,944,816	-	-

## 3、报告期内公司经营状况讨论与分析

## (1) 占主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品

单位: 人民币元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务 利润率(%)	主营业务收入 比上年同期增 减(%)	主营业务成本 比上年同期增 减(%)	主营业务利润 率比上年同期 增减(%)
房地产开发销售	2,301,113,962.64	1,611,646,538.18	23.20	115.23	130.19	减少11.42个百分点



## (2) 主营业务分地区情况表

单位：人民币元

分地区	主营业务收入	占主营业务收入比率(%)	主营业务利润	占主营业务利润比率(%)
常州市	1,550,773,580.00	67.39%	263,718,410.41	49.41%
南京市	20,685,877.00	0.90%	4,482,229.93	0.84%
上海市	598,671,732.64	26.02%	230,945,273.42	43.26%
苏州市	130,982,773.00	5.69%	34,657,319.61	6.49%
合计	2,301,113,962.64	100.00%	533,803,233.37	100.00%

## (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	主营业务	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
常州新城房产开发有限公司	房产开发、销售自有房屋租赁	常州新城长岛 常州新城公馆	110,000	688,547.76	4,558.56
常州新龙创置房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州清水湾	15,000	44,759.10	-1,289.18
常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发、销售自有房屋租赁	常州玉龙湾	10,000	53,694.39	188.14
常州新城东郡房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州公园壹号	10,000	22,804.39	294.90
常州新城置地房地产开发有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	常州尚东区	9,000	46,757.67	2,831.04
常州万方新城房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州新城帝景	2,000	41,713.04	-180.91
常州新城万博置业有限公司	房地产开发、销售自有房屋租赁	常州惠商项目	2,000	54,018.05	-49.78
常州泰隆房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州蓝湾苑	1,000	9,919.69	-0.08
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州潞横路地块	10,000	24,918.64	-35.22
常州新城万嘉建筑事务所设计有限公司	建筑、装饰等设计、咨询	建筑设计	300	664.03	-17.54
常州新城资产经营管理有限公司	资产的管理、租赁	健身服务、食品服务	100	152.78	-3.12
常州嘉枫市场调查有限公司	市场调查、营销策划、企业形象策划	调查、营销策划	50	17,284.14	-0.12
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务、房地产经纪与销售代理、房地产策划	房产代理与咨询	100	102.35	-0.00
常州市四季新城消费品市场有限公司	市场内摊位出租、管理服务	摊位出租、管理	50	51.49	
江苏新城物业服务集团有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	500	5,252.73	-328.81
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	南京尚座花园	12,000	74,593.10	105.71
南京新城尚郡房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁		1,000	967.19	-0.41
南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	南京湖北路项目	1,800	1,800.00	
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	上海新城盛景	21,000	161,276.24	8,471.56
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	嘉定静宁路项目	20,000	82,738.74	-52.72

上海新城宝缘房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	上海新城尚景	3,000	7,076.13	2.07
上海清水颐园房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	上海清水颐园	15,000	60,398.00	8,708.65
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发、经营 物业管理	上海高行地块	10,000	9,600.94	-27.29
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发经营	上海嘉定B地块	18,000	42,328.94	-7.88
上海新城万嘉物业管理有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	50	358.64	-48.06
苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	苏州翡翠湾	10,000	41,331.05	-170.98
昆山新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	昆山新城域	10,000	109,062.53	2,013.99
苏州新城万博置业有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	苏州新城金郡	55,000	133,821.92	-710.96
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	无锡盛世新城	22,000	99,441.76	-291.53

## (4) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(元)	261,641,748.68	占采购总额比重(%)	18.13
前五名客户销售金额合计(元)	66,641,134.00	占销售总额比重(%)	2.90

## (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	2009年6月	2008年12月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
总资产	11,755,931,609.66	10,951,795,390.25	804,136,219.41	7.34	公司促进销售, 预售收入增加
货币资金	1,528,999,898.80	891,317,317.61	637,682,581.19	71.54	预售收入增加
预付账款	830,107,012.85	736,763,006.46	93,344,006.39	12.67	本报告期支付土地款及拆迁款
其他应收款	219,664,503.91	310,881,427.16	-91,216,923.25	-29.34	上年末公司土地招投标保证金在本报告期相应收回
存货	8,264,716,464.35	8,084,493,940.21	180,222,524.14	2.23	各项目开发成本增加和本年完工交付增加开发产品
预收账款	5,511,420,238.96	4,506,089,045.77	1,005,331,193.19	22.31	公司促进销售, 预售收入增加
应付账款	755,789,320.12	1,128,900,994.11	-373,111,673.99	-33.05	上半年支付应付工程款所致
其他应付款	143,852,477.47	116,041,598.51	27,810,878.96	23.97	为本报告期完工项目增加代收费用所致
总负债	9,679,701,897.27	9,045,315,945.85	634,385,951.42	7.01	预售收入增加导致预收账款增加
股东权益	2,076,229,712.39	1,906,479,444.40	169,750,267.99	8.90	本年实现的净利润增加所致

## 报告期内经营成果同比情况及分析

项目	2009年6月	2008年6月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
主营业务收入	2,317,209,156.71	1,083,674,472.04	1,233,534,684.67	113.83	2009年上半年竣工交付项目增加
主营业务成本	1,632,355,100.91	715,922,276.37	916,432,824.54	128.01	随主营业务收入的增加相应增加

财务费用	35,741,905.56	16,799,723.60	18,942,181.96	112.75	公司完工项目利息支出增加及信托手续费
营业外收入	1,523,414.89	6,039,780.17	-4,516,365.28	-74.78	去年同期常州东郡、南京创置取得财政补贴
归属于母公司的净利润	212,192,821.41	123,290,791.57	88,902,029.84	72.11	交付项目增加导致结算收入增加

### 报告期内现金流量同比情况

项目	2009年6月	2008年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	212,872,152.62	334,188,455.50	-121,316,302.88	-36.30	去年同期收回大额土地投标保证金
购买商品、接受劳务支付的现金	2,232,698,014.44	1,788,685,415.52	444,012,598.92	24.82	本报告期在建项目投入增加
支付其他与经营活动有关现金	90,801,636.33	363,275,694.26	-272,474,057.93	-75.00	上年同期归还临时往来款2.4亿
经营活动产生的现金流量净额	794,952,067.36	24,697,643.57	770,254,423.79		

#### 4、公司在经营中出现的问题与困难

作为一家房地产上市公司，公司一直未能实现资本市场的再融资，资本金问题一直是影响公司快速发展的瓶颈，公司的发展规模和速度受到严重制约。而鉴于目前的政策，公司未来的融资环境仍不容乐观，自有资金的薄弱加大了公司的财务风险。

为解决资金供求矛盾，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，快速回笼资金，优化项目开发计划，合理安排资金，提高资金使用效率，努力确保现有基础上的财务安全。

### (三)公司投资情况

1、报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

#### (1)股权投资情况

报告期内公司因发展需要，新设控股子公司 2 家，对 4 家控股子公司进行了增资，股权投资总额为 49,566.12 万元。

被投资的公司情况

单位：人民币万元

被投资的公司名称	占被投资公司权益的比例(%)	原注册资本	增资后注册资本	实际增加投资额
上海新城万嘉房地产有限公司	96.22	3000	20000	16357.4
常州新龙创置房地产开发有限公司	99.16	10000	15000	4958
上海新城创佳置业有限公司	96.22	1000	18000	16357.4
常州新城东昇房地产开发有限公司	99.664	0	10000	9966.4
南京新城创嘉房地产有限公司	96.22	0	1800	1731.96
常州万嘉建筑设计事务所有限公司	97.48	100	300	194.96

## (2) 项目投资情况

公司报告期新获得储备项目 1 个，总占地面积 78,369.10 平方米，规划建筑面积总计 17.87 万平方米。

区域	地块名称	权益比例	占地面积(平方米)	可建面积	项目进度
上海	静宁路地块	96.22%	78,369.10	178,681.55	前期

## (四) 董事会下半年的经营计划

报告期内，公司新开工项目 3 个，建筑面积 25.54 万平方米；实现竣工面积 29.03 万平方米。

对于上半年从逐渐回暖转为迅速升温的房地产市场，公司始终理性看待，根据宏观经济环境、政策变化和市场情况，进一步注重内部效益，提升核心竞争力，在确保财务安全的前提下，寻求稳健的发展。根据公司对下半年的市场走势谨慎乐观的判断下，制定 2009 年下半年的计划，公司决定下半年新开工项目 13 个，新开工建筑面积 99.63 万平方米，实现竣工面积 81.77 万平方米。

## 2009 年下半年计划开工项目一览表

序号	项目名称	地理位置	09年下半年预计 开工占地面积 (平方米)	09年下半年预计 开工建筑面积 (平方米)	预计开工时间	预计竣工时间
1	常州新城首府二期	常州大红旗路	26,070	70,650	2009年10月	2011年12月
2	常州灯芯绒厂一期	常州劳动路	33,930	95,000	2009年9月	2011年11月
3	常州清水湾二期	常州新龙路	52,000	92,800	2009年9月	2011年10月
4	常州公园壹号三期	常州潞横路	60,450	136,000	2009年9月	2011年9月
5	常州新城熙园二期	武进湖塘东庄	7,720	18,532	2009年8月	2011年6月
6	常州新城南都东南角公寓	武进文秀苑	9,316	20,800	2009年9月	2010年11月
7	常州新城公馆三期	武进长虹路	66,700	120,000	2009年10月	2012年6月
8	上海新城盛景四期	上海青浦汇金路	62,387	71,000	2009年7月	2010年12月
9	上海静宁路一期	上海嘉定新城	26,750	61,000	2009年7月	2011年5月
10	上海嘉定新城一期	上海嘉定新城	24,000	43,078	2009年7月	2010年12月
11	昆山新城域五期	昆山长江路	67,287	130,000	2009年9月	2011年10月
12	无锡盛世新城二期	无锡民丰路	55,870	129,000	2009年9月	2011年11月
13	无锡盛世新城菜场	无锡民丰路	10,836	8,400	2009年9月	2010年9月
	合计		503,315	996,260		

## 2009 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)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工时间
1	常州新城公馆二期	常州武进小庙	28,304	76,808	2007年9月	2009年11月
2	常州新城公馆西区一期	常州武进小庙	15,600	32,200	2007年9月	2009年10月
3	新城首府办公楼	常州万福路	8,185	41,765	2008年3月	2009年12月
4	常州新城逸境一期	常州龙游路	35,598	73,589	2008年1月	2009年11月

5	常州新城逸境二期	常州龙游路	37,254	99,446	2008年5月	2009年12月
6	常州新城熙园一期	常州湖塘	24,185	39,855	2008年9月	2009年11月
7	常州新城帝景商业	湖塘花园街	38,200	58,532	2008年10月	2009年11月
8	公园壹号一期续建	常州东方大道	6,544	19,723	2008年4月	2009年11月
9	常州玉龙湾三期	常州飞龙路	36,700	79,738	2008年3月	2009年10月
10	苏州翡翠湾二期	昆山马鞍山路	41,680	94,451	2008年5月	2009年12月
11	昆山新城域三期	昆山长江路	17,006	75,444	2008年3月	2009年12月
12	上海新城盛景一期B区 (2#剩余)	上海青浦汇金路	22,864	30,128	2008年3月	2009年11月
13	上海新城盛景二期	上海青浦汇金路	43,574	48,300	2008年3月	2009年9月
14	上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	70,436	71,400	2008年8月	2010年6月
15	新城尚座花园	南京合班村	23,324	47,739	2008年6月	2009年10月
	合 计		379,051	817,717		

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

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

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

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

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2008 年度合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润为 388,373,437.54 元。年终分配以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,062,124,800 股为基数，每十股派送现金股利人民币 0.50 元，分配总额为 53,106,240 元。此方案经 2009 年 5 月 6 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过，分红派息实施公告已刊登在公司指定的披露媒体上，股权登记日为 5 月 27 日，除权除息日为 5 月 22 日，现金红利发放日为 6 月 10 日。

报告期内，公司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) 本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。****(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项**

本公司和控股子公司常州新城房产开发有限公司（以下称“常州新城”）与常州市河海房地产开发有限公司（以下称“河海房产”）和常州市欣盛房地产开发有限公司（以下称“欣盛房产”）签署《股权转让及偿债协议》，将本公司实际控制子公司常州泰隆房地产开发有限公司（以下简称“泰隆房产”）100%股权以出资额原价人民币 1000 万元转让予河海和欣盛房产公司。公司将持有的 10%股权以人民币 100 万元转让予欣盛房产，常州新城将持有的 90%股权以人民币 900 万元转让予河海房产。公司于 7 月 16 日办理完毕泰隆房产的股权过户工商变更登记手续。

泰隆房产于 2007 年 2 月 6 日在江苏省常州市成立，注册资本人民币 1000 万元，拥有尚未开发的面积为 130730 平方米、位于新北区藻江河以西龙城大道以北地块的国有土地使用权。本公司于 2007 年 5 月收购泰隆房产后，由于地块拆迁和环保等原因，一直未能对该地块进行正常开发，为不影响公司总体发展战略，决定将该公司予以转让。股权转让后，本公司和常州新城不再拥有和承担泰隆房产的任何权利和义务。

**(六) 本报告期公司无重大关联交易事项。****(七) 重大合同及其履行情况**

## 1、无托管、承包、租赁事项

## 2、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	107,000
报告期末对控股子公司担保余额合计（B）	173,700
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）	173,700
担保总额占公司净资产的比例	83.66%
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）	133,700
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	69,888.51
上述三项担保金额合计（C+D+E）	203,588.51

## 3、无委托理财情况

#### 4、其他重大合同

(1) 公司实际控制子公司上海新城创佳置业有限公司于 2009 年 5 月 27 日与上海市嘉定区规划和土地管理局签订了嘉定区嘉定工业区 A11-1、A12-1、A13-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

(2) 公司实际控制子公司上海新城万嘉房地产有限公司于 2009 年 5 月 27 日与上海市嘉定区规划和土地管理局签订了嘉定区轨道交通 11 号线静宁路站地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

以上 (1)、(2) 两项合同内容详见 2009 年 6 月 2 日的中国证券报、上海证券报和香港商报。

**(八) 本报告期或持续到报告期内，公司、持股 5%以上股东及其实际控制人没有承诺事项。**

**(九) 本报告期内，公司无聘任、解聘会计师事务所情况**

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

#### **(十一) 其他重大事项**

1、2009 年 2 月 10 日，江苏新城实业集团有限公司将质押给交银国际信托有限公司的合计 18000 万股本公司非流通境内法人股股权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解除手续。

公告详见 2009 年 2 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》

2、本公司与江苏省国际信托有限责任公司合作的“南京新城创置房地产有限公司股权投资集合资金信托计划”于 2009 年 4 月到期，2009 年 5 月 27 日江苏省国际信托有限责任公司以单方面减少注册资本人民币 2 亿元的方式，实现了股权退出，办理了工商变更登记手续。

公告详见 2009 年 6 月 2 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》

**(十二) 信息披露索引**

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 C005、上海证券报 14、香港商报	2009 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 12 月经营月报	中国证券报 D004、上海证券报 C16、香港商报	2009 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司更名公告	中国证券报 B01、上海证券报 C56、香港商报	2009 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司股权质押解除公告	中国证券报 D004、上海证券报 C12、香港商报	2009 年 2 月 12 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 09 年 1 月经营月报	中国证券报 C004、上海证券报 17、香港商报	2009 年 2 月 13 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 09 年 2 月经营月报	中国证券报 D048、上海证券报 C49、香港商报	2009 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司第四届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报 B01、上海证券报 C62、香港商报	2009 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司第四届董事会第二十次会议决议公告暨召开公司 2008 年度股东大会的通知	中国证券报 D067、上海证券报 C72、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司第四届监事会第八次会议决议公告	中国证券报 D067、上海证券报 C72、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 3 月经营月报	中国证券报 D067、上海证券报 C72、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司一季度业绩预增公告	中国证券报 D067、上海证券报 C72、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
2008 年度报告更正公告	中国证券报 C12、上海证券报 C24、香港商报	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
2008 年度股东大会决议公告	中国证券报 D008、上海证券报 C8、香港商报	2009 年 5 月 7 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 2009 年 4 月经营月报	中国证券报 C004、上海证券报 32、香港商报	2009 年 5 月 9 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司竞得地块公告	中国证券报 D004、上海证券报 C6、香港商报	2009 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 2008 年度分红派息实施公告	中国证券报 D005、上海证券报 A14、香港商报	2009 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司公告	中国证券报 D004、上海证券报 C11、香港商报	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司重大合同公告	中国证券报 D004、上海证券报 C11、香港商报	2009 年 6 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com
公司 09 年 5 月经营月报	中国证券报 A12、上海证券报 C8、香港商报	2009 年 6 月 10 日	www.sse.com.cn, www.900950.com

**七、财务报告**

- (一) 财务报表（未经审计）
- (二) 财务报表附注（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（签字）：

江苏新城地产股份有限公司

2009 年 8 月 21 日

## 资产负债表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

资 产	2009.6.30		2008.12.31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产：				
货币资金	1,528,999,898.80	184,310,609.21	891,317,317.61	32,224,794.36
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	9,453,835.00	9,453,835.00	80,907,589.40	62,792,859.40
预付款项	830,107,012.85	66,628,955.10	736,763,006.46	62,597,430.00
应收利息				
应收股利				108,800,000.00
其他应收款	219,664,503.91	80,851,253.77	310,881,427.16	86,438,784.86
存货	8,264,716,464.35	292,982,026.07	8,084,493,940.21	378,465,488.12
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	794,187,482.18	19,053,326.82	763,115,677.87	32,677,588.57
流动资产合计	11,647,129,197.09	653,280,005.97	10,867,478,958.71	763,996,945.31
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		2,019,527,285.14		1,892,477,285.14
投资性房地产	1,249,230.25		1,273,571.59	
固定资产	28,565,996.52	4,633,825.96	30,424,540.00	5,043,074.82
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	1,387,412.15	1,322,049.13	1,349,101.62	1,258,450.33
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,313,500.41		2,446,594.16	
递延所得税资产	76,286,273.24	1,793,045.00	48,822,624.17	
其他非流动资产				
非流动资产合计	108,802,412.57	2,027,276,205.23	84,316,431.54	1,898,778,810.29
资产总计	11,755,931,609.66	2,680,556,211.20	10,951,795,390.25	2,662,775,755.60

## 资产负债表(续)

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	2009.6.30		2008.12.31	
	合并数	母公司	合并数	母公司
流动负债：				
短期借款	139,900,000.00		173,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据	24,374,742.61		57,787,916.60	6,050,000.00
应付账款	755,789,320.12	95,068,606.67	1,128,900,994.11	99,862,146.53
预收款项	5,511,420,238.96	227,167,405.00	4,506,089,045.77	260,654,911.00
应付职工薪酬	274,484.63		26,049,860.42	13,589,405.00
应交税费	62,853,172.51	-1,360,796.69	110,041,950.91	-2,879,745.79
应付利息	20,926,968.26	16,506,667.00	23,925,672.93	9,243,917.00
应付股利			4,200,000.00	
其他应付款	143,852,477.47	965,487,152.19	116,041,598.51	764,520,558.92
一年内到期的非流动负债	1,067,700,000.00		1,158,000,000.00	94,000,000.00
其他流动负债	120,338,488.00	717,500.00	93,566,996.00	1,650,000.00
流动负债合计	7,847,429,892.56	1,303,586,534.17	7,397,604,035.25	1,296,691,192.66
非流动负债：				
长期借款	1,517,000,000.00	60,000,000.00	1,328,000,000.00	
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	15,272,004.71		19,711,910.60	
其他非流动负债	300,000,000.00		300,000,000.00	
非流动负债合计	1,832,272,004.71	60,000,000.00	1,647,711,910.60	
负债合计	9,679,701,897.27	1,363,586,534.17	9,045,315,945.85	1,296,691,192.66
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	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00
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	83,802,313.14	112,550,228.62	83,802,313.14	112,550,228.62
未分配利润	827,889,524.39	122,043,150.85	668,802,942.98	171,158,036.76
归属于母公司所有者权益合计	1,994,068,135.09	1,316,969,677.03	1,834,981,553.68	1,366,084,562.94
少数股东权益	82,161,577.30		71,497,890.72	
所有者权益（或股东权益）合计	2,076,229,712.39	1,316,969,677.03	1,906,479,444.40	1,366,084,562.94
负债和所有者权益总计	11,755,931,609.66	2,680,556,211.20	10,951,795,390.25	2,662,775,755.60

## 利 润 表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 6 月

金额单位：人民币元

项目	2009 年 6 月		2008 年 6 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
一、营业收入	2,317,209,156.71	294,584,058.00	1,083,674,472.04	172,731,154.00
减：营业成本	1,632,355,100.91	208,201,053.26	715,922,276.37	90,746,223.47
营业税金及附加	191,759,174.42	20,156,422.57	73,240,729.27	11,692,293.16
销售费用	45,916,724.52	1,464,278.01	43,349,222.93	1,838,109.47
管理费用	62,247,154.57	33,191,730.96	63,224,210.07	36,053,207.23
财务费用	35,741,905.56	22,406,571.40	16,799,723.60	107,337.76
资产减值损失	30,028,561.03			
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）	319,160,535.70	9,164,001.80	172,420,190.67	32,293,982.91
加：营业外收入	1,523,414.89	363,587.75	6,039,780.17	264,504.30
减：营业外支出	3,512,710.86	481,605.14	8,831,617.32	5,894,990.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）	317,171,239.73	9,045,984.41	169,628,353.52	26,663,497.21
减：所得税费用	94,314,731.74	5,054,630.32	41,216,844.39	5,052,068.47
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）	222,856,507.99	3,991,354.09	128,411,509.13	21,611,428.74
归属于母公司所有者的净利润	212,192,821.41	3,991,354.09	123,290,791.57	21,611,428.74
少数股东损益	10,663,686.58		5,120,717.56	
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1998		0.1161	
（二）稀释每股收益				

## 现 金 流 量 表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 6 月

单位：元

项 目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	合并数	母公司	合并数	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,377,622,933.63	308,165,006.47	2,250,833,959.02	182,106,590.07
收到的税费返还	484.11		4,639,906.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	212,872,152.62	526,257,100.79	334,188,455.50	932,670,128.48
<b>现金流入小计</b>	<b>3,590,495,570.36</b>	<b>834,422,107.26</b>	<b>2,589,662,320.52</b>	<b>1,114,776,718.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,232,698,014.44	129,387,013.67	1,788,685,415.52	139,635,921.05
支付给职工以及为职工支付的现金	68,941,032.28	26,618,765.39	55,078,465.31	27,350,810.05
支付的各项税费	403,102,819.95	26,741,963.04	357,925,101.86	53,482,141.23
支付的其他与经营活动有关的现金	90,801,636.33	331,373,074.31	363,275,694.26	749,821,617.82
<b>现金流出小计</b>	<b>2,795,543,503.00</b>	<b>514,120,816.41</b>	<b>2,564,964,676.95</b>	<b>970,290,490.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>794,952,067.36</b>	<b>320,301,290.85</b>	<b>24,697,643.57</b>	<b>144,486,228.40</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金		108,800,000.00		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	189,223.30		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				
<b>现金流入小计</b>	<b>189,223.30</b>	<b>108,800,000.00</b>	<b>20,448,860.00</b>	<b>18,500,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	929,915.00	356,346.00	3,093,133.00	990,516.00
投资所支付的现金		127,050,000.00		205,640,000.00
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				
<b>现金流出小计</b>	<b>929,915.00</b>	<b>127,406,346.00</b>	<b>3,093,133.00</b>	<b>206,630,516.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-740,691.70</b>	<b>-18,606,346.00</b>	<b>17,355,727.00</b>	<b>-188,130,516.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资所收到的现金			9,408,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
借款所收到的现金	1,302,000,000.00	60,000,000.00	899,200,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金				
<b>现金流入小计</b>	<b>1,302,000,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>	<b>908,608,000.00</b>	
偿还债务所支付的现金	1,236,400,000.00	144,000,000.00	728,930,000.00	42,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	159,732,701.18	56,769,130.00	122,700,357.41	8,638,636.50
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				
<b>现金流出小计</b>	<b>1,396,132,701.18</b>	<b>200,769,130.00</b>	<b>851,630,357.41</b>	<b>51,438,636.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-94,132,701.18</b>	<b>-140,769,130.00</b>	<b>56,977,642.59</b>	<b>-51,438,636.50</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>700,078,674.48</b>	<b>160,925,814.85</b>	<b>99,031,013.16</b>	<b>-95,082,924.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额	725,879,420.66	23,384,794.36	742,882,549.38	124,766,388.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,425,958,095.14</b>	<b>184,310,609.21</b>	<b>841,913,562.54</b>	<b>29,683,464.59</b>

## 合并所有者权益变动表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

单位:元

项 目	2009 年 1-6 月						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	668,802,942.98	71,497,890.72	1,906,479,444.40
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	668,802,942.98	71,497,890.72	1,906,479,444.40
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					159,086,581.41	10,663,686.58	169,750,267.99
(一) 净利润					212,192,821.41	10,663,686.58	222,856,507.99
(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							
(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					-53,106,240.00		-53,106,240.00
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					-53,106,240.00		-53,106,240.00
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
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							
四、本年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	827,889,524.39	82,161,577.30	2,076,229,712.39

## 合并所有者权益变动表（续）

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元

项 目	2008 年 1-12 月						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	531,062,400.00	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	531,062,400.00	20,251,497.56		69,272,548.69	826,021,669.89	25,894,466.64	1,472,502,582.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	531,062,400.00			14,529,764.45	-157,218,726.91	45,603,424.08	433,976,861.62
（一）净利润					388,373,437.54	16,203,424.08	404,576,861.62
（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							
（三）所有者投入和减少资本						33,600,000.00	33,600,000.00
1.所有者投入资本						33,600,000.00	33,600,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配				14,529,764.45	-545,592,164.45	-4,200,000.00	-535,262,400.00
1.提取盈余公积				14,529,764.45	-14,529,764.45		
2.提取一般风险准备							
3.对所有者（或股东）的分配					-531,062,400.00	-4,200,000.00	-535,262,400.00
4.其他							
（五）所有者权益内部结转	531,062,400.00						531,062,400.00
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	531,062,400.00						531,062,400.00
四、本年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		83,802,313.14	668,802,942.98	71,497,890.72	1,906,479,444.40

## 母公司所有者权益变动表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

单位:元

项 目	2009 年 1-6 月					
	归属于母公司所有者权益					股东权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	171,158,036.76	1,366,084,562.94
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	171,158,036.76	1,366,084,562.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-49,114,885.91	-49,114,885.91
(一) 净利润					3,991,354.09	3,991,354.09
(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						
(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					-53,106,240.00	-53,106,240.00
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					-53,106,240.00	-53,106,240.00
4. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
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						
四、本年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	122,043,150.85	1,316,969,677.03



## 母公司所有者权益变动表（续）

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

单位:元

项 目	2008 年 1-12 月					
	归属于母公司所有者权益					股东权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	531,062,400.00	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	531,062,400.00	20,251,497.56		98,020,464.17	571,452,556.72	1,220,786,918.45
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	531,062,400.00			14,529,764.45	-400,294,519.96	145,297,644.49
(一) 净利润					145,297,644.49	145,297,644.49
(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						
(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				14,529,764.45	-545,592,164.45	-531,062,400.00
1. 提取盈余公积				14,529,764.45	-14,529,764.45	
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者(或股东)的分配					-531,062,400.00	-531,062,400.00
4. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	531,062,400.00					531,062,400.00
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	531,062,400.00					531,062,400.00
四、本年年末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56		112,550,228.62	171,158,036.76	1,366,084,562.94

# 江苏新城地产股份有限公司

## 二零零九年半年度财务报表附注

### 附注 1：公司的基本情况

江苏新城地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。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。

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。

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

公司总部位于江苏常州。

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、装潢材料销售，经济信息咨询服务。

截止 2009 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%；

常州市华顺建筑工程有限公司：337.92 万股，占 0.32%；

常州市宜煜铸造有限公司：211.20 万股，占 0.20%；

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：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

本报告期末发生会计政策、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。

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上限）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。

本公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算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份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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：固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

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。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

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: 物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金, 计入“其他应付款”, 专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法: 施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额, 列入“应付账款”, 待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

## 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	房地产销售收入	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)	按超率累进税率 30%-60%
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%-3%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 2009 年 6 月 30 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、自有房 屋出租
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	RMB15000	99.16%	房地产开发销售
常州鼎佳房地产 开发有限公司 (以下简称常州鼎佳房产)	新北区玉龙湾花 园 22 幢	王振华	RMB10000	96.34%	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)	戚墅堰东方东路 165 号	王振华	RMB10000	99.664%	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	96.22%	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	RMB2000	95.8%	房地产投资、开发、销售,自有房 屋租赁
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	96.22%	房地产开发、投资、销售
常州新城东昇房地产开发 有限公司 (以下简称常州新城东昇)	常州市公园壹号花 园 1 号	王振华	RMB10000	99.664%	房地产开发经营
常州新城万嘉 建筑设计事务所有限公司 (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	RMB300	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
常州新城资产 经营管理有限公司 (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
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	96.22%	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 (以下简称万嘉咨询公司)	武进区湖塘镇人民东路 158	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
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
江苏新城物业服务集团有限公司 (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	吕小平	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
南京新城创置房地产有限公司 (以下简称南京新城创置)	南京市栖霞区仙林街道办事处 207 室	王振华	RMB12000	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
南京新城尚郡房地产有限公司 (以下简称南京尚郡公司)	南京市江宁经济技术开发区双龙大道	单磊磊	RMB1000	96.22%	房地产开发与经营
南京新城创嘉房地产有限公司 (以下简称南京创嘉公司)	南京市鼓楼区渊声巷 17 号	王振华	RMB1800	96.22%	房地产开发经营
上海新城创置房地产有限公司 (以下简称上海新城创置)	上海市青浦区公园东路 1818 号 16 楼	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)	上海市嘉定区菊园新区 1 街坊 1-1 宗	王振华	RMB20000	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
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
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
上海新城创佳置业有限公司 (以下简称上海创佳公司)	嘉定区叶城路 1288 号 5 幢 228 室	王振华	RMB18000	96.22%	房地产开发经营
上海新城万嘉物业服务集团有限公司 (以下简称上海万嘉物业)	嘉定区环城路 601 号	陶法金	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

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	王振华	RMB10000	96.22%	房产开发与经营
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	王振华	RMB10000	95.88%	房产开发与经营
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	严政	RMB55000	100%	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁
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、室内装饰装潢服务

## 2) 公司合并报表范围变动情况:

本年新增纳入合并范围的子公司:

①本公司与子公司常州新龙创置房地产开发有限公司于 2009 年 5 月分别出资 6000 万元和 4000 万元设立常州新城东昇房地产开发有限公司, 本公司间接持有常州新城东昇房地产开发有限公司 99.664%的股权, 2009 年度将其纳入公司合并报表范围。

②子公司南京新城创置房地产有限公司于 2009 年 6 月出资 1800 万元独资设立南京新城创嘉房地产有限公司, 本公司间接持有南京新城创嘉房地产有限公司 96.22%股权, 2009 年度将其纳入公司合并报表范围。

## 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	2009-6-30	2008-12-31
现金	5,044,275.19	19,732,277.04
银行存款	1,446,930,447.10	762,147,143.62
其他货币资金	77,025,176.51	109,437,896.95
合计	1,528,999,898.80	891,317,317.61

银行存款中有质押的定期存款 2300 万元。

其他货币资金余额中有履约保证金 695 万元、住房公积金、按揭贷款保证金 4,370.04 万元以及银行承兑汇票保证金 2,637.47 万元，其中：履约保证金为公司与建设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 应收账款

1) 账龄分析	2009-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	9,453,835.00	96.76			9,453,835.00
一至二年					
二至三年					
五年以上	316,541.00	3.24	100.00	316,541.00	
合计	9,770,376.00	100.00		316,541.00	9,453,835.00

  

	2008-12-31				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	17,217,674.00	21.20			17,217,674.00
一至二年	63,689,915.40	78.41			63,689,915.40
二至三年					
五年以上	316,541.00	0.39	100.00	316,541.00	
合计	81,224,130.40	100.00		316,541.00	80,907,589.40



## 2) 按账款性质分类

项目	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大	9,453,835.0	96.76		80,907,589.4	99.61	
单项金额不重大	316,541.00	3.24	316,541.00	316,541.00	0.39	316,541.00
<b>合计</b>	<b>9,770,376.0</b>	<b>100.00</b>	<b>316,541.00</b>	<b>81,224,130.4</b>	<b>100.00</b>	<b>316,541.00</b>

3) 应收账款期末余额为拆迁定向购房款，期末余额比期初余额减少 7,145.38 万元，主要原因系上半年收回了部分拆迁定向购买房款所致。

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。

## 8-03 预付款项

1) 账龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	406,475,170.68	48.97	502,861,733.78	68.25
一至二年	350,476,667.60	42.22	230,913,061.85	31.34
二至三年	72,842,223.74	8.78	325,260.00	0.04
三至五年	37,475.46	0.00	37,475.46	0.01
五年以上	275,475.37	0.03	2,625,475.37	0.36
<b>合计</b>	<b>830,107,012.85</b>	<b>100.00</b>	<b>736,763,006.46</b>	<b>100.00</b>

2) 本项目中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

3) 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 41,363.77 万元。

## 8-04 其他应收款

(1) 类别	2009-6-30	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的	204,407,429.31	93.05	
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	15,257,074.60	6.95	
<b>合计</b>	<b>219,664,503.91</b>	<b>100.00</b>	

  

	2008-12-31	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的	286,880,034.00	92.28	
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	24,001,393.16	7.72	
<b>合计</b>	<b>310,881,427.16</b>	<b>100.00</b>	

(2) 账龄	2009-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	96,522,945.64	43.94			96,522,945.64
一至二年	71,830,239.70	32.70			71,830,239.70
二至三年	38,323,773.25	17.45			38,323,773.25
三至五年	7,717,845.32	3.51			7,717,845.32
五年以上	5,269,700.00	2.40			5,269,700.00
<b>合计</b>	<b>219,664,503.91</b>	<b>100.00</b>			<b>219,664,503.91</b>

  

	2008-12-31				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	125,198,149.59	40.27			125,198,149.59
一至二年	107,108,957.15	34.45			107,108,957.15
二至三年	69,340,763.32	22.31			69,340,763.32
三至五年	8,205,807.10	2.64			8,205,807.10
五年以上	1,027,750.00	0.33			1,027,750.00
<b>合计</b>	<b>310,881,427.16</b>	<b>100.00</b>			<b>310,881,427.16</b>

(3) 大额其他应收款列示如下:

单 位	金 额	款项性质
南京市国土资源局江宁分局	54,400,000.00	应收江宁退地款
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
上海市嘉定区房屋土地管理局	26,000,000.00	嘉定新城地块投标保证金
常州市住房公积金管理中心	17,060,000.00	住房公积金贷款保证金
武进住房公积金管理中心	11,640,000.00	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 9,121.69 万元减少 29.34%，主要原因系南京公司收回江宁地块部分退地款以及上年末公司土地招投标保证金在本报告期相应收回。

(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 14,410 万元，占其他应收款总余额的 65.60%。

(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。

## 8-05 存货

1) 项 目	2009-6-30			
	金额	比例 (%)	跌价准备	存货净额
开发成本	7,050,478,656.96	84.60	14,662,182.81	7,035,816,474.15
开发产品	1,283,211,399.71	15.40	54,311,409.51	1,228,899,990.20
<b>合计</b>	<b>8,333,690,056.67</b>	<b>100.00</b>	<b>68,973,592.32</b>	<b>8,264,716,464.35</b>

2) 项目	2008-12-31			
	金额	比例 (%)	跌价准备	存货净额
开发成本	6,059,901,186.13	74.60		6,059,901,186.13
开发产品	2,063,537,785.37	25.40	38,945,031.29	2,024,592,754.08
合计	8,123,438,971.50	100.00	38,945,031.29	8,084,493,940.21

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)	2009-6-30	2008.12.31
常州新城南都	2004年5月	2005年12月	225,000	88,920,378.76	166,409,310.66
常州金色新城	2001年12月	2003年6月	67,000	18,467,456.81	18,392,004.81
常州新城长岛	2006年12月	2008年10月	160,000	159,826,193.30	260,638,577.70
常州新城公馆	2006年9月	2007年12月	180,000	467,131,868.70	402,689,942.16
常州蓝钻景庭	2007年5月	2008年12月	42,000		209,651,569.01
常州新城首府	2007年12月	2010年5月	180,000	432,839,872.94	346,060,799.29
常州新城逸境	2008年2月	2009年11月	60,000	437,441,303.59	376,532,746.36
常州新城熙园	2008年9月	2009年12月	45,000	110,308,020.59	79,534,131.29
常州灯芯绒厂地块	2009年9月	2011年11月	135,000	256,399,440.40	256,316,690.80
常州清水湾	2008年12月	2011年6月	130,000	223,036,678.21	200,434,604.39
常州玉龙湾	2006年6月	2007年11月	70,000	208,997,242.33	176,167,916.98
常州公园壹号	2006年7月	2007年12月	40,000	45,300,358.15	35,682,146.91
常州潞横路地块	2009年9月	2011年9月	130,000	249,037,004.00	71,508,704.00
常州尚东区	2007年6月	2008年12月	75,000	136,360,769.48	88,131,382.45
常州新城帝景	2008年10月	2009年11月	240,000	381,476,423.65	281,590,451.57
南京尚座花园	2008年6月	2009年10月	24,500	196,115,966.33	167,572,161.78
上海新城盛景	2007年6月	2008年11月	150,000	631,088,327.80	675,321,341.56
嘉定新城B地块	2009年7月	2010年12月	100,000	351,318,789.00	
上海静宁路地块	2009年7月	2011年5月	100,000	60,002,670.00	
苏州翡翠湾	2005年10月	2006年12月	76,500	199,849,192.47	151,451,913.52
昆山新城域	2006年8月	2007年12月	150,000	239,031,103.66	169,445,454.42
苏州新城金郡	2008年10月	2010年6月	310,000	1,040,249,632.75	982,817,064.12
无锡盛世新城	2008年5月	2010年10月	125,000	439,096,992.18	352,457,775.66
常州卡尔迈耶地块	未定	未定	未定	157,225,077.08	156,829,729.40
常州新机场路地块	未定	未定	未定	41,127,277.31	34,123,931.60
常州惠商地块	未定	未定	未定	48,501,830.00	46,376,262.00
南京湖北路地块	未定	未定	未定	337,379,711.10	337,379,711.10
其他地块				24,049,076.37	16,384,862.59
合计				7,050,478,656.96	6,059,901,186.13

②开发产品	首批竣工时间	2008.12.31	本年增加	本年减少	2009.6.30
常州新城南都	2005-12/2007-9	212,056,177.46	191,895,893.18	208,201,053.26	195,751,017.38
常州金色新城	2004-3/2006-12	122,934,709.13	-68,909.15	24,862,059.27	98,003,740.71
常州人民家园	2007年12月	50,762,146.01	1,115,394.23	14,712,891.25	37,164,648.99
常州新城公馆	2007年12月	138,578,277.72	743,798.87	71,000,109.33	68,321,967.26
常州新城长岛	2008年10月	205,433,741.93	201,138,540.82	241,515,824.93	165,056,457.82
常州新城蓝钻	2008年5月	68,360,073.03	549,287.45	33,095,974.32	35,813,386.16
常州蓝钻景庭	2008年12月	58,057,366.16	252,686,625.53	240,611,674.37	70,132,317.32
常州四季金典	2008年12月	64,115,556.69	386,305.36	46,632,950.61	17,868,911.44
常州玉龙湾	2007年11月	58,437,388.51	-1,527,817.70	26,626,624.22	30,282,946.59
常州公园壹号	2007年12月	156,888,798.21	-1,184,072.59	19,650,472.08	136,054,253.54
常州尚东区	2008年12月	310,861,661.34		256,690,281.83	54,171,379.51
南京新城逸境	2004年12月	3,149,780.75	53,874.04	1,178,040.64	2,025,614.15
南京尚东区	2007年11月	62,870,395.05	447,909.14	13,451,783.80	49,866,520.39
上海新城枫景	2004-12/2006-6	18,824,317.27	-	-	18,824,317.27
上海清水颐园	2005-12/2008-12	176,642,954.47	1,785,093.83	121,395,934.02	57,032,114.28
上海新城逸境	2005-6/2006-9	3,335,150.85	-220,631.21	-205,555.73	3,320,075.37
上海新城尚景	2006年12月	21,876,251.00	328,350.00	2,444,896.52	19,759,704.48
上海新城盛景	2008年11月	64,261,399.24	193,285,252.78	206,367,685.58	51,178,966.44
苏州翡翠湾	2006-12/2007-12	72,053,107.78	1,198,767.83	7,404,205.85	65,847,669.76
昆山新城域	2007年12月	175,866,929.26		86,554,814.95	89,312,114.31
常州地区老项目		18,171,603.51	619,694.76	1,368,021.73	17,423,276.54
合 计		2,063,537,785.37	843,233,357.17	1,623,559,742.83	1,283,211,399.71

2) 存货期末余额较期初余额增加 18,022.25 元,主要原因系上海静宁路地块、嘉定新城 A、B 地块、潞横路地块等项目的开发成本增加及在建项目增加投资。

3) 开发成本中常州清水湾项目计提减值准备 1,466.22 万元,开发产品中蓝钻景庭项目计提减值 1,546.23 万元、常州尚东区计提减值 838.37 万元、金色新城计提减值 603.58 万元、上海新城尚景计提减值 752.98 万元、上海清水颐园计提减值 374.27 万元、苏州翡翠湾计提减值 1,315.71 万元,其中 08 年计提 3,894.50 万元,09 年计提 3,002.86 万元。

4) 本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 6,291.18 万元(2008 年:人民币 17,837.14 万元)。

于 2009 年 6 月 30 日,上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款的抵押金额为人民币 29.89 亿元(2008 年 12 月 31 日:人民币 41.96 亿元)

**8-06 其他流动资产**

内 容	2009-6-30	2008-12-31
预缴税金形成的其他流动资产	429,610,116.28	385,965,631.11
常新路 110 号、138 号工业用地及房屋	364,349,295.40	363,383,178.20
其他	228,070.50	13,766,868.56
<b>合计</b>	<b>794,187,482.18</b>	<b>763,115,677.87</b>

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。

**8-07 投资性房地产**

项目名称	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
房屋建筑物	1,501,781.93			1,501,781.93
减：成本摊销	228,210.34	24,341.34		252,551.68
投资性房地产净值	<u>1,273,571.59</u>	<u>24,341.34</u>		<u>1,249,230.25</u>

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	842,533.57
四季新城会所	469,265.16	406,696.68
投资性房地产净值	<u>1,501,781.93</u>	<u>1,249,230.25</u>

子公司常州新城房产将拥有的四季新城会所 516 平方米抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额 120 万元，抵押期限为 2008.5.26-2010.05.26。

**8-08 固定资产**

## 1) 固定资产增减变动

原值	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
房屋建筑物	15,579,500.10			15,579,500.10
运输设备	20,111,775.68	51,090.00	654,693.00	19,508,172.68
电子设备	8,949,965.67	254,706.00	201,914.00	9,002,757.67
其他设备	2,647,101.76	383,758.00	22,560.00	3,008,299.76
<b>合计</b>	<u>47,288,343.21</u>	<u>689,554.00</u>	<u>879,167.00</u>	<u>47,098,730.21</u>

  

累计折旧	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
房屋建筑物	3,047,964.13	246,872.04		3,294,836.17
运输设备	8,473,610.27	711,609.52	365,999.40	8,819,220.39
电子设备	4,131,912.03	1,002,353.57	151,079.22	4,983,186.38
其他设备	1,210,316.78	237,323.73	12,149.76	1,435,490.75
<b>合计</b>	<u>16,863,803.21</u>	<u>2,198,158.86</u>	<u>529,228.38</u>	<u>18,532,733.69</u>

	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
减值准备				
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
<b>合计</b>				
固定资产净额	2008-12-31			2009-6-30
房屋建筑物	12,531,535.97			12,284,663.93
运输设备	11,638,165.41			10,688,952.29
电子设备	4,818,053.64			4,019,571.29
其他设备	1,436,784.98			1,572,809.01
<b>合计</b>	<b>30,424,540.00</b>			<b>28,565,996.52</b>

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 2009 年 6 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。

#### 8-09 无形资产

原价	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
管理及财务等软件	2,505,082.00	259,781.00		2,764,863.00
<b>合计</b>	<b>2,505,082.00</b>	<b>259,781.00</b>		<b>2,764,863.00</b>
累计摊销额	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
管理及财务等软件	1,155,980.38	221,470.47		1,377,450.85
<b>合计</b>	<b>1,155,980.38</b>	<b>221,470.47</b>		<b>1,377,450.85</b>
减值准备	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
管理及财务等软件	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
账面价值	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
管理及财务等软件	1,349,101.62			1,387,412.15
<b>合计</b>	<b>1,349,101.62</b>			<b>1,387,412.15</b>

#### 8-10 长期待摊费用

类别	2009-6-30	2008-12-31
售楼处装修费	1,175,105.40	2,139,553.75
办公楼装修费	138,395.01	307,040.41
<b>合计</b>	<b>1,313,500.41</b>	<b>2,446,594.16</b>

## 8-11 递延所得税资产及负债

	年初余额	进入损益的部分	转出	期末余额	暂时性差异期末余额
减值准备	9,815,393.07	932,666.26		10,748,059.33	42,992,237.32
可抵扣亏损	17,813,168.22	10,955,650.45		28,768,818.67	115,075,274.68
预计费用	21,155,247.01	14,438,206.79		35,593,453.80	142,373,815.20
其他	38,815.87	1,137,125.57		1,175,941.44	4,703,765.76
递延所得税资产小计	48,822,624.17	27,463,649.07		76,286,273.24	305,145,092.96
收购子公司	15,786,742.66	-4,439,905.89		11,346,836.77	45,387,347.08
内部未实现利润抵消	3,925,167.94			3,925,167.94	15,700,671.75
递延所得税负债小计	19,711,910.60	-4,439,905.89		15,272,004.71	61,088,018.83

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。

递延所得税负债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款 560 万元、收购常州鼎佳房产产生递延税款 241.35 万元、收购常州万方新城产生递延税款 333.33 万元。

## 8-12 短期借款

1) 借款类别	2009-6-30	2008-12-31
抵押借款		63,000,000.00
抵押、保证借款	139,900,000.00	60,000,000.00
质押借款		50,000,000.00
合计	139,900,000.00	173,000,000.00

2) 期末短期借款中无已到期未偿还及展期借款的情况。

## 8-13 应付票据

1) 票据类别	2009-6-30	2008-12-31
银行承兑汇票	24,374,742.61	57,787,916.60
合计	24,374,742.61	57,787,916.60

应付票据期末余额较期初余额减少 3,341.32 万元，降低 57.82%，主要系本报告期公司银行承兑汇票到期支付所致。

## 8-14 应付账款

(1) 账龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	663,371,784.13	87.77	1,040,099,375.40	92.13
一至二年	31,432,839.35	4.16	34,734,515.38	3.08
二至三年	13,598,906.99	1.80	13,681,574.46	1.21
三至五年	40,508,709.84	5.36	33,625,085.36	2.98
五年以上	6,877,079.81	0.91	6,760,443.51	0.60

合计	755,789,320.12	100.00	1,128,900,994.11	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 37,311.17 万元降低 33.05%，主要系上半年支付应付工程款所致。

(4) 应付账款中账龄超过一年的主要款项：未付工程款及上海清水颐园于 2005 年度收购在建工程的未付款项。

#### 8-15 预收款项

项目名称	2009.6.30	2008.12.31	预计/竣工时间	预售比例
常武地区老项目	2,036,241.20	861,842.20		97.21%
常州四季金典	11,980,465.00	26,470,235.00	2008-12	91.04%
常州新城熙园	84,066,798.00	43,669,292.00	2009-11	57.30%
常州金色新城	8,008,875.12	19,496,347.12	2003-6/2007-12	93.24%
常州人民家园二期	736,552.00	4,852,875.00	2007-12/2008-6	84.61%
常州新城公馆	634,504,793.26	514,676,898.54	2007-12/2009-10	49.70%
常州新城长岛一期	119,875,787.71	272,451,464.00	2008-10/2009-6	67.82%
常州新城逸境	523,593,083.80	314,616,738.80	2009-11	81.09%
常州新城蓝钻	3,374,103.00	12,733,520.00	2008-5	82.39%
常州蓝钻景庭	6,429,173.00	257,908,640.35	2008-12/2009-3	83.43%
常州尚东区	243,212,075.29	462,607,364.06	2008-12/2010-10	70.88%
常州新城南都	227,167,405.00	260,654,911.00	2005-12/2010-4	84.58%
常州玉龙湾	263,761,434.00	197,559,222.52	2007-11/2009-10	93.57%
常州公园壹号	108,039,382.00	76,712,824.00	2007-12/2009-11	80.15%
常州清水湾	220,132,463.00	40,402,801.00	2011-6	40.49%
常州新城帝景	250,662,533.29	144,686,563.73	2009-11	39.28%
南京逸境居	140,000.00	120,000.00	2004-12	98.47%
南京尚东区	2,610,116.00	6,383,263.00	2007-11	94.73%
南京尚座花园	192,761,840.00	49,598,139.00	2009-10	70.42%
上海新城盛景	959,687,969.00	768,791,802.00	2008-11/2010-6	69.88%
上海新城枫景		157,000.00	2004-2/2006-6	93.79%
上海清水颐园	18,174,295.00	159,230,946.00	2005-12/2008-12	97.23%
上海新城尚景		610,000.00	2006-12	92.12%
昆山翡翠湾	258,402,509.00	152,423,519.00	2006-12/2010-12	62.33%
昆山新城域	621,462,061.00	509,410,577.00	2007-12/2010-12	63.47%
苏州新城金郡	268,540,395.00		2010-6	32.19%
无锡盛世新城	475,624,774.00	205,160,364.00	2010-10	34.64%
预收物业管理费	6,435,115.29	3,841,896.45		
合计	5,511,420,238.96	4,506,089,045.77		



(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 551,142.02 万元,其中账龄超过 1 年的预收款项为 85,586.55 万元,主要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 100,533.12 万元增长 22.31%原因为本年开发量增加,预收账款同比增加。

#### 8-16 应付职工薪酬

项 目	2008-12-31	本期增加	本期支付	2009-6-30
工资及奖金	25,826,412.35	34,119,027.79	59,884,284.84	61,155.30
职工福利		2,906,703.76	2,906,703.76	-
社会保险费		5,549,919.70	5,549,919.70	-
住房公积金		1,102,654.00	1,102,654.00	-
职工教育经费	223,448.07	70,359.81	80,478.55	213,329.33
<b>合计</b>	<b>26,049,860.42</b>	<b>43,748,665.06</b>	<b>69,524,040.85</b>	<b>274,484.63</b>

#### 8-17 应交税费

项目	2009-6-30	报告期税率	2008-12-31
营业税	26,692,594.33	参见本会计报表附注 6	36,305,802.18
城建税	1,405,903.75	参见本会计报表附注 6	2,165,926.29
企业所得税	21,096,038.11	参见本会计报表附注 6	54,896,400.88
土地增值税	7,854,763.99	参见本会计报表附注 6	8,509,578.03
房产税	237,460.64	参见本会计报表附注 6	206,384.96
印花税	701,493.21		830,584.24
土地使用税	3,075,288.80		3,454,011.96
教育费附加	1,003,408.00	参见本会计报表附注 6	1,362,835.10
其他	786,221.68		2,310,427.27
<b>合计</b>	<b>62,853,172.51</b>		<b>110,041,950.91</b>

应交税费期末比期初减少 4,718.88 万元,降低 42.88%,主要系 08 年末应交数在本年已交纳。

#### 8-18 应付利息

项目	2009-6-30	2008-12-31
借款利息	20,926,968.26	23,925,672.93
<b>合计</b>	<b>20,926,968.26</b>	<b>23,925,672.93</b>

应付利息期末比期初减少 299.87 万元降低 12.53%的主要原因系本年还款相应利息计提数减少所致。

**8-19 应付股利**

投资者名称	2009-6-30	2008-12-31
王晓松		4,200,000.00
<b>合计</b>		<b>4,200,000.00</b>

本报告期已支付完毕。

**8-20 其他应付款**

(1) 账龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
一年以内	82,730,669.01	57.51	52,100,103.26	44.90
一至二年	17,615,251.48	12.25	13,239,150.03	11.41
二至三年	12,077,665.73	8.40	14,945,786.91	12.88
三至五年	31,194,064.35	21.68	35,523,745.01	30.61
五年以上	234,826.90	0.16	232,813.30	0.20
<b>合计</b>	<b>143,852,477.47</b>	<b>100.00</b>	<b>116,041,598.51</b>	<b>100.00</b>

(2) 期末比期初增加 2781.09 万元增长 23.97% 原因为本报告期完工项目增加代收费所致。

(3) 账龄超过一年的大额款项主要为物业公司代收费用。

**8-21 一年内到期的非流动负债**

借款类别	2009-6-30	2008-12-31
抵押借款	672,700,000.00	893,000,000.00
担保借款	230,000,000.00	65,000,000.00
抵押、担保借款	165,000,000.00	
信托借款		200,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,067,700,000.00</b>	<b>1,158,000,000.00</b>

**8-22 其他流动负债**

类别	2009-6-30	2008-12-31	原因
审计费	700,000.00	1,350,000.00	预计审计费用
独董津贴		300,000.00	预计独董津贴
土地增值税	119,620,988.00	91,916,996.00	计提的土地增值税准备金
其他	17,500.00		
<b>合计</b>	<b>120,338,488.00</b>	<b>93,566,996.00</b>	

## 8-23 长期借款

借款类别	2009-6-30	2008-12-31
抵押借款	434,000,000.00	973,000,000.00
担保借款	170,000,000.00	310,000,000.00
抵押、担保借款	913,000,000.00	45,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,517,000,000.00</b>	<b>1,328,000,000.00</b>

## 8-24 其他非流动负债

项目	2009-6-30	2008-12-31
股权投资集合资金信托计划	300,000,000.00	300,000,000.00
<b>合计</b>	<b>300,000,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>

其他非流动负债期末余额 3 亿元的主要内容系苏州新城万博股权投资集合资金信托计划。

## 8-25 股本

	2009.6.30	2008.12.31
一、尚未流通股份		
1、发起人股份	2,956,800.00	2,956,800.00
2、募集法人股	630,643,200.00	630,643,200.00
3、内部职工股		
其中：高管股		
尚未流通股份合计	633,600,000.00	633,600,000.00
二、已流通股份 (境内上市的外资股)	428,524,800.00	428,524,800.00
三、股份总数	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00

## 8-26 资本公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
股本溢价	11,303,969.68			11,303,969.68
其他资本公积	8,947,527.88			8,947,527.88
<b>合计</b>	<b>20,251,497.56</b>			<b>20,251,497.56</b>

## 8-27 盈余公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
法定盈余公积	83,802,313.14			83,802,313.14
<b>合计</b>	<b>83,802,313.14</b>			<b>83,802,313.14</b>

## 8-28 未分配利润

项 目	2009-6-30	2008-12-31
上年年末余额	668,802,942.98	826,021,669.89
加：会计政策变更		
本年初余额	668,802,942.98	826,021,669.89
加：本期净利润	212,192,821.41	388,373,437.54
直接计入所有者权益的利得和损失		
减：对股东的分配	53,106,240.00	
可供分配的利润	827,889,524.39	1,214,395,107.43
减：提取法定盈余公积		14,529,764.45
转作股本的股利		531,062,400.00
年末未分配利润	827,889,524.39	668,802,942.98

## 8-29 少数股东权益

	2009-6-30	2008-12-31
王晓松	82,161,577.30	71,497,890.72
合计	82,161,577.30	71,497,890.72

## 8-30 营业收入、成本

项目	收入		成本	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
房地产业务	2,301,113,962.64	1,069,118,312.00	1,611,646,538.18	700,132,412.24
物业服务	15,048,431.57	13,636,835.03	20,494,726.55	15,491,750.99
其他业务	1,046,762.50	919,325.01	213,836.18	298,113.14
合计	2,317,209,156.71	1,083,674,472.04	1,632,355,100.91	715,922,276.37

本报告期收入比上年同期增加 123,353.47 万元增长 113.83%，原因为本年度竣工面积较上年增加。

公司前五名客户的房产销售收入总额为 6,664.11 万元，占公司全部销售收入的比例为 2.90%。

## 8-31 营业税金及附加

项目	2009年1-6月	2008年1-6月	计缴标准
营业税	116,025,096.68	54,159,066.68	参见本会计报表附注 6 计提, 实现收入后转入
城建税	6,307,974.58	3,599,843.37	参见本会计报表附注 6 计提
土地增值税	63,263,522.19	12,697,511.17	参见本会计报表附注 6 计提
教育附加费	4,339,668.09	2,139,471.10	参见本会计报表附注 6 计提
其他	1,822,912.88	644,836.95	河道管理费、综合规费
合计	191,759,174.42	73,240,729.27	

本报告期较上年同期增加的原因主要为销售收入增长同比流转税增加。

### 8-32 财务费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出	113,861,389.17	104,911,581.91
减：已资本化的利息费用	85,916,590.60	88,707,853.91
减：利息收入	6,764,131.33	4,303,279.21
汇兑损益	67,385.99	
手续费	14,493,852.33	4,899,274.81
<b>合 计</b>	<b>35,741,905.56</b>	<b>16,799,723.60</b>

手续费增加原因为本报告期列支的苏州 1062.50 万元股权集合信托计划手续费。

### 8-33 资产减值损失

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
存货跌价准备	30,028,561.03	-
<b>合 计</b>	<b>30,028,561.03</b>	<b>-</b>

### 8-34 投资收益

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
出售被投资单位收益	-	1,281,880.86
<b>合 计</b>	<b>-</b>	<b>1,281,880.86</b>

### 8-35 营业外收入

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
地方政策补贴	60,000.00	4,639,906.00
违约金收入	683,363.00	406,169.00
其他	780,051.89	993,705.17
<b>合 计</b>	<b>1,523,414.89</b>	<b>6,039,780.17</b>

### 8-36 营业外支出

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
赔偿、罚款、违约金及其他	1,985,785.57	1,787,158.22
捐赠	1,368,000.00	7,044,459.00
税金	70,266.89	
固定资产处理净损失	88,658.40	
<b>合 计</b>	<b>3,512,710.86</b>	<b>8,831,617.22</b>

**8-37 所得税费用**

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
当期所得税费用	105,029,828.33	41,216,844.39
递延所得税费用	-10,715,096.59	0.00
<b>合 计</b>	<b>94,314,731.74</b>	<b>41,216,844.39</b>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利润总额	361,759,983.02	169,628,353.52
应纳税所得额	362,219,974.14	174,658,023.48
所得税税率	0.25	0.25
应纳所得税额	90,554,993.54	43,664,505.87
加：递延所得税费用	-10,715,096.59	0.00
加：上年所得税汇算清缴数	14,474,834.80	-2,447,661.48
所得税费用	<b>94,314,731.74</b>	<b>41,216,844.39</b>

**8-38 收到其他与经营活动有关的现金**

2009 年 1-6 月发生额为 21,287.22 万元，其中金额较大的项目情况如下：（万元）

项 目	2009 年 1-6 月
退回土地投标保证金	6,500.00
单位往来	5,554.32
退履约保证金	8,527.79
利息收入	676.07

**8-39 支付的其他与经营活动有关的现金**

2009 年 1-6 月发生额为 9,080.16 万元，其中金额较大的项目情况如下：（万元）

项 目	2009 年 1-6 月
营业费/管理费	8,398.40
违约金等	326.44

## 8-40 现金及现金等价物增加净额

项 目	2009 年度	2008 年度
期末货币资金	1,528,999,898.80	891,317,317.61
减：质押存款	103,041,803.56	165,437,896.95
现金期末余额	1,425,958,095.14	725,879,420.66
期初货币资金	891,317,317.61	812,705,199.62
减：质押存款	165,437,896.95	69,822,650.24
现金期初金额	725,879,420.66	742,882,549.38
现金及现金等价物增加净额	700,078,674.48	-17,003,128.72

## 8-41 合并现金流量表补充资料

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
净利润	222,856,507.99	128,411,509.13
加：资产减值准备	30,028,561.03	
固定资产折旧	2,198,158.86	2,052,040.66
无形资产摊销	217,667.16	142,733.94
长期待摊费用摊销	1,133,093.75	788,696.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 损失(收益以“-”填列)	162,598.63	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-	1,394.00
公允价值变动损失		
财务费用(收益以“-”填列)	33,641,237.74	26,190,028.00
投资损失(收益以“-”填列)	-	-446,700.00
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	-27,463,649.07	-11,444,430.13
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)	-4,439,905.89	-257,805.07
存货的减少(增加以“-”填列)	-213,120,121.11	-1,142,663,921.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	38,254,866.95	251,229,903.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	580,424,561.98	702,335,596.14
其他	131,058,489.34	68,358,599.38
经营活动产生的现金流量净额	794,952,067.36	24,697,643.57
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	1,425,958,095.14	841,913,562.54
减：现金的期初余额	725,879,420.66	742,882,549.38
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	700,078,674.48	99,031,013.16

**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	2009-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一至二年	9,453,835.00	100.00			9,453,835.00
合计	9,453,835.00	100.00			9,453,835.00

  

	2008-12-31				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	62,792,859.40	100.00			62,792,859.40
合计	62,792,859.40	100.00			62,792,859.40

**2) 按账款性质分类**

项目	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大	9,453,835.00	100.00		62,792,859.40	100.00	
单项金额不重大						
合计	9,453,835.00	100.00		62,792,859.40	100.00	

3) 应收账款期末余额为拆迁定向购房款，期末余额比期初余额减少 5,333.90 万元，主要原因系收回了部分拆迁定向购买房款所致。

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	2009-6-30	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的	43,113,353.93	53.32	
其他不重大的	37,737,899.84	46.68	
合计	80,851,253.77	100.00	

1) 类别	2008-12-31	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的	48,877,184.00	56.55	
其他不重大的	37,561,600.86	43.45	
合计	86,438,784.86	100.00	

2) 账龄	2009-6-30				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	38,819,876.02	48.01			38,819,876.02
一至二年	35,372,389.83	43.75			35,372,389.83
二至三年	1,354,987.92	1.68			1,354,987.92
三至五年	1,304,000.00	1.61			1,304,000.00
五年以上	4,000,000.00	4.95			4,000,000.00
合计	80,851,253.77	100.00			80,851,253.77



2008-12-31

账龄	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	38,772,463.94	44.85			38,772,463.94
一至二年	41,617,521.10	48.15			41,617,521.10
二至三年	2,048,799.82	2.37			2,048,799.82
三至五年	4,000,000.00	4.63			4,000,000.00
五年以上					
<b>合计</b>	<b>86,438,784.86</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>		<b>86,438,784.86</b>

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 7,911.34 万元，占公司期末其他应收款的比例为 97.85%。

5) 其他应收款期末余额比期初余额减少 558.75 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
上海新城万嘉房地产有限公司	36,000,000.00	往来
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	5,500,000.00	公积金贷款保证金
常州住房公积金管理中心	1,500,000.00	公积金贷款保证金
常州市武进区建设局	1,113,353.93	拆迁货币补偿定向购房款

### 9-03 长期股权投资

#### 1) 投资单位

被投资单位名称	注册地	主营业务	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	房地产开发经营	95.8	1,428,175,730.84	870,471,679.90	47,584,095.13
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	房地产开发经营	80	127,823,599.19		-13,000,990.76
常州新城东郡房地产开发有限公司	戚墅堰东方东路 165 号	房地产开发经营	60	100,341,700.04	27,931,431.00	2,958,965.06
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	房地产开发经营	10	117,919,165.33	323,714,869.00	29,551,610.48
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	房地产开发经营	2.5	13,542,483.23		-1,886,385.74
常州泰隆房地产开发有限公司	常州市新北区常澄路 98 号	房地产开发经营	10	9,991,887.69		-876.78
常州新城东昇房地产开发有限公司	常州市公园壹号花园 1 号	房地产开发经营	60	99,646,581.01		-353,418.99
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	建筑设计	40	6,639,735.10		-179,980.57
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	资产管理	90	993,471.57	177,687.00	-31,287.53
常州嘉枫市场调查有限公司	武进高新技术产业开发	市场调查策划	10	470,627.08		-1,250.13
常州万嘉置业咨询有限公司	武进区湖塘镇人民东路 158	置业咨询	100	993,549.38		-17.68

江苏新城物业服务有 限公司	常州市武进区湖塘 镇广电中路 15 号— 1—15	物业服务	90	-15,837,671.27	15,648,318.51	-3,301,962.56
南京新城创置房地 产有限公司	南京市栖霞区仙林 街道办事处 207 室	房地产开发经营	10	139,993,937.55	20,871,377.00	1,098,654.11
上海新城万嘉房地 产有限公司	嘉定区菊花新区 1 街坊 1-1 宗	房地产开发经营	10	222,870,666.14		-547,952.19
上海东郡房地产开 发有限公司	浦东新区东靖路 1831 号 604 室	房地产开发经营	100	96,006,169.91		-272,862.22
苏州新城万嘉房地 产有限公司	玉山镇前进西路 168 号	房地产开发经营	10	70,183,348.79	7,650,979.00	-1,776,966.89
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	房地产开发经营	100	528,772,112.77		-7,109,553.49
无锡新城万嘉置业 有限公司	北塘区新桥花园 50-1	房地产开发经营	100	202,228,923.86		-2,915,265.67

## 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	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
常州新城房产开发有限公司	110,000	37,449.73	114,089.73			114,089.73
常州新龙创置房地产开发有限公司	10,000	9,344.00	9,344.00	4,000.00		13,344.00
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
常州新城置地房地产开发有限公司	9,000	900.00		900.00		900.00
常州万方新城房地产开发有限公司	2,000	75.00	75.00			75.00
常州泰隆房地产开发有限公司	1,000	100.00		100.00		100.00
常州新城东昇房地产开发有限公司	10,000	6,000.00		6,000.00		6,000.00
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	300	40.00	40.00	80.00		120.00
常州新城资产经营管理有限公司	100	90.00	90.00			90.00
常州嘉枫市场调查有限公司	50	5.00		5.00		5.00
常州万嘉置业咨询有限公司	100	100.00	100.00			100.00
江苏新城物业服务有 限公司	500	9.00	9.00			9.00
南京新城创置房地 产有限公司	12,000	1,200.00	1,200.00			1,200.00
上海新城万嘉房地 产有限公司	20,000	300.00	300.00	1,700.00		2,000.00
上海东郡房地产开 发有限公司	10,000	10,000.00	10,000.00			10,000.00
苏州新城万嘉房地 产有限公司	10,000	1,000.00	1,000.00			1,000.00
苏州新城万博置业 有限公司	55,000	10,000.00	25,000.00			25,000.00
无锡新城万嘉置业 有限公司	22,000	10,000.00	22,000.00			22,000.00
合 计			189,247.73	12,785.00		202,032.73

本期增加 12,785 万元, 主要系: 本报告期公司出资 900 万元持有常州新城置地 10%的股权、出资 100 万元持有常州泰隆房产 10%的股权、出资 5 万元持有常州嘉枫市场 10%的股权、出资 6,000 万元持有常州新城东昇 60%的股权; 增加对上海新城万嘉投资 1,700 万元、常州新龙创置投资 4,000 万、常州万嘉设计投资 80 万元。

## 9-04 营业收入

项 目	营业收入		营业成本	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
常州新城南都	293,949,658.00	172,731,154.00	208,201,053.26	90,746,223.47
其他	634,400.00			
<b>总 计</b>	<b>294,584,058.00</b>	<b>172,731,154.00</b>	<b>208,201,053.26</b>	<b>90,746,223.47</b>

## 9-05 现金流量表补充资料

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、净利润	3,991,354.09	21,611,428.74
加:资产减值准备		
固定资产折旧	537,713.86	476,168.49
无形资产摊销	181,782.20	83,824.00
长期待摊费用		
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(收益以"-"填列)		
公允价值变动损失		
财务费用(收益以"-"填列)	1,776,600.00	
投资损失(收益以"-"填列)		
递延所得税资产减少(减:增加)	-1,793,045.00	
递延所得税负债增加(减:减少)		
存货的减少(增加以"-"填列)	85,483,462.05	-47,447,281.79
经营性应收项目的减少(增加以"-"填列)	68,519,292.24	136,058,668.02
经营性应付项目的增加(减少以"-"填列)	143,615,091.41	25,197,091.94
其他	17,989,040.00	8,506,329.00
经营活动产生的现金流量净额	<b>320,301,290.85</b>	<b>144,486,228.40</b>
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	184,310,609.21	29,683,464.59
减:现金的期初余额	23,384,794.36	124,766,388.69
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	<b>160,925,814.85</b>	<b>-95,082,924.10</b>

## 附注 10：关联方关系及关联交易

## (一) 存在控制关系的关联方

金额单位：人民币万元

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 (有限责任公司)	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 (有限责任公司)	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， 自有房屋出租	71689907-4
常州新龙创置房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	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
常州新城东郡房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	戚墅堰东方东路 165 号	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 (有限责任公司)	新北区玉龙湾花园 22 幢	王振华	子公司	房地产开发销售	77541309-7
常州新城置地房地产开发有 限公司 (有限责任公司)	武进区湖塘镇人民东 路 158 号	王振华	子公司	房产的投资、开发、销售	79650857-0
常州万方新城房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	武进高新技术产业开 发区人民东路 158 号	王振华	子公司	房地产开发、经营	79831294-2
常州新城万博置业有限公司 (有限责任公司)	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	66134502-2
常州泰隆房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	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	79860212-2
常州新城东昇房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	常州市公园壹号 花园 1 号	王振华	子公司	房地产开发	69028234-X
常州新城万嘉建筑设计 事务所有限公司 (有限责任公司)	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
常州新城资产经营管理有限 公司 (有限责任公司)	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
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 发区四季新城 2 幢 126 号	王振华	子公司	市场调查策划、市场营销 策划、企业形象策划	79651040-0
常州万嘉置业咨询有限公司 (有限责任公司)	武进区湖塘镇人民东 路 158	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
常州市四季新城消费品市场 有限公司 (有限责任公司)	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

江苏新城物业服务 有限公司 (有限责任公司)	常州市武进区湖塘镇 广电中路 15 号—1— 15	吕小平	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
南京新城创置房地 产 有限公司 (有限责任公司)	南京市栖霞区仙林街 道办事处 207 室	王振华	子公司	房产投资、开发、销售	74235777-0
南京新城尚郡房地 产 有限公司 (有限责任公司)	南京市江宁经济技术 开发区双龙大道	单磊磊	子公司	房地产开发与经营	67491714-9
南京新城创嘉房地 产 有限公司 (有限责任公司)	南京市鼓楼区渊声巷 17 号	王振华	子公司	房地产开发经营	69041296-8
上海新城创置房地 产 有限公司 (有限责任公司)	青浦区公园东路 1818 号 16 楼	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 (有限责任公司)	嘉定区菊花新区 1 街 坊 1-1 宗	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 (有限责任公司)	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
上海清水颐园房地 产 有限公司 (有限责任公司)	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
上海东郡房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	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	66243458-2
上海新城创佳置业有 限公司 (有限责任公司)	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
上海新城万嘉物业服 务 有限公司 (有限责任公司)	嘉定区环城路 601 号	陶法金	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
苏州新城万嘉房地 产 有限公司 (有限责任公司)	玉山镇前进西路 168 号	王振华	子公司	房产开发与经营	76513907-1
昆山新城创置房地 产 有限公司 (有限责任公司)	玉山镇前进西路 168 号 6 楼	王振华	子公司	房产开发与经营	25083230-1
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	严政	子公司	房地产开发经营、物业管 理、自有房屋租赁	66763627-7
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	子公司	房地产开发经营	66579484-5

**(二) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化**

<u>关联方名称</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
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	110,000.00			110,000.00
常州新龙创置房地产开发有限公司	10,000.00	5,000.00		15,000.00
常州鼎佳房地产开发有限公司	10,000.00			10,000.00
常州新城东郡房地产开发有限公司	10,000.00			10,000.00
常州新城置地房地产开发有限公司	9,000.00			9,000.00
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	2,000.00			2,000.00
常州泰隆房地产开发有限公司	1,000.00			1,000.00
常州新城东昇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事务所有限公司	100.00	200.00		300.00
常州新城资产经营管理有限公司	100.00			100.00
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
常州市四季新城消费品市场有限公司	50.00			50.00
江苏新城物业管理有限公司	500.00			500.00
南京新城创置房地产有限公司	32,000.00		20,000.00	12,000.00
南京新城尚郡房地产有限公司	1,000.00			1,000.00
南京新城创嘉房地产有限公司		1,800.00		1,800.00
上海新城创置房地产有限公司	21,000.00			21,000.00
上海新城万嘉房地产有限公司	3,000.00	17,000.00		20,000.00
上海新城宝缘房地产有限公司	3,000.00			3,000.00
上海清水颐园房地产有限公司	15,000.00			15,000.00
上海东郡房地产开发有限公司	10,000.00			10,000.00
上海新城创佳置业有限公司	1,000.00	17,000.00		18,000.00
上海新城万嘉物业管理有限公司	50.00			50.00
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
苏州新城万博置业有限公司	55,000.00			55,000.00
无锡新城万嘉置业有限公司	22,000.00			22,000.00

**(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%
江苏新城实业集团有限公司	80,407.74	58.86	-2,890.90		77,516.84	58.86
常州新城房产开发有限公司	126,180.66	95.80	10,638.57		136,819.24	95.80
常州新龙创置房地产开发有限公司	9,006.17	99.16	3,668.82		12,674.99	99.16
常州鼎佳房地产开发有限公司	14,108.31	96.34	188.14		14,296.45	96.34
常州新城东郡房地产开发有限公司	9,705.55	99.66	294.90		10,000.46	99.66
常州新城置地房地产开发有限公司	8,465.61	95.80	2,880.57	0.42	11,346.18	96.22
常州万方新城房地产开发有限公司	1,479.71	95.91	-180.91		1,298.79	95.91
常州新城万博置业有限公司	1,689.78	95.80	-49.78		1,639.99	95.80
常州泰隆房地产开发有限公司	957.31	95.80	4.11	0.42	961.42	96.22
常州新城东昇房地产开发有限公司			9,931.18	99.66	9,931.18	99.66
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	664.79	97.48	-17.54		647.24	97.48
常州新城资产经营管理有限公司	102.05	99.58	-3.12		98.93	99.58
常州嘉枫市场调查有限公司	45.21	95.80	0.07	0.42	45.28	96.22
常州万嘉置业咨询有限公司	99.36	100.00	0.00		99.35	100.00
常州市四季新城消费品市场有限公司	49.82	97.69	0.00		49.82	97.69
江苏新城物业服务有限公司	-1,248.31	99.58	-328.81		-1,577.12	99.58
南京新城创置房地产有限公司	32,608.50	96.22	-19,138.29		13,470.22	96.22
南京新城尚郡房地产有限公司	930.90	96.22	-0.41		930.49	96.22
南京新城创嘉房地产有限公司			1,731.96	96.22	1,731.96	96.22
上海新城创置房地产有限公司	24,246.25	96.22	8,471.56		32,717.81	96.22
上海新城万嘉房地产有限公司	5,139.94	96.22	16,304.68		21,444.62	96.22
上海新城宝缘房地产有限公司	6,697.27	95.84	2.07		6,699.34	95.84
上海清水颐园房地产有限公司	36,661.69	96.22	8,708.65		45,370.34	96.22
上海东郡房地产开发有限公司	9,627.90	100.00	-27.29		9,600.62	100.00
上海新城创佳置业有限公司	962.13	96.22	16,349.52		17,311.65	96.22
上海新城万嘉物业服务有限公司	-206.51	99.24	-48.06		-254.57	99.24
苏州新城万嘉房地产有限公司	6,924.02	96.22	-170.98		6,753.04	96.22
昆山新城创置房地产有限公司	18,351.93	95.88	2,014.87		20,366.80	95.88
苏州新城万博置业有限公司	53,588.17	100.00	-710.96		52,877.21	100.00
无锡新城万嘉置业有限公司	20,514.42	100.00	-291.53		20,222.89	100.00

**(四) 公司与关联方的交易事项****担保事项**

2008年12月, 子公司常州新城房产开发与中国银行股份有限公司常州分行签订借款合同, 贷款人民币10,000万元, 其中1300万元于2008年12月31日放款, 剩余8,700万元于2009年1月放款, 以湖塘镇小庙村地块的土地使用权提供10,000万元的额度抵押, 由本公司提供10,000万元额度担保,

借款期限为 2008 年 12 月 31 日起至 2009 年 12 月 30 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年，2009 年 1 月 23 日归还借款 10 万元，2009 年 7 月 14 日归还借款 290 万元。

2009 年 4 月，子公司常州新城房产与中国农业银行常州市武进支行签订借款合同，贷款人民币 13,000 万元，以湖塘镇小庙村地块、湖塘镇虹北路南地块和劳动西路南侧、红梅南路西侧地块的土地使用权提供 13,000 万元的额度抵押，由本公司提供 13,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 4 月 2 日起至 2011 年 3 月 25 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2009 年 4 月，子公司常州新城房产与中国银行股份有限公司常州分行签订借款合同，贷款人民币 16,000 万元，2009 年 6 月，子公司常州新城房产又与中行常州分行签订借款合同，贷款人民币 4,000 万元，以常州市万福路北侧地块、新北区新桥镇地块和湖塘镇夏雷村地块的土地使用权提供 26,607.59 万元的额度抵押，由本公司提供 20,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 4 月 23 日起至 2012 年 3 月 31 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2009 年 5 月，子公司常州新龙创置与中国农业银行常州市武进支行签订借款合同，贷款人民币 9,000 万元，以新北区新桥镇地块和湖塘镇小庙村地块的土地使用权提供 9,000 万元的额度抵押，由本公司提供 9,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 25 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2009 年 1 月，子公司苏州新城万嘉与中国农业银行玉山支行签订借款合同，贷款人民币 9,800 万元，以巴城镇正仪古城路西侧、马鞍山路南侧地块和劳动西路南侧、红梅南路西侧地块的土地使用权提供 10,200 万元的额度抵押，由本公司提供 10,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 1 月 9 日起至 2011 年 3 月 28 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年，2009 年 4 月 22 日已归还借款 3,800 万元。

2009 年 1 月，子公司昆山新城创置与中国银行股份有限公司昆山分行签订借款合同，贷款人民币 15,000 万元，以玉山镇长江路西侧、新 312 国道南侧地块的土地使用权提供 15,000 万元的额度抵押，由本公司提供 15,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 1 月 16 日起至 2011 年 1 月 5 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2008 年 10 月，子公司上海新城创置与中国农业银行上海市青浦支行签订借款合同，贷款人民币 20,000 万元，其中 9,800 万元与 4,000 万元已分别于 2008 年 10 月和 2008 年 12 月放款，剩余 6,200 万元于 2009 年 1 月放款，以青浦区赵巷镇金汇村 2-3 和 2-4 地块的土地使用权及在建工程提供 18,800 万元的额度抵押，由本公司提供 20,000 万元额度担保，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年，2009 年 6 月归还借款 1,200 万元，2009 年 7 月归还借款 5,000 万元，2009 年 8 月归还借款 4,000 万元。

2008 年 9 月，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 17,000 万元，其中 8,000 万元和 2,000 万元已分别于 2008 年 9 月和 2008 年 10 月放款，剩余 7,000 万元于 2009 年 1 月放款，由本公司提供 18,700 万元额度担保，借款期限为 2008 年 9 月 12 日起至 2011 年 7 月 30 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。



2009 年 1 月，子公司苏州新城万博与中国银行股份有限公司吴中支行签订借款合同，贷款人民币 20,000 万元，其中 10,000 万元于 2009 年 1 月放款，剩余 10000 万元于 2009 年 7 月放款，以邵昂路东侧、东吴三路南侧地块的土地使用权提供 20,000 万元的额度抵押，由本公司提供 20,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 1 月 14 日起至 2011 年 12 月 25 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2009 年 1 月，子公司苏州新城万博与中国建设银行股份有限公司干将支行签订借款合同，贷款人民币 20,000 万元，以邵昂路东侧、东吴三路南侧地块的土地使用权提供 20,000 万元的额度抵押，由本公司提供 20,000 万元额度担保，借款期限为 2009 年 1 月 9 日起至 2012 年 1 月 5 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

## 附注 11：或有事项

截止 2009 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 216,145.58 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

### 1、还款、贷款事项：

2009 年 7 月 1 日至 2009 年 8 月 13 日，合并范围内公司共计归还银行借款 33,490 万元，新增借款共计 43,842 万元。

### 2、担保事项

2009 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 19,842 万元，以青浦区赵巷镇金汇村 2-2 地块的土地使用权提供 13,092 万元的额度抵押，由本公司提供 6,750 万元额度担保，借款期限为 2009 年 7 月 31 日起至 2012 年 6 月 30 日，保证期限为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

### 3、股权转让事项

本公司和子公司常州新城房产与常州市河海房地产开发有限公司（以下称“河海房产”）和常州市欣盛房地产开发有限公司（以下称“欣盛房产”）签署《股权转让及偿债协议》，将子公司常州泰隆房地产开发有限公司（以下简称“泰隆房产”）100%股权以出资额原价人民币 1,000 万元转让予河海和欣盛房产公司。本公司将持有的 10%股权以人民币 100 万元转让予欣盛房产，常州新城房产将持有的 90%股权以人民币 900 万元转让予河海房产。本公司于 7 月 16 日办理完毕泰隆房产的股权过户工商变更登记手续。

## 附注 13：承诺事项

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司承诺支付未开发土地使用费约为 94,623.40 元。

## 附注 14：净资产收益率和每股收益

### 净资产收益率及每股收益

报告期利润	2009 年 6 月				2008 年 6 月			
	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)		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	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	10.64%	10.93%	0.1998	0.1998	7.85%	8.17%	0.1161	0.1161
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	10.71%	11.01%	0.2011	0.2011	8.03%	8.36%	0.1187	0.1187

(1) 计算每股收益时，分子为归属于普通股股东的当期净利润

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
归属于普通股股东的当期净利润	212,192,821.41	123,290,791.57
<b>合计</b>	<b>212,192,821.41</b>	<b>123,290,791.57</b>

(2) 计算基本每股收益时，分母为发行在外的普通股加权平均数，计算过程如下：

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
年初发行在外的普通股股数	1,062,124,800	531,062,400
加：本期发行的普通股加权数		531,062,400
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股股数	1,062,124,800	1,062,124,800

(3) 计算稀释每股收益时，发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
计算基本每股收益的普通股加权平均数	1,062,124,800	1,062,124,800
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	1,062,124,800	1,062,124,800
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	1,062,124,800	1,062,124,800

**附注 15: 非经常性损益**

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损益	5,647.46	
计入当期损益的政府补助	60,000.00	5,799,882.50
违约赔偿	-1,618,131.57	-692,226.25
其它营业外收入	1,457,767.43	1,749,842.71
其它营业外支出	-1,894,579.29	-10,360,316.65
上述损益所得税影响数	497,323.99	620,210.74
少数股东影响	-64,431.93	-80,352.80
合计	-1,427,540.05	-2,802,254.15

**附注 16: 财务报表的批准报出**

本财务报表业经公司全体董事于 2009 年 8 月 21 日批准报出。

编制单位: 江苏新城地产股份有限公司

编制日期: 2009 年 8 月 21 日