

江苏新城地产股份有限公司

900950

2009 年年度报告

释 义：

为便于投资者阅读，特将相关公司简称及控制关系解释如下：

新 城 控 股：新城控股集团有限公司，本公司第一大股东，持有本公司58.86%股权；

新 城 地 产：即指本公司、公司，全称江苏新城地产股份有限公司；

常州新城房产：常州新城房产开发有限公司，本公司子公司，持有95.8%股权；

常州新龙创置：常州新龙创置房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有80%股权，常州新城房产持有20%股权；

常州鼎佳房产：常州鼎佳房地产开发有限公司，常州新城房产与常州新龙创置共同拥有之子公司，常州新城房产持有84%股权，常州新龙创置持有16%股权；

常州新城东郡：常州新城东郡房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有60%股权，常州新龙创置持有40%股权；

常州新城东昇：常州新城东昇房地产开发有限公司，本公司与常州新龙创置共同设立之子公司，本公司持有60%股权，常州新龙创置持有40%股权；

常州新城金郡：常州新城金郡房地产有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州新城万佳：常州新城万佳房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州新城创佳：常州新城创佳房地产开发有限公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

常州万嘉设计：常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司，常州新城房产持有60%股权，本公司持有40%股权；

常州资产管理：常州新城资产经营管理有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有90%股权，常州新城房产持有10%股权；

常州新城置地：常州新城置地房地产开发有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州万方新城：常州万方新城房地产开发有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有2.5%股权，常州新城房产持有97.5%股权；

常州万嘉置业：常州万嘉置业咨询有限公司，本公司之子公司，持有100%股权；

常州嘉枫公司：常州嘉枫市场调查有限公司，常州新城房产之子公司，持有100%股权；

常州新城万博：常州新城万博置业有限公司，常州新城房产独资设立之子公司，持有100%股权；

（报告期内，常州新城万博全部股权转让予新城集团之子公司）

南京新城创置：南京新城创置房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

南京新城创嘉：南京新城创嘉房地产有限公司，南京新城创置之子公司，持有100%股权；

南京新城万嘉：南京新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，常州新城房产持有90%股权，本公司持有10%股权；

上海东郡房产：上海东郡房地产开发有限公司，本公司独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城万嘉：上海新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有10%股权，常州新城房产持有90%股权；

上海新城创置：上海新城创置房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海清水颐园：上海清水颐园房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城创佳：上海新城创佳置业有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城创宏：上海新城创宏房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城南郡：上海新城南郡房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

上海新城金郡：上海新城金郡房地产有限公司，上海新城万嘉独资设立之子公司，持有100%股权；

苏州新城万嘉：苏州新城万嘉房地产有限公司，本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有10%股权，常州新城房产持有90%股权；

苏州新城万博：苏州新城万博置业有限公司，本公司实际控制之子公司，本公司持有1%股权，江苏省国际信托有限责任公司通过股权信托方式持有99%股权；

昆山新城创置：昆山新城创置房地产有限公司，常州新城房产与苏州新城万嘉共同设立之子公司，常州新城房产持有80%股权，苏州新城万嘉持有20%股权；

无锡新城万嘉：无锡新城万嘉置业有限公司，本公司独资设立之子公司，持有100%股权；

江苏新城物业：江苏新城物业服务服务有限公司，本公司与常州新城房产共同拥有之子公司，本公司持有90%股权，常州新城房产持有10%股权。

注：以上未全列示出公司所有子公司

目 录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	10
七、股东大会情况简介.....	13
八、董事会报告.....	14
九、监事会报告.....	25
十、重要事项.....	26
十一、财务会计报告.....	32
十二、备查文件目录.....	95

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) 江苏公证天业会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1997 年 10 月 10 日
公司首次注册登记地点	江苏省工商局
企业法人营业执照注册号	320400000004045
税务登记号码	320483134796593
组织机构代码	13479659-3
公司聘请的会计师事务所名称	江苏公证天业会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址	江苏省常州市晋陵中路 517 号赢通商务大厦 10 楼

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：人民币元

项目	金额
营业利润	702,314,234.80
利润总额	726,487,523.74
归属于上市公司股东的净利润	489,371,419.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	469,656,926.27
经营活动产生的现金流量净额	1,255,918,382.17

(二) 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
非流动资产处置损益	2,917,600.94
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	70,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	24,146,316.85
所得税影响额	-6,627,813.42
少数股东权益影响额（税后）	-791,611.07
合计	19,714,493.30

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
营业收入	5,452,680,583.19	4,050,050,009.07	34.63	3,437,772,883.00
利润总额	726,487,523.74	558,688,645.22	30.03	678,032,926.90
归属于上市公司股东的净利润	489,371,419.57	388,373,437.54	26.01	429,396,342.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	469,656,926.27	418,409,796.89	12.25	429,184,449.16
经营活动产生的现金流量净额	1,255,918,382.17	-38,057,183.17		-1,052,453,726.87
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	13,067,601,294.81	10,951,795,390.25	19.32	9,738,439,978.62
所有者权益（或股东权益）	2,271,246,733.25	1,834,981,553.68	23.77	1,446,608,116.14

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.4607	0.3657	25.98	0.4043
稀释每股收益（元 / 股）	0.4607	0.3657	25.98	0.4043
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.4422	0.3939	12.26	0.4041

加权平均净资产收益率 (%)	23.84	23.67	增加 0.17 个百分点	34.06
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	22.88	25.50	减少 2.62 个百分点	34.04
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.1825	-0.0358		-0.9909
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.1384	1.7277	23.77	1.3620

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 证券发行与上市情况

1、截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	42,273 户						
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
新城控股集团有限公司	境内非国有法人	58.86	625,152,000	0	未流通	625,152,000	质押 350,000,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.98	10,423,977	6,440,865	已流通		
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		
陈素幸	境外自然人	0.34	3,614,160	3,614,160	已流通		
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	0	未流通	3,379,200	
唐起麟	境外自然人	0.27	2,861,258	234,000	已流通		
简秀枝	境外自然人	0.23	2,392,606	0	已流通		
WARBURG DILLON READ NOMINEES (HONG KONG) LTD - GENERAL	境外法人	0.22	2,347,185	2,347,185	已流通		
张群学	境内自然人	0.22	2,339,586	-97,983	已流通		
NORGES BANK	境外法人	0.19	1,986,743	-1,187,648	已流通		

前十名流通股股东持股情况		
股东名称	持有流通股的数量	股份种类及数量
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	10,423,977	境内上市外资股
金濠(合肥)建设发展有限公司	6,863,284	境内上市外资股
陈素幸	3,614,160	境内上市外资股
唐起麟	2,861,258	境内上市外资股
简秀枝	2,392,606	境内上市外资股
WARBURG DILLON READ NOMINEES (HONG KONG) LTD - GENERAL A/C	2,347,185	境内上市外资股
张群学	2,339,586	境内上市外资股
NORGES BANK	1,986,743	境内上市外资股
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	1,700,350	境内上市外资股
金春之	1,657,406	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。	

新城控股集团有限公司为本公司控股股东，报告期内新城控股将其持有的本公司非流通境内法人股 35000 万股(占公司总股本的 32.95%)为其向国联信托股份有限公司的信托贷款提供质押，双方于 2009 年 12 月 24 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。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：人民币万元

名称	新城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王振华
成立日期	1996 年 6 月 30 日
注册资本	10,000
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：物业管理，房屋租赁，室内外装饰工程，建筑材料、装璜材料销售，经济信息咨询服务

(2) 实际控制人情况

○ 自然人

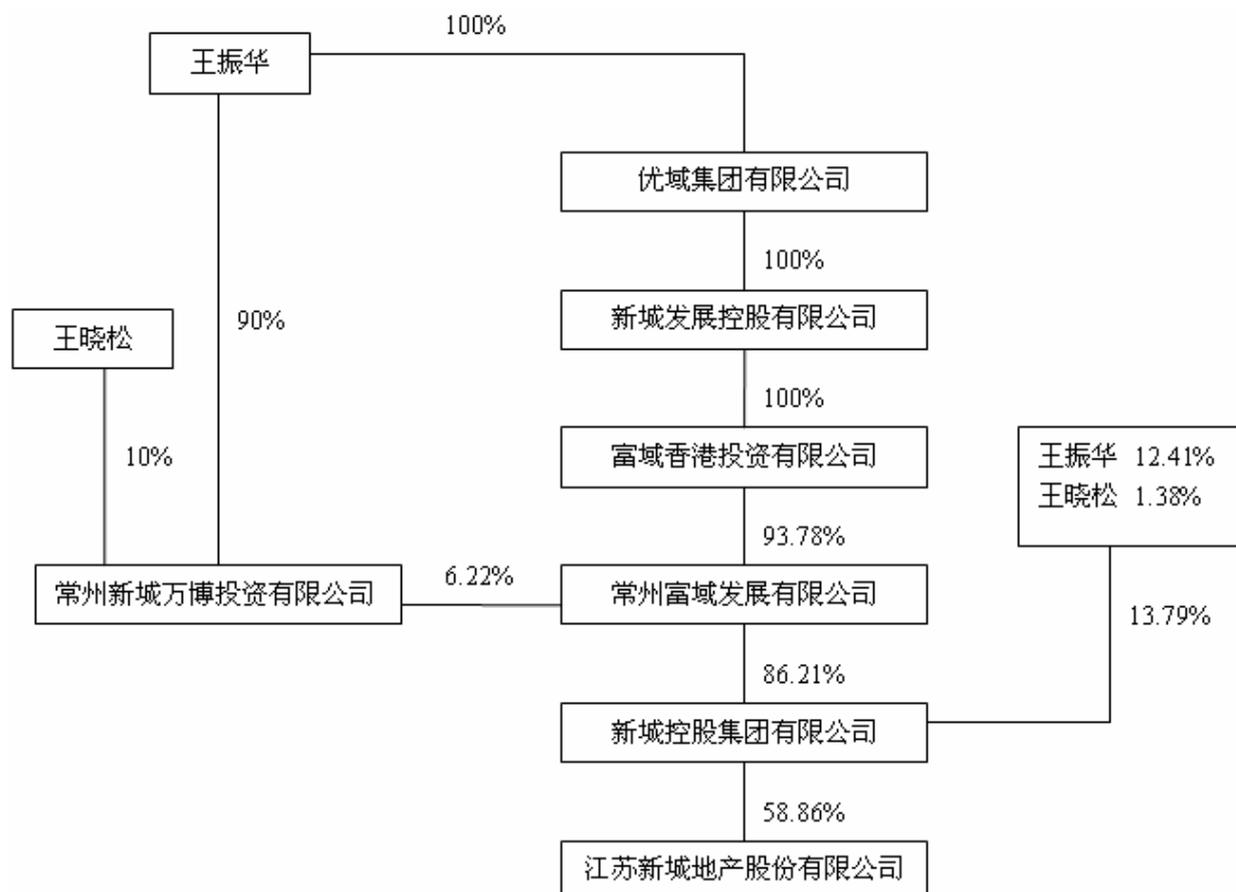
姓名	王振华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
最近 5 年内的职业及职务	企业经营

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内，控股股东及实际控制人均未发生变化：

- (a) 公司控股股东“江苏新城实业集团有限公司”的公司名称于 2009 年 9 月 18 日变更为“新城控股集团有限公司”。
- (b) 在报告期内，基于业务发展和管理结构优化整合的需要，本公司实际控制人王振华先生对其实际控制下的相关公司进行了重组。
- (c) 于重组完成之日，王振华先生将通过优域集团有限公司、新城发展控股有限公司和富域香港投资有限公司等三家境外公司以及常州新城万博投资有限公司、常州富域发展有限公司等两家境内公司实现对新城控股集团有限公司的实际控制。
- (d) 王振华先生作为公司的实际控制人间接控制公司 58.86%的股份。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王振华	董事长	男	48	2007年5月22日	2010年5月21日	282.52	否
吕小平	董事/总裁	男	49	2007年5月22日	2010年5月21日	196	否
周中明	董事	男	54	2007年5月22日	2010年5月21日		是
徐国平	董事/副总裁	男	54	2007年5月22日	2010年5月21日	140	否
戚伯明	董事	男	58	2007年5月22日	2010年5月21日		是
闵远松	董事/副总裁	男	36	2007年5月22日	2010年5月21日	140	否
聂梅生	独立董事	女	69	2007年5月22日	2010年5月21日	13.68	否
陈华康	独立董事	男	58	2007年5月22日	2010年5月21日	13.68	否
朱伟	独立董事	男	48	2007年5月22日	2010年5月21日	13.68	否
曹元炳	监事会主席	男	60	2007年5月22日	2010年5月21日	60	否
田桂华	监事	男	40	2008年10月16日	2010年5月21日		是
王建美	监事	女	44	2007年5月22日	2010年5月21日		是
管建新	副总裁	男	52	2007年5月22日	2010年5月21日	84	否
欧阳捷	副总裁	男	49	2007年5月22日	2010年5月21日	84	否
唐云龙	董事会秘书	男	46	2007年5月22日	2010年5月21日	60	否
陆忠明	财务负责人	男	38	2007年5月22日	2010年5月21日	80	否

说明：

报告期内，除公司董事戚伯明先生持有公司流通B股外，其他公司董事、监事及高级管理人员均不持有公司任何种类股份。董事戚伯明年初持股数为50880股，年末持股数为50880股。

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历：

- 1、王振华：2004年末至今任公司董事长、新城控股集团有限公司董事长、常州新城房产开发有限公司董事长。
- 2、吕小平：2004年末至今任公司董事兼总裁。
- 3、周中明：2004年末至2007年5月任公司董事、副总裁，2007年5月起任公司董事、新城控股集团有限公司副总经理。
- 4、徐国平：2004年至今任公司董事、副总裁。
- 5、戚伯明：2004年末至2007年5月任公司董事兼副总裁，2007年5月起任公司董事、新城控股集团有限公司副总经理。
- 6、闵远松：2004年末至今任公司董事、副总裁。
- 7、聂梅生：2004年末至今任全国工商联住宅产业商会会长、公司独立董事。
- 8、陈华康：2004年末至今任江苏武晋会计师事务所董事长（所长）、公司独立董事。

9、朱 伟：2004年末至今任江苏华龙律师事务所主任律师，苏州竹辉律师事务所主任高级律师，2003年4月至今任公司独立董事。

10、曹元炳：2004年末至今任公司监事。

11、田桂华：2004年末至今任新城控股集团有限公司财务副总监，2008年10月起任公司监事。

12、王建美：2004年末至今任新城控股集团有限公司财务部经理、公司监事。

13、管建新：2004年末至今历任公司控股子公司上海新城万嘉房地产有限公司总经理、上海清水颐园房地产有限公司总经理，2005年10月起任公司副总裁。

14、欧阳捷：2004年末至2007年4月任武进区政府办公室副主任、武进区行政审批服务中心主任、党委书记，2007年5月起任公司副总裁。

15、唐云龙：2004年末至今任公司董事会秘书。

16、陆忠明：2004年末至今任公司财务负责人、财务管理部总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王振华	新城控股集团有限公司	董事长	2008年3月17日	2011年3月16日	否
戚伯明	新城控股集团有限公司	副总经理	2007年5月23日	2010年5月22日	是
周中明	新城控股集团有限公司	副总经理	2007年5月23日	2010年5月22日	是
王建美	新城控股集团有限公司	财务部经理	2008年3月17日	2011年3月16日	是
田桂华	新城控股集团有限公司	财务副总监	2005年5月18日		是

在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

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

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

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

公司独立董事津贴由董事会提出标准，股东大会批准后实行。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
梁志诚	总裁助理	解任	工作调整

(五) 公司员工情况

在职员工总数	846
公司需承担费用的离退休职工人数	0

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理	110
财务	74
成本	56
工程	118
技术	70
客服	18
营销	112
物业	288

教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士或以上	58
本科	245
大专	299
大专以下	244

注：公司在职员工总数包含了公司控股子公司员工人数，但不包含物业服务人员。

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，坚持规范运营，不断完善公司治理结构，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，根据市场宏观环境的变化努力促进公司经营业务发展。

1、关于股东和股东大会

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

2、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会共召开了 6 次会次。公司董事会历次召开、人员出席情况和决策情况均符合相关法律法规、公司《章程》和公司股东大会的授权规定。公司按中国证监会及相关要求成立了董事会下设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会，并制定了相关工作规则，为加

强董事会专业委员会工作奠定了制度基础，使其更好发挥专业职能。

2009 年公司较好发挥了部分委员会的职能，为董事会的决策提供了前置审核程序，提高了董事决策的科学性。董事会审计委员会通过及时地与会计师事务所沟通与了解，积极主动地协助解决审计过程中的相关问题，充分发挥了在年报审计过程中的作用。

公司董事勤勉尽职，经常了解公司经营情况和有关行业、市场状况，听取公司经营管理者的工作报告、财务状况介绍，并参与重大事项的讨论决策，提供专业意见，为董事会科学决策提供依据。

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

3、关于监事与监事会

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

4、关于信息披露与投资者关系

为保证信息的准确、及时、有效，公司严格执行《公司敏感信息管理制度》，确保公司重大信息披露的真实、准确、完整。为有效促进投资者关系管理，公司除坚持进行每月经营信息披露，还采用电话、传真、网络、电子邮件等形式与投资者交流，使投资者能较实时地了解公司经营状况。

5、关于上市公司治理专项活动情况

根据中国证监会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。

公司治理是一项长期的基础性工作，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，促进公司规范、健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王振华	否	6	6	5	0	0	否
吕小平	否	6	6	5	0	0	否
周中明	否	6	6	5	0	0	否
徐国平	否	6	6	5	0	0	否
戚伯明	否	6	6	5	0	0	否
闵远松	否	6	6	5	0	0	否
聂梅生	是	6	5	4	0	1	否
陈华康	是	6	6	5	0	0	否
朱伟	是	6	6	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	6
-------------	---

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、业务方面独立情况：公司有独立完整的业务开发流程体系，有着十多年成熟开发业务经验，包括下属控股子公司在内，均拥有独立的房地产开发企业资质和开发能力，与控股股东之间无业务关联，公司业务完全独立于控股股东。

2、人员方面独立情况：本公司所有员工与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无任何关联，公司建立有独立的人力资源部门，独立管理人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖励制度，与全体员工签订了《劳动合同》，建立了独立的工资管理、福利和社会保障体系。

3、资产方面独立情况：本公司拥有独立的法人财产权，与控股股东之间产权关系清晰，拥有独立的经营系统、辅助经营系统和配套设施，不存在产权纠纷或潜在纠纷。本公司拥有独立的经营场所，不存在资产、资金被控股股东占用的情况。

4、机构方面独立情况：公司有与房地产开发业务相关的完整的组织机构，并配备相关人员，公司与下属分、子公司均各自有独立的办公场所及设备，机构与控股股东完全分开。

5、财务方面独立情况：公司有独立的财务部门，财务会计制度和核算体系完整，有独立银行资金帐户，独立纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

1、内部控制建设的总体方案

公司依据上海证券交易所《上市公司内部控制指引》、财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、COSO 内控标准框架中对内部控制的要求以及《公司法》和《证券法》等相关法律法规和规章制度的规定，结合公司的实际情况，在持续改进现有业务流程的基础上，建立健全内部控制体系，形成科学合理的检查和监督机制，合理保证公司经营管理合法合规，资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。公司建立和实施内部控制制度时，考虑了内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。

2、内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况

公司一直致力于建立现代企业管理制度和完善的企业法人治理结构，结合公司的具体情况，制定了较为完善的企业内部控制制度，并根据公司业务发展状况、经营环境变化不断补充和完善。

2009 年，公司联合管理咨询机构，对现有组织管控体系和业务流程进行优化。目前新版流程修订工作基本完成。同时公司参考《企业内部控制具体规范》进一步对现有内控制度及控制措施进行完善。

2010 年，公司将发布新版流程成果及《权责手册》等配套文件，进入流程全面执行阶段。在经营决策方面，将严格按照《运营会议体系作业指引》，确保公司运营决策流程规范和运营效率、效果提升。

3、内部控制检查监督部门的设置情况

公司在建立有效的内部控制制度的同时，在组织结构上，建立了以监事会、董事会审计委员会和审计部这三大机构组成的内部控制监督制度，对内部控制的建立与实施情况进行监督检查，评价内部控制的有效性，一旦发现内部控制缺陷，及时加以改进。

其中审计部负责公司内部控制检查监督工作，对内部控制的健全性、有效性进行检查与评价，并提出改善建议。审计部制定了以风险导向为基础的审计流程体系，配备了 3 名专职审计人员，具体负责内部控制审计、专项审计、绩效审计、离任审计等事项。

4、内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

2009 年审计部依据其主要职责及年度审计计划，在销售及收款，财务收支、成本管理等业务循环方面对下属全部子公司进行了审计，出具了审计报告。通过内部控制审计工作，对公司的控制环境、内控制度的建立健全和内部控制执行情况实施了监督、检查。公司根据《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，在年度报告中披露了内部控制工作开展情况，2009 年披露了内部控制自我评估报告。

5、董事会对内部控制有关工作的安排

董事会对公司的内部控制自我评估报告进行了审查，并通过其下设的审计委员会定期或不定期对公司内部控制制度的建立和执行情况进行监督检查。

6、与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

2009 年，公司根据新《企业会计准则》和《企业内部控制基本规范》，补充、修订并完善了一系列财务管理和核算制度，进一步完善了财务核算相关的内部控制制度。公司加强会计监督，严格执行收入、成本、费用预算管理，认真编制财务计划，规范各种费用开支，对项目开发收入、成本进行动态跟踪，分析运行偏差，保证了各项资金的安全运作。

7、内部控制存在的缺陷及整改情况

公司已所有重大方面建立了适当的内部控制制度，现行的内部控制制度能够适应本公司管理的要求和本公司发展的需要。经自查，未发现公司内部控制制度的建立和执行情况存在重大缺陷。

2010 年公司将根据具体的经营策略，改进和完善内部控制制度，加强内部控制的风险评估、控制活动以及内部监督等工作，进一步加强内部控制体系建设。

(五) 披露内部控制的自我评价报告的情况

- 1、公司披露了内部控制的自我评价报告，披露网址：www.sse.com.cn。
- 2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 公司未披露履行社会责任的报告

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 6 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2009 年 5 月 7 日

会议审议并通过了“公司 2008 年度董事会工作报告”、“公司 2008 年度监事会工作报告”、“公司 2008 年度财务决算报告”、“公司 2008 年度利润分配预案”、“关于聘请公司 2009 年度审计师及支付其薪酬的议案”、“关于公司为控股子公司提供担保的议案”和“公司《章程》修正案”。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 1 月 9 日	中国证券报、上海证券报、香港商报	2009 年 1 月 10 日

会议审议并通过了“关于更改公司名称的议案”和“公司《章程》修正案”。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内经营情况回顾

(1) 主要政策及市场情况

2009 年中国房地产市场呈现了先抑后扬的走势，优惠和补贴政策促使了刚性需求的释放，经济刺激计划和宽松的货币政策推动了房地产市场的快速发展。

国家统计局发布的《2009 年全国房地产市场运行情况》显示：在市场需求方面，在经历 2008 年的调整之后，2009 年商品房销售面积和销售额的规模与增速均创历史新高，其中商品住宅销售面积较上年增长 43.9%，销售额较上年增长 80.0%；在价格表现方面，商品房销售均价大幅上涨，较上年同比涨幅超过 20%；在市场供应方面，开发投资增速低于近年来平均水平，市场供给略显不足，受房地产市场销售快速回暖的刺激，商品房新开工面积累计同比降幅在 2009 年持续减小，并于 10 月份首次转正，全年施工面积和新开工面积分别较 2008 年增长 12.8%和 12.5%，但低于近年来的平均增速；在行业资金状况方面，开发企业总体资金实力显著增强，全年开发企业资金来源达 5.7 万亿元，较上年同期增长 44.2%。

(2) 公司应对措施及效果

2009 年，管理团队励精图治，抓住机遇，深化内部各项管理，公司的发展取得了一些新的突破。

一是销售业绩再创新高，全面超额完成了年初制定的目标。2009 年，公司抓住了市场的机遇，及时调整开发计划，加大投资力度，实现了销售额的历史性突破。全年合同销售金额 72.4 亿元，较上年同期增长 64.45%，销售面积 132 万平米，较上年增长 65.56%，结算收入 54 亿元，较上年同期增长 34.67%。

二是公司总部搬迁上海，成功实现战略中心的转移和两级管控模式的确立。2009 年 10 月 22 日，公司总部正式搬迁到上海长城大厦，搬迁工程的顺利完成，代表“布局长三角、深入专业化，以上海为中心”的企业战略的全面实施。公司确立总部、城市公司两级单位的组织管控模式。总部设 6 大职能中心，整合上海、苏州、无锡、常州、南京五大城市公司，完成了总部和城市公司两级组织管理结构调整，为应对市场形势，提高管控能力，实现持续发展，奠定了组织基础。

三是公司管理水平进一步增强，产品线建设走向正轨。启航、乐居、圆梦、尊享四大产品系列标准初步确立，公司标准化成果推进初见成效，部品、部件的标准化覆盖率加大，通过标准化例会、物

业例会制度，促进标准化和物业服务建设；客户服务体系初步建立，客户服务理念在公司范围内得到传播和认可，客户服务工作有了良好的起步；责任追究制度在探索中前进；再次引入管理咨询公司，对流程进行优化和改进。

四是产品品质和交付项目标准得到进一步提升。2009年，公司全年交付项目17个，竣工面积105.59万平方米，项目交付质量较以往有了较大提高，公司首个精装修项目——常州新城公馆二期成功交付。质量是企业的生存之本，是影响销售、利润和员工价值企业发展的最根本要素，产品质量的提高，意味着公司竞争力和品牌影响力的增强。

五是项目拓展稳步推进。2009年，为保证公司可持续发展，在上半年新增上海嘉定静宁路项目、安亭汽车城项目，下半年新增南京尧化门项目、常州洪庄机械厂、上海南翔项目等，全年新增可建面积74.63万平方米，截止报告期末，公司储备土地可建面积422万平方米。

（3）公司战略实施

2009年，董事会贯彻“坚守信念、变中求胜”的年度方针，在“布局长三角，深入专业化”的发展战略的指引下，公司上下同心协力，调结构、练内功、求转变，主要财务指标均超额完成年度目标，产品标准化取得显著成效，产品质量稳步提升、客户意识明显加强、精装修项目稳健起步、管理总部顺利迁入上海等，为公司战略目标的全面实施奠定了基础。

（4）行业地位和客户美誉度

公司连续四年获2008年度江苏省房地产业综合实力“五十强”第一名；获“2009中国房地产百强企业”第20位，同时获评运营效率TOP10企业第4位；被中国房地产TOP10研究组评为华东区域房地产公司品牌TOP10第一名；新城地产被江苏省人民政府授予“江苏省重合同守信用企业”称号；被中国房地产业协会评为“2007-2008年度中国房地产诚信企业”；连续五年被中国人力资源管理年度评选组委会评为“2008年度中国行业十佳雇主企业”。

（5）公司主营业务及其经营状况

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。

报告期内，公司有常州地区“新城南都”、“新城公馆”、“新城长岛”、“新城首府”、“蓝钻景庭”、“新城逸境”、“新城熙园”、“清水湾”、“玉龙湾”、“公园壹号”、“新城尚东区”，苏州地区“新城金郡”、“翡翠湾”、“新城域”，上海地区“新城盛景”、“新城金郡”、“新城悠活城”，南京地区“尚座花园”，无锡地区“盛世新城”，等共45个子项目在建，在建面积达331.61万平方米。

报告期内，常州地区“新城南都”、“新城公馆”、“新城长岛”、“蓝钻景庭”、“新城逸境”、“新城熙园”、“新城帝景”、“公园壹号”、“玉龙湾”，苏州“翡翠湾”、“新城域”，上海“新城盛景”，南京“尚座花园”等共17个项目实现竣工交付，竣工面积为105.59万平方米。

截止2009年12月31日，公司总资产130.68亿元，净资产23.70亿元。报告期内，公司实现回笼资金69.27亿元，项目实现结算面积100.09万平方米，实现主营业务收入54.53亿元，较上年增长34.63%；实现净利润5.16亿元，较上年增长27.62%。

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	80,214.45	34,440.82	88,724.72	37,466.34
常州老项目	2,449.90	488.34	1,853.47	457.79
常州金色新城	13,058.38	3,984.67	14,111.30	4,515.94
常州人民家园二期	6,586.70	2,866.89	7,289.85	2,945.59
常州蓝钻	10,490.71	5,244.54	11,440.99	5,746.43
常州蓝钻景庭	19,637.10	9,164.87	69,962.14	34,181.01
常州新城逸境	71,216.14	34,417.62	75,261.21	36,881.80
常州四季金典	9,433.26	2,584.24	15,033.66	4,847.69
常州新城熙园	63,124.52	28,783.91	3,159.17	1,303.42
常州新城长岛	99,646.21	43,850.60	90,369.54	35,726.87
常州新城公馆	91,127.49	57,685.27	81,867.70	46,692.89
常州新城首府	28,390.41	38,608.62		
常州清水湾	146,016.35	52,109.53		
常州玉龙湾	34,402.05	12,157.55	80,815.42	29,543.75
常州公园壹号	69,644.04	32,368.24	24,794.06	11,998.78
常州尚东区	32,079.84	19,170.60	62,711.42	33,730.88
常州新城帝景	16,152.33	23,835.61	21,647.09	35,377.90
南京新城逸境	628.55	245.75	667.81	263.25
南京尚东区	3,620.13	2,507.73	3,475.44	2,324.24
南京尚座花园	31,163.12	23,271.80	39,178.25	29,029.08
上海新城枫景	1,191.60	174.24	1,162.68	169.16
上海新城盛景	105,261.75	89,973.65	125,286.53	99,140.10
上海清水颐园	9,664.02	7,674.22	31,284.74	26,730.95
上海新城尚景			464.39	303.72
昆山翡翠湾	66,940.87	29,504.72	71,584.08	27,713.00
昆山新城域	123,202.03	58,989.47	78,714.02	34,020.20
苏州新城金郡	116,412.08	64,402.61		
无锡盛世新城	69,856.22	43,910.68		
合计	1,321,610.25	722,416.78	1,000,859.69	541,110.77

2009 年末主要在建项目一览表:

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	计划 开工时间	计划 竣工交付时间
常州新城南都三期D区	常州武进文秀苑	19,189	63,305	2008年7月	2010年5月
常州新城公馆三期	常州武进小庙	38,000	140,236	2009年11月	2011年12月
常州新城公馆西区二期	常州武进小庙	39,143	76,611	2008年5月	2010年5月
常州新城长岛二期	常州武进夏雷	33,255	82,775	2009年5月	2010年11月
常州新城首府办公楼	常州万福路	8,185	42,115	2008年4月	2010年10月
常州新城首府公寓	常州万福路	8,200	53,082	2008年7月	2011年9月
常州新城首府一期	常州万福路	17,200	35,929	2008年4月	2010年12月

常州新城首府二期	常州万福路	26,400	93,584	2009年11月	2011年12月
常州新城熙园二期	常州湖塘	9,524	25,611	2009年9月	2011年6月
常州新城熙园三期	常州湖塘	18,473	55,906	2009年12月	2011年12月
常州清水湾一期(A区)	新北区新桥镇	27,800	56,400	2008年12月	2011年6月
常州清水湾一期(B区)	新北区新桥镇	44,277	62,964	2009年4月	2010年12月
常州清水湾二期	新北区新桥镇	56,962	90,486	2009年9月	2011年9月
常州公园壹号三期	常州东方大道	63,860	148,940	2009年9月	2011年7月
常州玉龙湾四期	常州飞龙路	5,816	10,773	2009年12月	2011年10月
常州尚东区三期	常州竹林路	18,535	82,676	2008年7月	2010年10月
苏州新城金郡一期	苏州吴中	79,299	122,760	2008年10月	2010年6月
苏州新城金郡一期续建	苏州吴中	30,056	80,275	2009年3月	2010年12月
苏州翡翠湾三期	昆山马鞍山路	33,771	61,248	2009年6月	2011年6月
昆山新城域四期	昆山长江路	64,708	160,740	2008年8月	2010年12月
昆山新城域五期(A区)	昆山长江路	43,333	70,554	2009年9月	2010年11月
昆山新城域五期(B区)	昆山长江路	24,000	55,006	2009年12月	2011年11月
上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	70,400	71,662	2008年8月	2010年6月
上海新城盛景四期	上海青浦汇金路	62,334	73,976	2009年9月	2011年5月
上海金郡一期	上海嘉定临泽路	32,171	58,208	2009年8月	2010年12月
上海悠活城一期A区	上海嘉定区	28,163	67,572	2009年10月	2011年12月
无锡盛世新城一期	无锡北塘区	52,114	146,121	2008年5月	2010年10月
无锡盛世新城二期	无锡北塘区	66,687	170,752	2009年11月	2011年12月
合 计		1,021,855	2,260,267		

2009 年公司竣工项目一览表

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
常州新城南都商业内街(西)	常州武进文秀苑	8,460	5,900	2007年11月	2009年3月
常州新城南都三期C区	常州武进文秀苑	26,031	62,583	2007年12月	2009年6月
常州新城公馆二期	常州武进小庙	31,490	75,216	2007年9月	2009年11月
常州新城公馆西区一期	常州武进小庙	15,632	32,948	2007年9月	2009年10月
常州新城长岛一期C区	常州武进夏雷	36,267	73,499	2007年11月	2009年6月
常州蓝钻景庭二期	常州常澄路	24,160	73,031	2007年9月	2009年3月
常州新城逸境一期	常州龙游路	36,469	79,987	2008年1月	2009年11月
常州新城逸境二期	常州龙游路	27,093	99,616	2008年6月	2009年12月
常州新城熙园一期	常州湖塘	23,555	40,844	2008年9月	2009年12月
常州新城帝景商业	湖塘花园街	38,200	64,829	2008年10月	2009年11月
常州公园壹号一期补建	常州东方大道	7,800	19,536	2008年4月	2009年11月
常州玉龙湾三期	常州飞龙路	36,700	81,848	2008年3月	2009年10月
苏州翡翠湾二期	昆山马鞍山路	41,680	95,141	2008年5月	2009年11月
昆山新城域三期	昆山长江路	17,006	75,444	2008年3月	2009年12月

上海新城盛景一期 B 区	上海青浦汇金路	51,732	75,241	2008 年 3 月	2009 年 5 月 2009 年 10 月
上海新城盛景二期	上海青浦汇金路	43,574	48,346	2008 年 3 月	2009 年 10 月
南京新城尚座花园	南京合班村	23,324	51,854	2008 年 6 月	2009 年 11 月
合 计		489,173	1,055,863		

(6) 主营业务分产品、分地区情况说明

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 (%)	主营业务利润比上年同期增减 (%)
房地产开发销售	5,411,107,711.64	3,823,777,921.62	20.86	34.68	39.73	15.58

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	3,214,170,693.00	59.40%	603,409,705.65	53.46%
南京市	316,165,709.00	5.84%	31,152,745.02	2.76%
上海市	1,263,439,253.64	23.35%	369,249,425.86	32.72%
苏州市	617,332,056.00	11.41%	124,837,545.42	11.06%
合计	5,411,107,711.64	100.00%	1,128,649,421.95	100.00%

报告期内，公司子公司江苏新城物业服务有限公司、常州新城万嘉建筑设计事务所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。公司无锡地区开发的项目在报告期内只是处于预售期，尚未有结算收入，因此本报告仍不列入分析比较。

(7) 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	常州新城首府 常州新城公馆	110,000	791,684.49	10,994.63
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	78,847.15	-430.39
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	27,976.80	1,555.88
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	20,424.04	538.13
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	45,039.89	2,518.23
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	40,063.52	14,175.20
常州新城东昇房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州公园壹号三期	16,000	37,959.48	-343.86
常州新城金郡房地产有限公司	房地产开发与经营	常州新城金郡	10,000	30,976.39	-6.20

常州新城万佳房地产开发有限公司	房地产投资、开发、销售	常州新城域	1,000	26,844.88	-1.57
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	建筑、装饰等设计、咨询	建筑设计	300	854.07	-72.29
常州新城资产经营管理有限公司	资产的管理、租赁	资产经营管理、租赁	100	1,208.89	-11.20
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	17,383.53	-2.52
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	99.35	-0.01
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、市场管理	50	51.35	-0.14
江苏新城物业服务服务有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	500	5,319.17	-526.71
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	南京新城尚座	12,000	49,989.25	1,444.72
南京新城创嘉房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	南京湖北路项目	1,800	1,798.44	-1.56
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	160,926.27	23,711.95
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	上海新城悠活城	20,000	143,274.28	57.60
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	49,618.31	6,470.39
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发、经营 物业管理	上海浦东高行项目	10,000	33,670.09	-59.19
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发经营	上海新城金郡	18,000	94,939.46	-216.96
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	352.68	0.98
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	38,561.32	942.13
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	125,237.61	5,506.17
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	172,415.11	-1,339.70
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发与经营、物业管理、房屋租赁	无锡盛世新城	42,000	148,704.26	-1,133.20

(8) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(元)	414,694,137.34	占采购总额比重(%)	14.95
前五名客户销售金额合计(元)	68,189,580.00	占销售总额比重(%)	1.26

(9) 主要财务状况、经营成果及现金流量比较情况及分析

报告期内公司资产构成同比情况及分析

单位：人民币元

项目	2009年12月	2008年12月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
总资产	13,067,601,294.81	10,951,795,390.25	2,115,805,904.56	19.32	经营规模扩大
货币资金	2,014,537,923.00	891,317,317.61	1,123,220,605.39	126.02	销售回笼资金增加

应收账款	17,644,030.93	80,907,589.40	-63,263,558.47	-78.19	收回定向安置款项
存货	9,208,284,713.63	8,084,493,940.21	1,123,790,773.42	13.90	系09年土地储备和在建项目增加
预收账款	5,974,740,963.25	4,506,089,045.77	1,468,651,917.48	32.59	销售状况较好, 预售额增加
其他应付款	156,762,252.05	116,041,598.51	40,720,653.54	35.09	报告期完工项目增加代收费用所致
总负债	10,697,902,698.32	9,045,315,945.85	1,652,586,752.47	18.27	银行借款和预收账款的增加
归属上市公司股东的股东权益	2,271,246,733.25	1,834,981,553.68	436,265,179.57	23.77	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

单位：人民币元

项目	2009年12月	2008年12月	增减额	增减幅度(%)	原因分析
主营业务收入	5,452,680,583.19	4,050,050,009.07	1,402,630,574.12	34.63	09年完工项目增加
主营业务成本	3,872,186,145.44	2,771,762,931.85	1,100,423,213.59	39.70	随结算收入的增加相应增加
主营业务税金及附加	461,567,391.05	307,307,494.93	154,259,896.12	50.20	随结算收入的增加及计提土地增值税
财务费用	68,975,546.65	52,021,191.81	16,954,354.84	32.59	融资费用增加
资产减值损失	56,890,870.74	38,945,031.29	17,945,839.45	46.08	计提存货减值准备
营业外收入	30,947,933.13	11,343,908.93	19,604,024.20	172.82	其他收入增加
营业外支出	6,774,644.19	50,658,036.24	-43,883,392.05	-86.63	主要系08年公司支付退地违约金
归属于母公司的净利润	489,371,419.57	388,373,437.54	100,997,982.03	26.01	利润总额增加

报告期内现金流量同比情况

单位：人民币元

项目	2009年12月	2008年12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	783,392,853.51	227,853,937.78	555,538,915.73	243.81	收回以前年度代垫款
购买商品、接受劳务支付的现金	5,438,158,719.51	3,562,558,711.51	1,875,600,008.00	52.65	系09年土地储备和在建项目增加
支付其他与经营活动有关现金	273,065,776.49	550,905,298.64	-277,839,522.15	-50.43	08年同期归还临时往来款

2、对公司未来发展的展望

(1) 2010年宏观形势分析

今后二十年是中国城市化的加速阶段，房地产业是为城市化进程和全面建设小康社会提供物质基础的产业，快速的城市化有赖于房地产业的快速发展，健康的城市化有赖于房地产业的健康发展。

2010年的房地产市场最大的变数是政策因素。针对前期过热的房地产市场，政府出台多项宏观调控措施控制房地产业的过快增长，但收效甚微。为了履行承诺，回应民众的期望，政府于4月中旬开始再次连续出台多项严厉政策，以遏制房价过快上涨。房地产市场进入阶段性调整的概率加大。

(2) 针对上述宏观形势预期，管理层认为：

坚持战略聚焦不动摇。公司年度目标方针和经营计划始终围绕战略目标的实现展开，逐步改善整体市场布局、产品结构、价值链管理、组织结构、资产结构，通过产品标准化、流程精细化、服务全程化提升专业化能力。

苦练内功求转变。全年狠抓产品标准化建设，为规模化、精细化、多项目开发管理提供了技术保障；全面梳理优化公司战略管理、组织管控、业务流程、绩效管理、品牌管理、客户服务体系，进一步明确权责体系和绩效体系；开展客户需求和细分市场研究，建立以流程化、信息化管理为核心的内控体系，进一步夯实基础建设，提高产品竞争力。

加强客户满意度提升。公司确立基于客户价值链的流程管控体系，将客户服务提升到公司战略高度，同时开通了 4008 客户热线，为客户提供一站式全程无忧的保障。

(3) 公司 2010 年度目标与任务

2010 年，是公司的二次创业元年，面临的任务艰巨而繁重。公司将以创业精神作为全年工作的思想动力；加强市场研究，优化市场结构和产品组合，踏准市场节奏；继续推进产品标准化研发；全面实施新的流程管理；围绕满意度提升开展客服全程化、系统化建设；完成信息化规划，分步有序实施；完善城市公司功能，提高人力资源管理水平。

根据 2010 年宏观经济和政策环境，以及房地产市场发展现状，公司将保持对不确定市场的警觉，全面实施产品标准化、服务系统化、流程精细化，突破发展瓶颈，争取实现结算收入 65 亿元，并实现销售 100 亿元的跨越。全年公司计划新开工项目 18 个，新开工建筑面积 181 万平方米。

2010 年计划开发项目一览表

序号	公司名称	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开工时间	竣工交付 时间
1	新城地产	常州新城南都转角公寓	常州武进文秀苑	9,927	21,000	2010 年 6 月	2012 年 6 月
2	常州新城金郡	常州金郡一期	常州劳动西路	27,323	100,000	2010 年 4 月	2012 年 6 月
3	常州新城万佳	常州新城域一期	常州武进夏城路	68,139	146,000	2010 年 4 月	2012 年 6 月
4	常州新龙创置	常州清水湾三期	常州新北区新桥镇	94,963	253,000	2010 年 4 月	2012 年 6 月
5	常州新城创佳	常州洪庄地块项目	常州洪庄机械厂	80,000	45,000	2010 年 7 月	2011 年 12 月
6	常州新城东昇	常州公园壹号四期	常州戚区东方路	72,000	161,000	2010 年 10 月	2012 年 12 月
7	上海新城万嘉	上海悠活城一期 B	上海嘉定静宁路	18,523	60,000	2010 年 3 月	2012 年 12 月
8	上海新城万嘉	上海悠活城二期	上海嘉定静宁路	21,866	71,000	2010 年 5 月	2012 年 12 月
9	上海新城万嘉	上海悠活城三期	上海嘉定静宁路	9,877	33,000	2010 年 9 月	2012 年 6 月
10	上海新城创宏	上海新城卡尔城	上海安亭汽车城站	65,944	130,000	2010 年 7 月	2012 年 5 月
11	上海新城南郡	上海新城公馆	上海嘉定宝翔路	45,152	72,000	2010 年 8 月	2013 年 5 月
12	上海新城创佳	上海新城金郡一期续建	上海嘉定白银路	21,393	62,000	2010 年 5 月	2011 年 12 月
13	上海新城创佳	白银路 A 地块项目	上海嘉定白银路	24,500	55,000	2010 年 5 月	2011 年 12 月
14	上海东郡房产	浦东高行地块项目	上海浦东高行	79,328	126,000	2010 年 9 月	2012 年 12 月
15	上海新城金郡	上海新城美御	上海青浦漕盈路	48,000	58,000	2010 年 7 月	2011 年 12 月
16	南京新城万嘉	南京新城金郡	南京栖霞尧化门	47,457	104,000	2010 年 7 月	2012 年 3 月
17	苏州新城万博	苏州新城金郡二期	苏州吴中	100,000	150,000	2010 年 5 月	2011 年 12 月
18	无锡新城万嘉	新区旺庄地块项目	无锡新区旺庄	79,000	170,000	2010 年 11 月	2012 年 12 月
	合计	-	-	913,392	1,817,000	-	-

(二) 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

报告期内公司股权投资额为 86,083.96 万元，比上年减少 27,278.04 万元，降低比例为 24.06%。

被投资公司的情况

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
常州新龙创置房地产开发有限公司	99.16	10,000	15,000
常州新城东昇房地产开发有限公司	99.66	0	16,000
常州万嘉建筑设计事务所有限公司	97.48	100	300
常州新城金郡房地产有限公司	95.8	0	10,000
常州新城万佳房地产开发有限公司	95.8	0	1,000
南京新城创嘉房地产有限公司	96.22	0	1,800
上海新城万嘉房地产有限公司	96.22	3,000	20,000
上海新城创佳置业有限公司	96.22	1,000	18,000
无锡新城万嘉置业有限公司	100	22,000	42,000

(2) 项目投资情况

公司报告期内新获得储备项目 5 个，总占地面积 367,462.60 平方米，规划建筑面积总计 746,320.73 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	嘉定静宁路地块	96.22%	78,369.10	178,681.55	前期
上海	安亭汽车站地块	96.22%	65,944.10	129,909.88	前期
上海	嘉定宝翔路地块	96.22%	45,152.30	72,243.68	前期
南京	栖霞尧化门地块	96.22%	47,457.10	104,405.62	前期
常州	洪庄机械厂地块	95.80%	130,540.00	261,080.00	前期
	小计		367,462.60	746,320.73	

(三) 报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第十九次会议	2009 年 3 月 26 日	审议并通过了“关于南京新城创置房地产有限公司股权信托计划期满退出的议案”	中国证券报、上海证券报、香港商报	2009 年 3 月 27 日
第四届董事会第	2009 年 4 月 8 日	审议并通过了“公司 2008 年度	中国证券报、上海证券报、	2009 年 4 月 10 日

二十次会议		董事会工作报告”、“公司 2008 年度财务决算报告”、“公司 2008 年度利润分配预案”、“公司 2008 年度报告全文, 及其摘要”、“关于聘请公司 2009 年度审计师及支付其报酬的议案”、“关于公司为控股子公司提供担保的议案”、“公司《章程》修正案”、“董事会审计委员会关于审计师从事公司年度审计工作的总结报告”、“关于修订《董事会审计委员会年度报告工作规程》的议案”、“关于召开公司 2008 年度股东大会的议案”	香港商报	
第四届董事会第二十一次会议	2009 年 4 月 23 日	审议并通过了“公司 2009 年第一季度报告全文, 及其正文”		
第四届董事会第二十二次会议	2009 年 7 月 17 日	审议并通过了“关于公司机构设置调整的议案”和“关于公司高级管理人员解聘的议案”	中国证券报、上海证券报、香港商报	2009 年 7 月 18 日
第四届董事会第二十三次会议	2009 年 8 月 21 日	审议并通过了“公司 2009 年半年度报告全文及其摘要”和“关于转让常州新城万博置业有限公司 100%股权的议案”	中国证券报、上海证券报、香港商报	2009 年 8 月 24 日
第四届董事会第二十四次会议	2009 年 10 月 22 日	审议并通过了“公司 2009 年第三季度报告全文, 及其正文”		

注：公司第四届董事会第二十一和第二十四次会议内容根据上海证券交易所的规定，免于披露。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

报告期内，公司董事会实施了 2008 年度利润分配案，以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,062,124,800 股为基数，每 10 股派送现金股利人民币 0.50 元，分配总额为 53,106,240 元。报告期内，公司资本公积金不转增股本。

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

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

审计委员会对江苏公证天业会计师事务所有限公司（以下简称“江苏公证”）2009 年审计工作总结如下：

根据公司 2008 年度股东大会决议，公司聘请江苏公证为公司 2009 年度审计师。按照中国证监会、上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的通知》等规定，董事会审计委员会现对江苏公证从事 2009 年度公司审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

1、审计计划的确定

2010 年 1 月 15 日，审计委员会确认并批准江苏公证对公司 2009 年报审计的工作计划。

2、未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见认为：公司编制的财务会计报表基本上公允反映了公司 2009 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2009 年度的公司及合并经营成果和现金流量，同意在此财务会计报表的基础上进行 2009 年度的财务审计工作。

二、审计过程

2009 年 11 月-12 月江苏公证对公司下属子公司进行预审。

2010 年 1 月 16 日开始，江苏公证开始进驻公司进行审计工作。审计过程中，审计委员会认真履行了监督和核查职能，先后发出两次审计工作督促函，要求年审会计师将审计工作的最新进展情况通报审计委员会，并按照审计计划及时完成审计工作。

2010 年 3 月江苏公证对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

2010 年，4 月 10 日江苏公证出具 2009 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，4 月 26 日出具审计报告定稿。

三、审计结果

2010 年 4 月 15 日，审计委员会召开审计委员会 2010 年第二次会议，审阅江苏公证提交的审计报告初稿。经表决，审计委员会一致通过上述报告初稿，同意将其提交公司董事会审议。审计委员会认为，江苏公证对公司 2009 年度财务报表审计工作完成良好。

至此，公司 2009 年度审计工作圆满结束。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

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

(五) 利润分配或资本公积金转增预案

经江苏公证天业会计师事务所有限公司审计，本公司 2009 年度母公司净亏损 32,425,885.63 元，年初未分配利润为 171,158,036.76 元；2009 年 6 月 10 日实施了 2008 年度利润分配方案：以总股本 1,062,124,800 股为基数，每 10 股派送现金人民币 0.50 元，共支付现金股利 53,106,240 元，本年度可供股东分配利润为 85,625,911.13 元。

根据公司《章程》和有关规定，董事会决定：本年度利润分配拟不送红股，以期末总股本 1,062,124,800 股为基数，每 10 股派送现金股利人民币 0.80 元，合计分配总额为 84,969,984 元，尚余 655,927.13 元未分配利润结转下次分配。

本年度资本公积金不转增股本。

(六) 公司前三年分红情况

单位：人民币元

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2006	0	293,875,032.84	0
2007	0	429,396,342.11	0
2008	53,106,240	388,373,437.54	13.67

(七) 其他披露事项

公司选定《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》为信息披露媒体，信息披露媒体报告期内没有发生变更。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第八次会议	审议并通过了“公司 2008 年度监事会工作报告”、“公司 2008 年度财务决算报告”、“公司 2008 年度利润分配预案”和“公司 2008 年度报告全文，及其摘要”。
第四届监事会第九次会议	审议并通过了“公司 2009 年第一季度报告全文，及其正文”。
第四届监事会第十次会议	审议并通过了“公司 2009 年半年度报告全文，及其摘要”。
第四届监事会第十一次会议	审议并通过了“公司 2009 年度第三季度报告全文，及其正文”。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事年内列席了公司各次重大经营活动会议，及部分董事会会议，通过审阅资料和现场调查的方式对公司日常运行情况进行了解和监督。2009 年度，公司董事会按照法律法规、中国证监会规定、公司《章程》等规范运作，严格执行公司《章程》和股东大会所赋予的职权，促进公司业务发展、防范经营风险，不断提高公司法人治理结构和公司内部控制规范要求，公司董事、监事和高管人员行为规范，无损害公司及股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事认真审阅公司各期财务报告和报表，结合公司经营状况，监事认为公司 2009 年度财务报告真实反映了公司经营情况和经营成果，江苏公证天业会计师事务所对公司财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告客观、公正。

(四) 报告期内公司无募集资金

(五) 报告期内公司无重大资产收购与出售

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司发生的关联交易公开、公平，无损害公司及股东的利益情况。

十、重要事项

(一) 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(二) 本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:人民币元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	关联关系
常州市河海房地产开发有限公司	常州泰隆房地产开发有限公司 100% 股权	2009 年 7 月 16 日	10,000,000	-876.78	8,112.31	否		是	是	
江苏新城经典置业有限公司	常州新城万博置业有限公司 100% 股权	2009 年 8 月 31 日	20,000,000	-596,746.31	2,958,166.02	是	审计和资产评估的股权价值	是	是	新城控股的全资子公司

常州泰隆房地产开发有限公司于 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 月收购常州泰隆房地产开发有限公司后，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，本公司不再拥有和承担常州泰隆房地产开发有限公司的任何权利和义务。

常州新城万博有限公司于 2007 年 5 月 16 日在江苏省常州市成立，注册资本人民币 2000 万元，公司经营范围为房地产开发、投资、销售。截止股权转让日，该公司除拥有常州延陵西路和怀德路交叉口的“惠商”商业地块国有土地使用权外，无其他资产，且该地块处于拆迁和项目前期规划设计过程中，尚未取得土地使用权证，未开展其他任何经营活动。本次关联交易不影响公司的持续经营、损益等，股权转让的价格公平、合理。

(五) 本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、本年度公司无托管、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（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	174,734
报告期末对子公司担保余额合计（B）	164,934
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）	164,934
担保总额占公司净资产的比例（%）	72.62
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）	136,950
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	51,372
上述三项担保金额合计（C+D+E）	188,322

3、本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

（1）2009 年 1 月，无锡新城万嘉与中国农业银行无锡太湖支行签署《借款合同》，借款人民币 7000 万元，用于该公司“盛世新城”项目建设。

（2）2009 年 1 月，上海新城创置与中国农业银行青浦支行签署《借款合同》，借款人民币 6200 万元，用于该公司“新城盛景”项目建设。

（3）2009 年 1 月，苏州新城万博与中国建设银行苏州干将支行签署《借款合同》，借款人民币 20000 万元，用于该公司“新城金郡”项目建设。

（4）2009 年 1 月，苏州新城万嘉与中国农业银行昆山玉山支行签署《借款合同》，借款人民币 9800 万元，用于该公司“翡翠湾”项目建设。

（5）2009 年 1 月，昆山新城创置与中国银行昆山支行签署《借款合同》，借款人民币 15000 万元，用于该公司“新城域”项目建设。

（6）2009 年 1 月，苏州新城万博与中国银行苏州吴中支行签署《借款合同》，借款人民币 10000 万元，用于该公司“新城金郡”项目建设。

（7）2009 年 4 月，常州新城房产与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》，借款人民币 5500 万元，用于该公司“新城熙园”项目建设。

（8）2009 年 4 月，常州新城房产与中国农业银行常州武进支行签署《借款合同》，借款人民币 12000 万元，用于该公司“新城公馆”项目建设。

(9) 2009 年 4 月, 常州新城房产与中国银行常州分行签署《借款合同》, 借款人民币 15000 万元, 用于该公司“新城首府”项目建设。

(10) 2009 年 5 月, 本公司与中国农业银行常州武进支行签署《借款合同》, 借款人民币 6000 万元, 用于该公司“新城南都”项目建设。

(11) 2009 年 5 月, 常州新龙创置与中国农业银行常州武进支行签署《借款合同》, 借款人民币 9000 万元, 用于该公司“新城清水湾”项目建设。

(12) 2009 年 5 月, 上海新城创佳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》。

公告详见 2009 年 6 月 2 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(13) 2009 年 5 月, 上海新城万嘉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》。

公告详见 2009 年 6 月 2 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(14) 2009 年 6 月, 常州新城房产与中国银行常州分行签署《借款合同》, 借款人民币 5000 万元, 用于该公司“新城首府”项目建设。

(15) 2009 年 7 月, 常州新城房产与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》, 借款人民币 9000 万元, 用于该公司“新城长岛”项目建设。

(16) 2009 年 7 月, 本公司与中国农业银行常州武进支行签署《借款合同》, 借款人民币 4000 万元, 用于该公司“新城南都”项目建设。

(17) 2009 年 7 月, 上海新城创置与中国银行青浦支行签署《借款合同》, 借款人民币 9368 万元, 用于该公司“新城盛景”项目建设。

(18) 2009 年 7 月, 苏州新城万博与中国银行苏州吴中支行签署《借款合同》, 借款人民币 10000 万元, 用于该公司“新城金郡”项目建设。

(19) 2009 年 7 月, 本公司和控股子公司常州新城房产与常州市河海房地产开发有限公司和常州市欣盛房地产开发有限公司签署了《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 100% 股权以出资额原价转让予河海和欣盛房产公司。

公告详见 2009 年 7 月 18 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(20) 2009 年 8 月, 常州新城房产与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》, 借款人民币 1000 万元, 用于该公司“新城长岛”项目建设。

(21) 2009 年 8 月, 常州新城房产与招商银行常州分行签署《借款合同》, 借款人民币 13000 万元, 用于该公司“新城首府”项目建设。

(22) 2009 年 8 月, 上海新城创置与中国银行青浦支行签署《借款合同》, 借款人民币 10474 万元, 用于该公司“新城盛景”项目建设。

(23) 2009 年 8 月, 常州新城房产和江苏新城经典置业有限公司签署了《股权转让协议书》, 常州新城房产将其持有的常州万博置业 100% 股权以出资额转让予经典置业公司。

公告详见 2009 年 9 月 1 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(24) 2009 年 9 月, 常州新城房产与招商银行常州分行签署《借款合同》, 借款人民币 5000 万元, 用于该公司“新城首府”项目建设。

(25) 2009 年 10 月, 常州新城房产与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》, 借款人民币 3000 万元, 用于该公司“新城熙园”项目建设。

(26) 2009 年 10 月, 常州新城房产与中国农业银行常州武进支行签署《借款合同》, 借款人民币 10000 万元, 用于该公司“新城长岛”项目建设。

(27) 2009 年 10 月, 上海东郡房产与上海市浦东新区规划和土地管理局签订了浦东新区高行镇 5 街坊 P1 宗地块的《国有土地使用权出让合同》。

公告详见 2009 年 11 月 3 日的中国证券报、上海证券报、香港商报。

(28) 2009 年 11 月, 常州新城东昇与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》, 借款人民币 3000 万元, 用于该公司“新城公园壹号”项目建设。

(29) 2009 年 11 月, 苏州新城万嘉与中国农业银行昆山玉山支行签署《借款合同》, 借款人民币 10000 万元, 用于该公司“翡翠湾”项目建设。

(30) 2009 年 11 月, 上海新城创佳与中国农业银行马陆支行签署《借款合同》, 借款人民币 6200 万元, 用于该公司“新城金郡”项目建设。

(31) 2009 年 12 月, 无锡新城万嘉与中国工商银行无锡北塘支行签署《借款合同》, 借款人民币 35000 万元, 用于该公司“盛世新城”项目建设。

(32) 2009 年 12 月, 常州新城东昇与中国建设银行常州延陵路支行签署《借款合同》, 借款人民币 3000 万元, 用于该公司“新城公园壹号”项目建设。

(33) 2009 年 12 月, 上海新城万嘉与中国银行青浦支行签署《借款合同》, 借款人民币 10000 万元, 用于该公司“新城悠活城”项目建设。

(七) 本年度或持续到报告期内, 公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

公司原聘任江苏公证天业会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构, 支付上一年度审计工作的酬金为 70 万元, 截止上一报告期末, 该会计师事务所已为本公司提供了 12 年审计服务。公司现聘任江苏公证天业会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构, 拟支付其年度审计工作的酬金为 70 万元。截止本报告期末, 该会计师事务所已为本公司提供了 13 年审计服务。

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

(十) 本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B8 版、上海证券报 D8 版、香港商报	2009 年 1 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 12 月经营简报	中国证券报 D004 版、上海证券报 C16 版、香港商报	2009 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn
公司更名公告	中国证券报 B01 版、上海证券报 C56 版、香港商报	2009 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
公司股权质押解除公告	中国证券报 D004 版、上海证券报 C12 版、香港商报	2009 年 2 月 12 日	www.sse.com.cn
公司 09 年 1 月经营简报	中国证券报 D004 版、上海证券报 C17 版、香港商报	2009 年 2 月 13 日	www.sse.com.cn
公司 09 年 2 月经营简报	中国证券报 D048 版、上海证券报 C49 版、香港商报	2009 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第十九次会议决议公告	中国证券报 B01 版、上海证券报 C62 版、香港商报	2009 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
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 版、上海证券报 C72 版、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
公司第四届监事会第八次会议决议公告	中国证券报 D067 版、上海证券报 C72 版、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 3 月经营简报	中国证券报 D067 版、上海证券报 C72 版、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
公司一季度业绩预增公告	中国证券报 D067 版、上海证券报 C72 版、香港商报	2009 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
2008 年度报告更正公告	中国证券报 C12 版、上海证券报 C24 版、香港商报	2009 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
2008 年度股东大会决议公告	中国证券报 D008 版、上海证券报 C8 版、香港商报	2009 年 5 月 7 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年 4 月经营简报	中国证券报 C004 版、上海证券报 32 版、香港商报	2009 年 5 月 9 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 D004 版、上海证券报 C6 版、香港商报	2009 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn
公司 2008 年度分红派息实施公告	中国证券报 D005 版、上海证券报 A14 版、香港商报	2009 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn
公司公告	中国证券报 D004 版、上海证券报 C11 版、香港商报	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
公司重大合同公告	中国证券报 D004 版、上海证券报 C11 版、香港商报	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
公司 09 年 5 月经营简报	中国证券报 A12 版、上海证券报 C8 版、香港商报	2009 年 6 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 09 年 6 月经营简报	中国证券报 B01 版、上海证券报 C8 版、香港商报	2009 年 7 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 09 年半年度业绩预增公告	中国证券报 B05 版、上海证券报 C8 版、香港商报	2009 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第二十二次会议决议公告	中国证券报 C004 版、上海证券报 65 版、香港商报	2009 年 7 月 18 日	www.sse.com.cn
公司公告	中国证券报 C004 版、上海证券报 65 版、香港商报	2009 年 7 月 18 日	www.sse.com.cn

公司 09 年 7 月经营简报	中国证券报 C08 版、上海证券报 C64 版、香港商报	2009 年 8 月 11 日	www.sse.com.cn
公司更正公告	中国证券报 D012 版、上海证券报 C32 版、香港商报	2009 年 8 月 12 日	www.sse.com.cn
公司第四届董事会第二十三次会议决议公告	中国证券报 C028 版、上海证券报 A40 版、香港商报	2009 年 8 月 24 日	www.sse.com.cn
公司诉讼公告	中国证券报 C08 版、上海证券报 C137 版、香港商报	2009 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
公司关联交易公告	中国证券报 A02 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2009 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
公司更正公告	中国证券报 B01 版、上海证券报 B9 版、香港商报	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
公司股权质押公告	中国证券报 B01 版、上海证券报 B9 版、香港商报	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
公司 8 月经营简报	中国证券报 D004 版、上海证券报 B16 版、香港商报	2009 年 9 月 8 日	www.sse.com.cn
公司 9 月经营简报	中国证券报 C004 版、上海证券报 16 版、香港商报	2009 年 10 月 10 日	www.sse.com.cn
公司办公地址变更公告	中国证券报 C023 版、上海证券报 24 版、香港商报	2009 年 10 月 24 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 C023 版、上海证券报 24 版、香港商报	2009 年 10 月 24 日	www.sse.com.cn
公司重大合同公告	中国证券报 B01 版、上海证券报 B24 版、香港商报	2009 年 11 月 3 日	www.sse.com.cn
公司 10 月经营简报	中国证券报 D008 版、上海证券报 B30 版、香港商报	2009 年 11 月 10 日	www.sse.com.cn
公司 11 月经营简报	中国证券报 B01 版、上海证券报 B16 版、香港商报	2009 年 12 月 8 日	www.sse.com.cn
公司股权质押公告	中国证券报 C004 版、上海证券报 17 版、香港商报	2009 年 12 月 26 日	www.sse.com.cn
公司竞得地块公告	中国证券报 D005 版、上海证券报 B17 版、香港商报	2009 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

(一) 财务报表

合并资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位:人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	5-01	2,014,537,923.00	891,317,317.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5-02	17,644,030.93	80,907,589.40
预付款项	5-03	531,784,555.48	736,763,006.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5-04	338,176,174.42	310,881,427.16
买入返售金融资产			
存货	5-05	9,208,284,713.63	8,084,493,940.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5-06	468,515,404.86	763,115,677.87
流动资产合计		12,578,942,802.32	10,867,478,958.71
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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			
投资性房地产	5-07	1,224,888.91	1,273,571.59
固定资产	5-08	28,480,717.68	30,424,540.00
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	5-09	1,099,469.58	1,349,101.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5-10	3,200,856.77	2,446,594.16
递延所得税资产	5-11	89,337,146.95	48,822,624.17
其他非流动资产	5-13	365,315,412.60	
非流动资产合计		488,658,492.49	84,316,431.54
资产总计		13,067,601,294.81	10,951,795,390.25

合并资产负债表（续）

编制单位：江苏新城地产股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	5-14	119,500,000.00	173,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	5-15	19,046,365.10	57,787,916.60
应付账款	5-16	1,050,733,742.10	1,128,900,994.11
预收款项	5-17	5,974,740,963.25	4,506,089,045.77
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5-18	39,239,317.53	26,049,860.42
应交税费	5-19	151,741,716.61	110,041,950.91
应付利息	5-20	13,243,182.81	23,925,672.93
应付股利	5-21		4,200,000.00
其他应付款	5-22	156,762,252.05	116,041,598.51
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5-23	712,500,000.00	1,158,000,000.00
其他流动负债	5-24	176,801,671.03	93,566,996.00
流动负债合计		8,414,309,210.48	7,397,604,035.25
非流动负债：			
长期借款	5-25	1,960,420,000.00	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	5-11	23,173,487.84	19,711,910.60
其他非流动负债	5-26	300,000,000.00	300,000,000.00
非流动负债合计		2,283,593,487.84	1,647,711,910.60
负债合计		10,697,902,698.32	9,045,315,945.85
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本（或股本）	5-27	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00
资本公积	5-28	20,251,497.56	20,251,497.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	5-29	83,802,313.14	83,802,313.14
一般风险准备			
未分配利润	5-30	1,105,068,122.55	668,802,942.98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,271,246,733.25	1,834,981,553.68
少数股东权益	5-31	98,451,863.24	71,497,890.72
所有者权益合计		2,369,698,596.49	1,906,479,444.40
负债和所有者权益总计		13,067,601,294.81	10,951,795,390.25

母公司资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位:人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		53,248,785.54	32,224,794.36
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	10-01	10,811,792.93	62,792,859.40
预付款项		10,859,906.90	62,597,430.00
应收利息			
应收股利			108,800,000.00
其他应收款	10-02	119,637,230.59	86,438,784.86
存货		276,447,397.51	378,465,488.12
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,135,085.97	32,677,588.57
流动资产合计		504,140,199.44	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	10-03	2,246,277,285.14	1,892,477,285.14
投资性房地产			
固定资产		5,553,243.71	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		1,051,061.16	1,258,450.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,678,364.78	
递延所得税资产		7,301,397.52	
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,261,861,352.31	1,898,778,810.29
资产总计		2,766,001,551.75	2,662,775,755.60

母公司资产负债表（续）

编制单位：江苏新城地产股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			50,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		710,830.00	6,050,000.00
应付账款		68,200,057.91	99,862,146.53
预收款项		244,283,480.00	260,654,911.00
应付职工薪酬		18,639,158.00	13,589,405.00
应交税费		-4,159,425.05	-2,879,745.79
应付利息		8,831,666.67	9,243,917.00
应付股利			
其他应付款		1,047,943,346.91	764,520,558.92
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	94,000,000.00
其他流动负债		1,000,000.00	1,650,000.00
流动负债合计		1,415,449,114.44	1,296,691,192.66
非流动负债：			
长期借款		70,000,000.00	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		70,000,000.00	
负债合计		1,485,449,114.44	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
资本公积		20,251,497.56	20,251,497.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		112,550,228.62	112,550,228.62
一般风险准备			
未分配利润		85,625,911.13	171,158,036.76
所有者权益（或股东权益）合计		1,280,552,437.31	1,366,084,562.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,766,001,551.75	2,662,775,755.60

合并利润表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		5,452,680,583.19	4,050,050,009.07
其中：营业收入	5-32	5,452,680,583.19	4,050,050,009.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,753,332,626.72	3,453,329,117.40
其中：营业成本	5-32	3,872,186,145.44	2,771,762,931.85
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5-33	461,567,391.05	307,307,494.93
销售费用		115,897,796.26	123,731,443.63
管理费用		177,814,876.58	159,561,023.89
财务费用	5-34	68,975,546.65	52,021,191.81
资产减值损失	5-35	56,890,870.74	38,945,031.29
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）	5-36	2,966,278.33	1,281,880.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		702,314,234.80	598,002,772.53
加：营业外收入	5-37	30,947,933.13	11,343,908.93
减：营业外支出	5-38	6,774,644.19	50,658,036.24
其中：非流动资产处置损失		251,964.85	35,928.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		726,487,523.74	558,688,645.22
减：所得税费用	5-39	210,162,131.65	154,111,783.60
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		516,325,392.09	404,576,861.62
归属于母公司所有者的净利润		489,371,419.57	388,373,437.54
少数股东损益		26,953,972.52	16,203,424.08
六、每股收益：	5-40		
（一）基本每股收益		0.46	0.37
（二）稀释每股收益		0.46	0.37
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		516,325,392.09	404,576,861.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		489,371,419.57	388,373,437.54
归属于少数股东的综合收益总额		26,953,972.52	16,203,424.08

母公司利润表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		375,433,828.00	496,313,783.00
减：营业成本		245,416,058.67	293,207,346.87
营业税金及附加		25,995,678.99	32,820,996.01
销售费用		2,736,634.92	24,043,069.28
管理费用		91,830,600.10	71,285,287.86
财务费用		46,109,447.62	18,957,808.31
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）	10-05		108,800,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-36,654,592.30	164,799,274.67
加：营业外收入		474,300.05	473,157.30
减：营业外支出		753,856.70	6,247,685.67
其中：非流动资产处置损失		4,580.18	3,509.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-36,934,148.95	159,024,746.30
减：所得税费用		-4,508,263.32	13,727,101.81
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-32,425,885.63	145,297,644.49
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.03	0.14
（二）稀释每股收益		-0.03	0.14
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-32,425,885.63	145,297,644.49

合并现金流量表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		7,001,697,213.12	4,604,350,927.81
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			5,257,729.93
收到其他与经营活动有关的现金	5-41	783,392,853.51	227,853,937.78
经营活动现金流入小计		7,785,090,066.63	4,837,462,595.52
购买商品、接受劳务支付的现金		5,438,158,719.51	3,562,558,711.51
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		121,287,977.84	100,429,447.46
支付的各项税费		696,659,210.62	661,626,321.08
支付其他与经营活动有关的现金	5-41	273,065,776.49	550,905,298.64
经营活动现金流出小计		6,529,171,684.46	4,875,519,778.69
经营活动产生的现金流量净额		1,255,918,382.17	-38,057,183.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		264,223.30	1,023,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		28,771,692.82	10,077,143.77
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		29,035,916.12	11,101,003.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,480,549.72	7,070,904.69
投资支付的现金			5,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		7,480,549.72	12,070,904.69
投资活动产生的现金流量净额		21,555,366.40	-969,900.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			33,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			33,600,000.00
取得借款收到的现金		2,722,420,000.00	2,104,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,722,420,000.00	2,137,800,000.00
偿还债务支付的现金		2,589,000,000.00	1,845,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		268,584,151.01	247,176,044.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	5-41	22,500,000.00	23,600,000.00
筹资活动现金流出小计		2,880,084,151.01	2,115,776,044.63
筹资活动产生的现金流量净额		-157,664,151.01	22,023,955.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,119,809,597.56	-17,003,128.72
加：期初现金及现金等价物余额		725,879,420.66	742,882,549.38
六、期末现金及现金等价物余额		1,845,689,018.22	725,879,420.66

母公司现金流量表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		405,707,201.47	308,139,503.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,246,923,806.06	1,705,551,890.98
经营活动现金流入小计		1,652,631,007.53	2,013,691,394.53
购买商品、接受劳务支付的现金		178,436,845.46	263,212,673.39
支付给职工以及为职工支付的现金		41,393,334.20	42,541,449.67
支付的各项税费		35,375,307.59	85,201,478.85
支付其他与经营活动有关的现金		862,584,188.32	1,248,132,459.95
经营活动现金流出小计		1,117,789,675.57	1,639,088,061.86
经营活动产生的现金流量净额		534,841,331.96	374,603,332.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		13,000,000.00	708,260,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,000,000.00	708,260,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,970,840.78	2,004,478.00
投资支付的现金		354,800,000.00	1,045,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		360,770,840.78	1,047,404,478.00
投资活动产生的现金流量净额		-346,770,840.78	-339,144,478.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务支付的现金		144,000,000.00	156,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,417,330.00	14,140,449.00
支付其他与筹资活动有关的现金		22,500,000.00	16,200,000.00
筹资活动现金流出小计		258,917,330.00	186,840,449.00
筹资活动产生的现金流量净额		-158,917,330.00	-136,840,449.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		29,153,161.18	-101,381,594.33
加：期初现金及现金等价物余额		23,384,794.36	124,766,388.69
六、期末现金及现金等价物余额		52,537,955.54	23,384,794.36

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

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	本期金额						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	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	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	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												-
其他												-
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	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	436,265,179.57	26,953,972.52	463,219,152.09	531,062,400.00	-	14,529,764.45	-157,218,726.91	45,603,424.08	433,976,861.62
（一）净利润				489,371,419.57	26,953,972.52	516,325,392.09				388,373,437.54	16,203,424.08	404,576,861.62
（二）其他综合收益						-						-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	489,371,419.57	26,953,972.52	516,325,392.09	-	-	-	388,373,437.54	16,203,424.08	404,576,861.62
（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	-	-	-	-53,106,240.00	-	-53,106,240.00	-	-	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				-53,106,240.00		-53,106,240.00				-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
（六）专项储备						-						-
1. 本期提取						-						-
2. 本期使用						-						-
四、本期期末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56	83,802,313.14	1,105,068,122.55	98,451,863.24	2,369,698,596.49	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

2009 年 1—12 月

单位：人民币元

项目	本期金额					上年同期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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	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										
其他										
二、本年年初余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56	112,550,228.62	171,158,036.76	1,366,084,562.94	531,062,400.00	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）	-	-	-	-85,532,125.63	-85,532,125.63	531,062,400.00	-	14,529,764.45	-400,294,519.96	145,297,644.49
（一）净利润				-32,425,885.63	-32,425,885.63				145,297,644.49	145,297,644.49
（二）其他综合收益					-					-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-32,425,885.63	-32,425,885.63	-	-	-	145,297,644.49	145,297,644.49
（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	-	-	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				-53,106,240.00	-53,106,240.00				-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
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取					-					-
2. 本期使用					-					-
四、本期期末余额	1,062,124,800.00	20,251,497.56	112,550,228.62	85,625,911.13	1,280,552,437.31	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 二零零九年度财务报表附注

附注一：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。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(现更名为新城控股集团有限公司)、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，原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 531,062,400.00 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 531,062,400.00 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 1,062,124,800.00 元。

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

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。

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:上海中山北路 3000 号长城大厦 22 楼。

本公司母公司是新城控股集团有限公司,最终控制人是王振华先生。

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。公司下设行政中心、财务中心、客户中心、市场中心、项目管理中心、技术中心等职能部门。

截止 2009 年 12 月 31 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:新城控股集团有限公司: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%。

附注二：公司主要会计政策、会计估计变更和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，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。

6、合并财务报表的编制方法

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。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。子公司所有者权益中不属于本公司所拥有的份额作为少数股东权益在合并资产负债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。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算

1) 对发生的外币交易，以交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，按照交易实际采用的汇率进行折算。

2) 资产负债表日，将外币货币性资产和负债账户余额，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为汇兑损益处理。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期的财务费用。

3) 资产负债表日，对以历史成本计量的外币非货币项目，仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，不改变其原记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

9、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类与计量

本公司按投资目的和经济实质将拥有的金融资产分为交易性金融资产、可供出售金融资产、应收款项、持有至到期投资四类。其中：交易性金融资产以公允价值计量，公允价值变动计入当期损益；可供出售金融资产以公允价值计量，公允价值变动计入股东权益；应收款项及持有至到期投资以摊余成本计量。

本公司按经济实质将承担的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的其他金融负债两类。

(2) 金融资产和金融负债公允价值的确定

存在活跃市场的，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债，采用活跃市场中的现行出价，本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债采用活跃市场中的现行要价，没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 金融资产转移的确认与计量

本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方为金融资产转移，转移金融资产可以是金融资产的全部，也可以是一部分。包括两种形式：

将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

本公司已将全部或部分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，终止确认该全部或部分金融资产，收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为损益，同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入损益；保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时，继续确认该全部或部分金融资产，收到的对价确认为金融负债。

对于本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(4) 金融资产和金融负债终止确认

满足下列条件之一的公司金融资产将被终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

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。

公司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。

(5) 金融资产减值

公司在资产负债表日对除交易性金融资产以外的金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项重大的金融资产需单独进行减值测试，如有客观证据证明其已发生了减值，确认减值损失，计入当期损益。对于单独金额不重大的和单独测试未发生减值的金融资产，公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，按信用组合进行减值测试，以确认减值损失。

金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

A：发行方或债务人发生严重财务困难；

B：债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C：债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人发生让步；

D：债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E：因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F：无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的的价格明显下降、所处行业不景气等；

G：债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I：其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，减值损失按账面价值与按原实际利率折现的预计未来现金流量的现值之间的差额计算。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产发生减值时，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。

10、 应收款项

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	公司将金额为人民币 300 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 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的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

根据信用风险特征组合确定的计提方法：	公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查应收款项的未来现金流量测算相关。
根据信用风险特征组合确定的计提方法：	按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

11、 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、低值易耗品、拟开发土地、开发成本和开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

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； (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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限）调整存货跌价准备及当期收益。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用领用时一次摊销的方法。

(6) 开发用土地的核算方法

公司对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入开发成本。

(7) 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以及由政府部门收取的公共配套设施费计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”。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。

12、 长期股权投资的核算方法

(1) 初始投资成本确定

本公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

① 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可识辨资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过本公司取得的被合并方可识辨净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可识辨净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认。

③ 其他方式取得的长期投资

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，合同或协议约定价值不公允的，按公允价值计量。

D. 通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资初始投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资初始投资成本。

E. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 对子公司的投资，采用成本法核算

子公司为本公司持有的、能够对被投资单位实施控制的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额超过 50%，或者虽然股权份额少于 50%，但本公司可以实质控制某实体，则该实体将作为本公司的子公司。

② 对合营企业或联营企业的投资，采用权益法核算

合营企业为本公司持有的、能够与其他合营方对被投资单位实施共同控制的权益性投资；联营企业为本公司持有的、能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。若本公司持有某实体股权份额介于 20%至 50%之间，而且对该实体不存在实质控制，或者虽然本公司持有某实体股权份额低于 20%，但对该实体存在重大影响，则该实体将作为本公司的合营企业或联营企业。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于被投资单位净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

③ 不存在控制、共同控制或重大影响的长期股权投资

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。

在活跃市场中有报价或公允价值能够可靠计量的长期股权投资，在可供出售金融资产项目列报，采用公允价值计量，其公允价值变动计入股东权益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。对被投资单位具有重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司期末检查发现长期股权投资存在减值迹象时，应估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按其可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

对于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，其账面价值低于按照类似金融资产当时的市场收益率对未来现金流量折现确定的现值的数额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售金融资产以外的长期股权投资，减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回，可供出售金融资产减值损失，可以通过权益转回。

13、投资性房地产

投资性房地产按其成本作为入账价值。其中，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；自行建造投资性房地产的成本，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；投资者投入的投资性房地产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价，折旧与摊销按资产的估计可使用年限，采用直线法计算，其中房产按 25-35 年计提折旧。

投资性房地产减值准备计提依据参照相关固定资产减值准备计提方法。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用平均年限法提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于期末对固定资产进行检查，如发现存在下列情况，则计算固定资产的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的固定资产，按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。计提时按单项资产计提，难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该资产所属的资产组为基础计提。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

固定资产市价大幅度下跌，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；

固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如固定资产已经或者将被闲置、企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；

企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

同期市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业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；

企业内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定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；

其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

15、 在建工程

(1) 在建工程的计价：

按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 在建工程结转固定资产的标准和时点：

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

(3) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法：

本公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则：

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过 1 年以上（含 1 年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间：

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法：

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法：

本公司的无形资产包括软件等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- 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 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 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；
- 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；
- ⑥ 运用该无形资产生产的产品周期在 1 年以上。

(2) 无形资产摊销方法和期限：

本公司的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本公司商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

(3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法：

本公司对商标等受益年限不确定的无形资产，每年末均需进行减值测试，估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

对其他无形资产，年末进行检查，当存在减值迹象时估计其可收回金额，按其可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。减值准备一经计提，在资产存续期内不予转回。

- ① 已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ② 市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- ③ 已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

④ 其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

18、长期待摊费用

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。

19、预计负债

(1) 确认原则：

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

20、收入

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入

(1) 销售商品收入的确认原则：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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) 提供劳务收入的确认原则：

以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量确认。

(3) 让渡资产使用权收入的确认原则:

以与交易相关的经济利益能够流入本公司, 收入的金额能够可靠地计量时, 确认让渡资产使用权收入的实现。

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。

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。

21、政府补助

与收益相关的政府补助, 如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。但是, 按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日, 有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的, 确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核, 如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 转回减记的金额。

23、经营租赁、融资租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁, 其所有权最终可能转移, 也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 公司作为承租人记录融资租赁业务于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、主要会计政策、会计估计的变更

成本法核算的长期股权投资

对于采用成本法核算的长期股权投资，当被投资单位宣告分派现金股利或利润时，本公司原确认的当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润分配额。从 2009 年 1 月 1 日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。本公司按照上述规定确认投资收益后，会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额，如果大于则根据附注二 12(4) 所述的会计政策对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

根据《解释 3 号》的规定，本公司没有对成本法核算方法的改变进行追溯调整。此项会计政策变更对本公司 2009 年财务报表的影响不重大。

利润表及股东权益变动表的列报

本公司在利润表“每股收益”项下增列“其他综合收益”项目和“综合收益总额”项目。“其他综合收益”项目，反映根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。“综合收益总额”项目，反映净利润与其他综合收益的合计金额。本公司的合并利润表也应按照上述规定进行调整，并在“综合收益总额”项目下单独列示“归属于母公司所有者的综合收益总额”项目和“归属于少数股东的综合收益总额”项目。

本公司在股东权益变动表中删除“本年增减变动金额”项下的“直接计入股东权益的利得和损失”项目及所有明细项目；增加“其他综合收益”项目，以反映当期发生的其他综合收益的增减变动情况。

对于上述利润表列报项目增加的变更，本公司同时调整了比较报表的相关项目，详见利润表有关项目。

25、前期会计差错更正

公司本年度未发生前期会计差错更正。

附注三：税项

1、主要税种及税率

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。

2、税收优惠及批文

公司无税收优惠。

附注四：企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
南京新城创置房地产有限公司(以下简称南京新城创置)	有限公司	南京市栖霞区仙林街道办事处 207 室	王振华	RMB12000	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	12,000.00	96.22%	96.22%	是
上海新城创置房地产有限公司(以下简称上海新城创置)	有限公司	青浦区公园东路 1818 号 16 楼	王振华	RMB21000	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	21,000.00	96.22%	96.22%	是
上海新城万嘉房地产有限公司(以下简称上海新城万嘉)	有限公司	嘉定区菊园新区 1 街坊 1——1 宗	王振华	RMB20000	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	20,000.00	96.22%	96.22%	是
苏州新城万嘉房地产有限公司(以下简称苏州新城万嘉)	有限公司	玉山镇前进西路 168 号	王振华	RMB10000	房产开发与经营	10,000.00	96.22%	96.22%	是
上海清水颐园房地产有限公司(以下简称上海清水颐园)	有限公司	嘉定工业区福海路 700 弄 120 号	王振华	RMB15000	房产开发与经营	15,000.00	96.22%	96.22%	是
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)	有限公司	戚墅堰区东方东路 165 号	王振华	RMB10000	房产开发与经营	10,000.00	99.66%	99.66%	是
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)	有限公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	闵远松	RMB300	建筑方案设计、装饰方案设计、工程设计咨询、效果图制作	300.00	97.48%	97.48%	是
常州新城资产经营管理有限公司(以下简称常州资产管理)	有限公司	武进区湖塘镇人民东路 158 号	闵远松	RMB100	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	100.00	99.58%	99.58%	是
昆山新城创置房地产有限公司(以下简称昆山新城创置)	有限公司	玉山镇前进西路 168 号 6 楼	王振华	RMB10000	房产开发与经营	10,000.00	95.88%	95.88%	是

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)	有 限 公 司	武进区湖塘 镇人民东路 158 号	王 振 华	RMB9000	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	9,000.00	95.8%	95.8%	是
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)	有 限 公 司	武进区湖塘 镇金鸡东路 7-11	吕 小 平	RMB50	市场内摊位出租、市 场管理服务	50	97.69%	97.69%	是
上海东郡房地 产开发有限公司(以下 简称 上海东郡房 产)	有 限 公 司	浦东新区东 靖路 1831 号 604 室	王 振 华	RMB10000	房地产开发、经营、 物业管理	10,000.00	100%	100%	是
无锡新城万嘉 置业有限公司 (以下简称无 锡新城万嘉)	有 限 公 司	北塘区新桥 花园 50-1	王 振 华	RMB42000	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	42,000.00	100%	100%	是
苏州新城万博 置业有限公司 (以下简称苏 州新城万博)	有 限 公 司	吴中经济开 发区东吴南 路 165 号	严 政	RMB55000	房地产开发经营、物 业管理、自有房屋租 赁	55,000.00	100%	100%	是
常州嘉枫市场 调查有限公司 (以下简称常 州嘉枫公司)	有 限 公 司	武进高新技 术产业开发 区	王 振 华	RMB50	市场调查策划、市场 营销策划、企业形象 策划	50	95.80%	95.80%	是
常州万嘉置业 咨询有限公司 (以下简称常 州万嘉置业)	有 限 公 司	武进区湖塘 镇人民东路 158 号	王 振 华	RMB100	置业咨询服务；房地 产经纪与销售代理； 房地产策划	100	100%	100%	是
上海新城创佳 置业有限公司 (以下简称上 海新城创佳)	有 限 公 司	嘉定区叶城 路 1288 号 5 幢 228 室	王 振 华	RMB18000	房地产开发经营	18000	96.22%	96.22%	是
常州新城东昇 房地产有限公 司(以下 简称常州 新城东昇)	有 限 公 司	常州公园壹 号花园 1 号	王 振 华	RMB16000	房地产开发经营	16000	99.66%	99.66%	是
南京新城创嘉 房地产有限公 司(以下 简称南京 新城创嘉)	有 限 公 司	南京市鼓楼 区渊声巷 17 号	王 振 华	RMB1800	房地产开发经营	1800	96.22%	96.22%	是
常州新城万佳 房地产有限公 司(以下 简称常州 新城万佳)	有 限 公 司	武进区湖塘 镇人民东路 158 号	王 振 华	RMB1000	房地产开发经营	1000	95.80%	95.80%	是
常州新城金郡 房地产有限公 司(以下 简称常州 新城金郡)	有 限 公 司	常州龙游路 新城逸境园 33 号	王 振 华	RMB10000	房地产开发经营	10000	95.80%	95.80%	是

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
常州新城房产开发有限公司(以下简称常州新城房产)	有限公司	武进高新技术产业开发区	王振华	RMB110000	房产投资、开发、销售	114,089.73	95.80%	95.80%	是
江苏新城物业服务服务有限公司(以下简称江苏新城物业)	有限公司	常州市武进区湖塘镇广电中路15号-1-15	吕小平	RMB500	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	500	99.58%	99.58%	是
上海新城万嘉物业服务服务有限公司(以下简称上海万嘉物业)	有限公司	嘉定区环城路601号	吕小平	RMB50	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	50	99.24%	99.24%	是

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
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)	有限公司	常州新北区黄山路555-5-58	王振华	RMB15000	房地产开发销售	15,000.00	99.16%	99.16%	是
常州鼎佳房地产开发有限公司(以下简称常州鼎佳房产)	有限公司	新北区玉龙湾花园9号	王振华	RMB10000	房产开发与经营	10,000.00	96.34%	96.34%	是
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)	有限公司	武进区湖塘镇人民东路158号	王振华	RMB2000	房地产开发、经营	2,000.00	95.91%	95.91%	是

2、合并范围发生变化变更的说明

本年新增纳入合并范围的子公司：

(1)、本公司和子公司常州新龙创置于2009年5月分别出资9,600万元和6,400万元设立常州新城东昇，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于2009年6月出资1,800万元独资设立南京新城创嘉，持有其100%股权。由于本公司拥有南京新城创置96.22%的股权，故本公司间接拥有南京新城创嘉100%的股权，2009年度将其纳入公司合并报表范围。

(3)、子公司常州新城房产于 2009 年 12 月出资 1,000 万元独资设立常州新城万佳,持有其 100% 股权。由于本公司拥有常州新城房产 95.80% 的股权,故本公司间接拥有常州新城万佳 100% 的股权,2009 年度将其纳入公司合并报表范围。

(4)、子公司常州新城房产于 2009 年 9 月出资 10,000 万元独资设立常州新城金郡,持有其 100% 股权。由于本公司拥有常州新城房产 95.80% 的股权,故本公司间接拥有常州新城金郡 100% 的股权,2009 年度将其纳入公司合并报表范围。

本年末不再纳入合并范围的子公司:

(1)、子公司常州新城房产于 2009 年 8 月以协议方式处置了其持有的常州新城万博 100% 股权,常州新城万博处置日资产总额 561,128,223.75 元,负债总额 544,086,389.77 元,所有者权益总额 17,041,833.98 元,本年年初至处置日净利润-596,746.31 元。本公司期末未将常州新城万博的资产负债表纳入合并报表范围,将常州新城万博的 09 年 1-8 月的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

(2)、公司与子公司常州新城房产于 2009 年 7 月分别以协议方式处置了其持有的常州泰隆公司 100% 股权,常州泰隆公司处置日资产总额 99,196,887.69 元,负债总额 89,205,000.00 元,所有者权益总额 9,991,887.69 元,本年年初至处置日净利润-876.78 元。本公司期末未将常州泰隆公司的资产负债表纳入合并报表范围,将常州泰隆公司的 09 年 1-7 月的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

(3)、子公司常州新城房产与上海新城万嘉于 2009 年 5 月决定注销其投资的子公司上海新城宝缘,并成立清算组进行清算,处置清偿后的剩余财产按股东出资比例分配,2009 年 7 月 31 日完成了清算工作,并办妥了工商注销登记手续。本公司期末未将上海新城宝缘的资产负债表纳入合并报表范围,将上海新城宝缘的 09 年 1-7 月的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

(4)、子公司南京新城创置于 2009 年 5 月决定注销其投资子公司南京新城尚郡,并成立清算组进行清算,处置清偿后的剩余财产已分配给股东,2009 年 10 月 23 日完成了清算工作,并办妥了工商注销登记手续。本公司期末未将南京新城尚郡的资产负债表纳入合并报表范围,将南京新城尚郡的 09 年 1-10 月的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

纳入合并范围的说明:

依据公司与江苏省国际信托投资有限责任公司(以下简称“江苏信托”)签订的苏州万博公司股权投资集合资金信托计划,江苏信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益,不享有超过定额收益之外的收益,故公司认为,按照实质重于形式的原则,该项信托计划实为公司信托借款,所以,在报告期内仍将苏州万博公司纳入合并报表范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
常州新城东昇房地产有限公司	156,561,409.10	-3,438,590.90
南京新城创嘉房地产有限公司	17,984,413.22	-15,586.78
常州新城万佳房地产有限公司	9,984,335.50	-15,664.50
常州新城金郡房地产有限公司	99,938,007.57	-61,992.43

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
常州新城万博置业有限公司	17,041,833.98	-596,746.31
常州泰隆房地产有限公司	9,991,887.69	-876.78
南京新城尚郡房地产有限公司		-38,831.37
上海新城宝缘房地产有限公司		21,763.21

附注五：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)

5-01 货币资金

项目	期末数	期初数
现金	2,969,054.83	19,732,277.04
银行存款	1,842,719,963.39	762,147,143.62
其他货币资金(注)	168,848,904.78	109,437,896.95
合计	2,014,537,923.00	891,317,317.61

注：其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和向金融机构借款存入的保证金。

5-02 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

项目	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款	16,999,470.93	94.65		80,907,589.40	99.61	
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的应收账款		-			-	
其他不重大应收账款	961,101.00	5.35	316,541.00	316,541.00	0.39	316,541.00
合计	17,960,571.93	100.00	316,541.00	81,224,130.40	100.00	316,541.00

(2) 账龄分析	期初数				
	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) 账龄分析	期末数				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
一年以内	6,832,238.00	38.04			6,832,238.00
一至二年	1,037,087.00	5.78			1,037,087.00
二至三年	9,774,705.93	54.42			9,774,705.93
五年以上	316,541.00	1.76	100.00	316,541.00	-
合计	17,960,571.93	100.00		316,541.00	17,644,030.93

(3) 其他不重大应收账款中账龄在五年以上按 100%计提坏账准备。其余单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款不需计提坏账准备。

(4) 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。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
武进建设局	非关联方	9,801,792.93	3 年以内	54.58
自然人	非关联方	6,187,678.00	1 年以内	34.45
常州市政拆迁公司	非关联方	644,560.00	1 年以内	3.59
自然人	非关联方	1,010,000.00	3 年以内	5.62
自然人	非关联方	316,541.00	5 年以上	1.76
合计	--	17,960,571.93	--	100.00

5-03 预付款项

(1) 账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	454,201,955.02	85.41	502,861,733.78	68.25
1 至 2 年	24,960,592.94	4.69	230,913,061.85	31.34
2 至 3 年	52,274,000.69	9.83	325,260.00	0.04
3 至 5 年	35,056.00	0.01	37,475.46	0.01
5 年以上	312,950.83	0.06	2,625,475.37	0.36
合计	531,784,555.48	100.00	736,763,006.46	100.00

(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 7,187 万元。

(4) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海市房屋土地管理局	非关联方	324,873,100.00	1 年以内	土地尚未完全交付, 未确认存货
常州服装机械厂	非关联方	41,720,000.00	2-3 年	拆迁款, 尚未结算
苏州市新吴城集团有限公司	非关联方	20,385,094.50	1 年以内	供电单位, 尚未来票结算
常州市新天地房屋拆迁公司	非关联方	20,000,000.00	1-2 年	拆迁款, 尚未结算
常州市诚业房屋拆迁公司	非关联方	13,000,000.00	1 年以内	拆迁款, 尚未结算
合计	--	419,978,194.50	--	--

5-04 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

项目	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	315,695,250.00	93.35		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的其他应收款						
其他不重大其他应收款	22,480,924.42	6.65		24,001,393.16		7.72
合计	338,176,174.42	100.00		310,881,427.16		100.00

(2) 账龄分析	期初数				
	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
合计	310,881,427.16	100			310,881,427.16

(2) 账龄分析	期末数				
	金额	比例 (%)	坏账比例 (%)	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	300,300,575.80	88.80			300,300,575.80
一至二年	13,361,555.89	3.95			13,361,555.89
二至三年	6,124,866.31	1.81			6,124,866.31
三至五年	10,247,119.32	3.03			10,247,119.32
五年以上	8,142,057.10	2.41			8,142,057.10
合计	338,176,174.42	100.00			338,176,174.42

(3) 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款不需计提坏账准备。(4) 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。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海市嘉定区房屋土地管理局	非关联方	155,000,000.00	1 年以内	45.83
常州市国土资源局	非关联方	90,000,000.00	1 年以内	26.61
常州市住房公积金管理中心	非关联方	29,900,000.00	1-5 年	8.84
常州市房产管理局	非关联方	14,480,000.00	1 年以内	4.28
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	11,382,450.00	1-3 年内	3.37
合计		300,762,450.00		88.93

(6) 其他应收款中无持关联方的款项。

5-05 存货

(1) 项目	期末数			
	金额	比例(%)	跌价准备	存货净额
拟开发土地	1,588,079,372.92	17.07		1,588,079,372.92
开发成本	5,837,786,095.52	62.74		5,837,786,095.52
开发产品	1,878,255,147.22	20.19	95,835,902.03	1,782,419,245.19
合计	9,304,120,615.66	100.00	95,835,902.03	9,208,284,713.63

(2) 项目	期初数			
	金额	比例(%)	跌价准备	存货净额
拟开发土地	784,650,062.90	9.66		784,650,062.90
开发成本	5,275,251,123.23	64.94		5,275,251,123.23
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拟开发土地	开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
常州卡尔迈耶地块	2010 年 4 月	2012 年 6 月	167,000	267,429,494.68	156,829,729.40
常州灯芯绒厂地块	2010 年 4 月	2012 年 6 月	140,000	294,634,895.15	256,316,690.80
上海白银路 A 地块	2010 年 5 月	2011 年 12 月	99,000	466,002,000.00	-
南京尧化门地块	2010 年 7 月	2012 年 3 月	82,000	135,083,185.65	-
常州新机场路地块	未定	未定	未定	46,549,386.34	34,123,931.60
南京湖北路地块	未定	未定	未定	378,380,411.10	337,379,711.10
合计				1,588,079,372.92	784,650,062.90

②开发成本	开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
常州新城南都	2004年5月	2005年12月	225,000	125,768,998.58	166,409,310.66
常州金色新城	2001年12月	2003年6月	170,000	19,942,908.81	18,392,004.81
常州公园壹号	2006年7月	2007年12月	42,000	-	35,682,146.91
常州玉龙湾	2006年6月	2007年11月	74,000	38,912,086.07	176,167,916.98
常州新城长岛	2006年12月	2008年10月	160,000	194,885,441.06	260,638,577.70
常州新城公馆	2006年9月	2007年12月	180,000	312,402,482.50	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	2008年4月	2010年12月	160,000	689,311,726.46	346,060,799.29
常州新城逸境	2008年2月	2009年11月	63,000	-	376,532,746.36
常州尚东区	2007年6月	2008年12月	73,000	158,570,312.11	88,131,382.45
常州新城熙园	2008年9月	2009年12月	37,000	54,860,807.25	79,534,131.29
常州清水湾	2008年12月	2010年12月	150,000	287,833,008.22	200,434,604.39
常州公园壹号三期	2009年9月	2011年7月	135,000	279,519,002.76	71,508,704.00
常州新城帝景	2008年10月	2009年11月	240,000	258,094,059.27	281,590,451.57
常州惠商地块			180,000	-	46,376,262.00
上海新城盛景	2007年6月	2008年11月	160,000	444,030,375.97	675,321,341.56
上海新城金郡	2009年8月	2010年12月	105,000	466,139,987.21	-
上海新城悠活城	2009年10月	2011年12月	118,000	437,405,721.21	-
苏州新城金郡	2008年10月	2010年6月	310,000	1,119,136,122.98	982,817,064.12
苏州翡翠湾	2005年10月	2006年12月	85,500	52,369,662.20	151,451,913.52
昆山新城域	2006年8月	2007年12月	163,000	214,374,751.64	169,445,454.42
南京尚座花园	2008年6月	2009年11月	24,800	-	167,572,161.78
无锡盛世新城	2008年5月	2010年10月	125,000	669,210,715.97	352,457,775.66
其他地块				15,017,925.25	16,384,862.59
合计				5,837,786,095.52	5,275,251,123.23

③开发产品	首批竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
常州新城南都	2005年12月	212,056,177.46	184,038,280.14	245,416,058.67	150,678,398.93
常州金色新城	2004年3月	122,934,709.13	987,543.14	32,871,123.69	91,051,128.58
常州人民家园	2007年12月	50,762,146.01	1,545,028.29	26,299,702.81	26,007,471.49
常州新城公馆	2007年12月	138,578,277.72	371,653,835.46	333,189,250.27	177,042,862.91

③开发产品	首批竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
常州玉龙湾	2007 年 11 月	58,437,388.51	220,066,981.68	246,222,341.85	32,282,028.34
常州公园壹号	2007 年 12 月	156,888,798.21	66,259,859.16	99,279,791.06	123,868,866.31
常州新城逸境	2009 年 11 月	-	627,481,610.33	316,092,510.17	311,389,100.16
常州新城帝景	2009 年 11 月	-	263,483,538.34	130,988,017.86	132,495,520.48
常州新城熙园	2009 年 12 月	-	147,412,677.84	12,813,670.60	134,599,007.24
常州尚东区	2008 年 12 月	310,861,661.34	-2,240,413.61	272,755,400.13	35,865,847.60
常州新城长岛	2008 年 10 月	205,433,741.93	207,427,876.55	282,077,229.61	130,784,388.87
常州新城蓝钻	2008 年 5 月	126,417,439.19	259,282,402.15	311,409,659.00	74,290,182.34
常州四季金典	2008 年 12 月	64,115,556.69	2,322,775.51	51,426,667.32	15,011,664.88
常州地区老项目	2008 年 12 月	18,171,603.51	1,198,938.26	2,405,643.58	16,964,898.19
上海清水颐园	2005 年 12 月	176,642,954.47	9,416,389.66	141,694,559.51	44,364,784.62
上海新城逸境	2005 年 6 月	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	397,075.00	2,444,896.52	19,828,429.48
上海新城盛景	2008 年 11 月	64,261,399.24	563,607,370.43	587,111,163.85	40,757,605.82
上海新城枫景	2004 年 12 月	18,824,317.27	262,592.00	2,561,515.98	16,525,393.29
南京新城逸境	2004 年 12 月	3,149,780.75	53,874.04	1,965,594.00	1,238,060.79
南京尚东区	2007 年 11 月	62,870,395.05	5,260,428.27	20,176,770.91	47,954,052.41
南京尚座花园	2009 年 11 月	-	247,861,607.88	237,040,451.78	10,821,156.10
苏州翡翠湾	2006 年 12 月	72,053,107.78	266,995,563.25	228,652,334.58	110,396,336.45
昆山新城域	2007 年 12 月	175,866,929.26	177,962,413.59	223,111,456.28	130,717,886.57
合计		2,063,537,785.37	3,622,517,616.15	3,807,800,254.30	1,878,255,147.22

(3) 存货跌价准备

项目	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
常州金色新城	3,126,117.17	5,590,433.08			8,716,550.25
常州新城蓝钻		14,904,357.46			14,904,357.46
常州尚东区		2,269,928.32			2,269,928.32
常州玉龙湾		2,969,396.89			2,969,396.89
常州公园壹号		1,814,622.36			1,814,622.36
上海新城尚景		9,170,417.16			9,170,417.16
上海清水颐园	23,025,000.00	923,746.47			23,948,746.47
上海新城枫景		4,753,119.49			4,753,119.49
苏州翡翠湾	12,793,914.12	10,852,987.40			23,646,901.52
昆山新城域		3,641,862.11			3,641,862.11
合计	38,945,031.29	56,890,870.74			95,835,902.03

(4) 存货跌价准备情况的计提依据：预计的可变现净值低于存货账面价值。

(5) 本年计入存货成本的资本化借款费用为 13,433.10 万元（2008 年：17,837.14 万元）。

(6) 截至 2009 年 12 月 31 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 32.65 亿元（2008 年 12 月 31 日：人民币 41.96 亿元）。

5-06 其他流动资产

内 容	期末数	期初数
预缴税金形成的其他流动资产	456,613,430.03	385,965,631.11
常新路 110 号、138 号工业用地及厂房		363,383,178.20
其他	11,901,974.83	13,766,868.56
合计	468,515,404.86	763,115,677.87

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。

其他中含苏州新城万博股权投资集合资金信托计划手续费 1,062.5 万元。

常新路 110 号、138 号工业用地及房屋本期转为其他非流动资产，详见附注 5-13。

5-07 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,501,781.93			1,501,781.93
房屋、建筑物	1,501,781.93			1,501,781.93
二、累计折旧和累计摊销合计	228,210.34	48,682.68		276,893.02
房屋、建筑物	228,210.34	48,682.68		276,893.02
三、投资性房地产账面净值合计	1,273,571.59			1,224,888.91
房屋、建筑物	1,273,571.59			1,224,888.91
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	1,273,571.59			1,224,888.91
房屋、建筑物	1,273,571.59			1,224,888.91

(2) 本期摊销 48,682.68 元。

(3) 未发现投资性房地产存在减值迹象。

5-08 固定资产

(1) 项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	47,288,343.21	2,902,067.06	2,215,687.00	47,974,723.27
1. 房屋、建筑物	15,579,500.10	-	150,000.00	15,429,500.10
2. 运输设备	20,111,775.68	303,530.18	1,210,793.00	19,204,512.86
3. 电子设备	8,949,965.67	711,747.50	675,406.00	8,986,307.17
4. 其他设备	2,647,101.76	1,886,789.38	179,488.00	4,354,403.14
二、累计折旧和累计摊销合计	16,863,803.21	4,271,120.34	1,640,917.96	19,494,005.59
1. 房屋、建筑物	3,047,964.13	493,744.08	150,000.00	3,391,708.21
2. 运输设备	8,473,610.27	1,894,518.72	810,666.26	9,557,462.73
3. 电子设备	4,131,912.03	1,370,408.96	559,452.30	4,942,868.69

4. 其他设备	1,210,316.78	512,448.58	120,799.40	1,601,965.96
三、固定资产账面净值合计	30,424,540.00			28,480,717.68
1. 房屋、建筑物	12,531,535.97			12,037,791.89
2. 运输设备	11,638,165.41			9,647,050.13
3. 电子设备	4,818,053.64			4,043,438.48
4. 其他设备	1,436,784.98			2,752,437.18
四、减值准备合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 运输设备				
3. 电子设备				
4. 其他设备				
五、固定资产账面价值合计	30,424,540.00			28,480,717.68
1. 房屋、建筑物	12,531,535.97			12,037,791.89
2. 运输设备	11,638,165.41			9,647,050.13
3. 电子设备	4,818,053.64			4,043,438.48
4. 其他设备	1,436,784.98			2,752,437.18

(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) 本期减少中含期末未纳入合并报表范围的常州新城万博固定资产原值 49,030.00 元、累计折旧 9,435.04 元。

(4) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产中无抵押情况。

(5) 未发现固定资产存在减值迹象。

5-09 无形资产

一、账面原值合计	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
管理及财务等软件	2,505,082.00	192,681.00	24,000.00	2,673,763.00
合计	2,505,082.00	192,681.00	24,000.00	2,673,763.00
二、累计摊销合计	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
管理及财务等软件	1,155,980.38	440,429.73	22,116.69	1,574,293.42
合计	1,155,980.38	440,429.73	22,116.69	1,574,293.42
三、减值准备合计	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
管理及财务等软件				
合计				
账面价值合计	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
管理及财务等软件	1,349,101.62			1,099,469.58
合计	1,349,101.62			1,099,469.58

5-10 长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
售楼处装修费	2,139,553.75	163,607.25	593,011.28	306,492.02	1,403,657.70	子公司转让
办公楼装修费	307,040.41	1,678,364.78	188,206.12	-	1,797,199.07	
合计	2,446,594.16	1,841,972.03	781,217.40	306,492.02	3,200,856.77	

以上项目摊销期限为 3-5 年。

5-11 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
可抵扣亏损	32,893,789.20	17,813,168.22
资产减值准备	24,038,110.75	9,815,393.07
预计费用	32,405,247.00	21,155,247.01
其他		38,815.87
小 计	89,337,146.95	48,822,624.17
递延所得税负债：		
收购子公司	11,837,386.55	15,786,742.66
内部未实现损益抵销	11,336,101.29	3,925,167.94
小 计	23,173,487.84	19,711,910.60

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
递延所得税资产：	
可抵扣亏损	131,575,156.80
资产减值准备	96,152,443.03
预计费用	129,620,988.00
其他	
小 计	357,348,587.83
递延所得税负债：	
收购子公司	47,349,546.20
内部未实现损益抵销	45,344,405.16
小 计	92,693,951.36

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 685.34 万元、收购常州万方新城产生递延税款 333.33 万元，期末余额为转销后余额。

5-12 资产减值准备

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	316,541.00				316,541.00
二、存货跌价准备	38,945,031.29	56,890,870.74			95,835,902.03
合计	39,261,572.29	56,890,870.74			96,152,443.03

5-13 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
常新路 110 号、138 号工业用地及厂房	365,315,412.60	
合计	365,315,412.60	

子公司常州新城房产于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫公司股权，获得常新路 110 号、138 号（原常州客车厂）地块的土地使用权，面积 241,529.3 平方米，相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理，即常国用(2007)第变 0203450 号 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.7 平方米，拍卖金额 8,010 万元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质为工业用地，暂不能直接用于开发建设。经江苏金宁达恒房地产估价咨询有限公司（江苏）金宁达恒房估字（2010）第 CZ100408 号估价报告评估该项资产不存在减值。

5-14 短期借款

(1) 借款类别	期末数	期初数
抵押借款	62,000,000.00	63,000,000.00
抵押加保证借款	27,500,000.00	60,000,000.00
保证借款	30,000,000.00	-
质押借款	-	50,000,000.00
合计	119,500,000.00	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。

(3) 资产负债表日后已偿还金额为 0。

5-15 应付票据

票据类别	期末数	期初数
银行承兑汇票	19,046,365.10	57,787,916.60
合计	19,046,365.10	57,787,916.60

下一会计期间将到期的金额 1,904.64 万元。

5-16 应付账款

(1)

项目	期末数	期初数
应付建筑工程款及质保金	1,050,733,742.10	1,128,900,994.11
合计	1,050,733,742.10	1,128,900,994.11

(2) 应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金。

5-17 预收款项

项目名称	期末数	期初数	预计首批竣工时间	预售比例
常武地区老项目	1,449,397.20	861,842.20		95.68%
常州四季金典	5,694,257.00	26,470,235.00	2008-12	89.85%
常州新城熙园	208,988,710.00	43,669,292.00	2009-12	72.50%
常州金色新城	14,133,098.22	19,496,347.12	2003-6	84.78%
常州人民家园二期	200,000.00	4,852,875.00	2007-12	88.92%
常州新城公馆	573,888,026.54	514,676,898.54	2007-12	32.04%
常州新城长岛	306,576,388.00	272,451,464.00	2008-10	48.99%
常州新城逸境	313,695,703.00	314,616,738.80	2009-11	85.57%
常州新城蓝钻	8,410,459.10	12,733,520.00	2008-03	85.75%
常州蓝钻景庭	9,055,997.00	257,908,640.35	2008-12	87.85%
常州新城首府	347,277,497.00		2010-06	21.18%
常州尚东区	313,133,624.44	462,607,364.06	2008-12	83.96%
常州新城南都	244,283,480.00	260,654,911.00	2005-12	87.41%
常州玉龙湾	10,665,294.00	197,559,222.52	2007-11	87.54%
常州公园壹号	230,163,002.00	76,712,824.00	2007-12	29.83%
常州清水湾	542,486,714.00	40,402,801.00	2010-12	39.65%
常州新城帝景	28,935,427.59	144,686,563.73	2009-11	6.41%
南京逸境居	-	120,000.00	2004-12	98.95%
南京尚东区	3,290,164.00	6,383,263.00	2007-11	95.56%
南京尚座花园	3,671,046.00	49,598,139.00	2009-11	97.53%
上海新城盛景	682,194,435.00	768,791,802.00	2008-11	82.94%
上海新城枫景	167,000.00	157,000.00	2004-2	94.45%
上海清水颐园	-	159,230,946.00	2005-12	97.35%
上海新城尚景	-	610,000.00	2006-12	92.12%
昆山翡翠湾	134,097,735.00	152,423,519.00	2006-12	74.23%
昆山新城域	721,993,401.00	509,410,577.00	2007-12	75.34%
苏州新城金郡	596,973,899.00		2010-06	23.24%
无锡盛世新城	667,993,265.00	205,160,364.00	2010-10	41.59%
预收物业管理费	5,322,943.16	3,841,896.45		
合计	5,974,740,963.25	4,506,089,045.77		

(1) 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 期末余额为 597,474.10 万元,其中账龄超过 1 年的预收款项为 112,176.28 万元,均系预售房产尚未达到完工交付时点所形成。

5-18 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	25,826,412.35	115,019,528.65	101,861,312.10	38,984,628.90
二、职工福利费	-	5,615,364.91	5,615,364.91	
三、社会保险费	-	10,766,025.15	10,766,025.15	-
其中：基本养老保险费	-	7,677,366.27	7,677,366.27	-
医疗保险费	-	1,803,002.82	1,803,002.82	-
失业保险费	-	700,525.35	700,525.35	-
工伤生育保险费	-	585,130.71	585,130.71	-
四、住房公积金	-	2,069,964.00	2,069,964.00	-
五、工会经费与职工教育经费	223,448.07	848,772.14	817,531.58	254,688.63
合计	26,049,860.42	134,319,654.85	121,130,197.74	39,239,317.53

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

年末计提的工资及奖金于 2010 年 3 月 均已发放完毕。

5-19 应交税费

项目	期末数	期初数
营业税	39,812,174.41	36,305,802.18
城建税	2,186,565.10	2,165,926.29
企业所得税	93,625,085.80	54,896,400.88
土地增值税	6,748,869.16	8,509,578.03
房产税	613,785.00	206,384.96
印花税	1,716,194.49	830,584.24
土地使用税	3,929,467.27	3,454,011.96
教育费附加	1,429,427.45	1,362,835.10
其他	1,680,147.93	2,310,427.27
合计	151,741,716.61	110,041,950.91

5-20 应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,398,983.64	4,911,617.55
信托借款利息	8,666,666.67	18,691,667.00
短期借款应付利息	177,532.50	322,388.38
合计	13,243,182.81	23,925,672.93

5-21 应付股利

投资者名称	期末数	期初数
王晓松		4,200,000.00
合计		4,200,000.00

5-22 其他应付款

(1) 其他应付款明细:

单位名称	期末数	期初数
应付股权款及公司往来款	46,193,723.54	23,175,777.64
代收款项	98,603,271.85	72,558,494.89
购房诚意金	603,658.00	7,736,000.00
押金及保证金	9,391,196.00	12,208,828.42
其他	1,970,402.66	362,497.56
合计	156,762,252.05	116,041,598.51

(2) 其他应付款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

5-23 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债分类:

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	712,500,000.00	1,158,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	712,500,000.00	1,158,000,000.00

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	380,000,000.00	893,000,000.00
担保借款	55,000,000.00	65,000,000.00
抵押、担保借款	257,500,000.00	-
信托借款	-	200,000,000.00
质押借款	20,000,000.00	-
合计	712,500,000.00	1,158,000,000.00

1 年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行股份有限公司常州分行	2008-1-11	2010-7-1	RMB	按市场利率		50,000,000.00		50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司常州市武进支行	2009-4-10	2010-12-20	RMB	按市场利率		40,000,000.00		
中国银行股份有限公司昆山支行	2009-1-16	2010-3-31	RMB	按市场利率		40,000,000.00		

中国银行股份有限公司 昆山支行	2009-1-16	2010-6-30	RMB	按市场 利率		40,000,000.00		-
中国建设银行股份有限公司 常州分行	2008-9-24	2010-9-23	RMB	按市场 利率		37,000,000.00		37,000,000.00-
合计	--			--	--	207,000,000.00	--	87,000,000.00

5-24 其他流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
审计费	700,000.00	1,350,000.00
独董津贴	300,000.00	300,000.00
土地增值税（注）	175,801,671.03	91,916,996.00
合计	176,801,671.03	93,566,996.00

注：公司根据国家税务总局国税发【2006】187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定计提了土地增值税，计入了损益。

5-25 长期借款

(1) 项目	期末数	期初数
信用借款	-	-
抵押借款	816,920,000.00	973,000,000.00
担保借款	316,500,000.00	310,000,000.00
保证加抵押	773,000,000.00	45,000,000.00
质押借款	54,000,000.00	-
合计	1,960,420,000.00	1,328,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国银行股份有限公司 常州分行	2009-4-23	2012-3-31	RMB	按市场 利率		150,000,000.00		-
招商银行股份有限公司 常州分行	2009-8-21	2011-2-14	RMB	按市场 利率		130,000,000.00		
中国银行股份有限公司 上海市青浦支行	2009-4-2	2012-9-21	RMB	按市场 利率		104,740,000.00		
中国建设银行股份有限公司 苏州市干将支行	2009-1-9	2012-1-5	RMB	按市场 利率		100,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司 苏州市干将支行	2009-1-13	2012-1-5	RMB	按市场 利率		100,000,000.00		
合计						584,740,000.00		

无逾期借款获得展期形成的长期借款。

5-26 其他非流动负债

项目	期末数	期初数
股权投资集合资金信托计划	300,000,000.00	300,000,000.00
合计	300,000,000.00	300,000,000.00

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。

5-27 股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1、发起人股份	2,956,800						2,956,800
2、募集法人股	630,643,200						630,643,200
3、内部职工股							
其中：高管股							
尚未流通股份合计	633,600,000						633,600,000
二、已流通股份 (境内上市的外资股)	428,524,800						428,524,800
三、股份总数	1,062,124,800						1,062,124,800

以上股本已经江苏公证会计师事务所苏公 C【2008】B081 号验资报告验证。

5-28 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
合计	20,251,497.56	-	-	20,251,497.56

5-29 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	83,802,313.14		-	83,802,313.14
合计	83,802,313.14		-	83,802,313.14

5-30 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	668,802,942.98	
调整 年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后 年初未分配利润	668,802,942.98	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	489,371,419.57	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利	53,106,240.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,105,068,122.55	

5-31 少数股东权益

	期末数	期初数
王晓松	98,451,863.24	71,497,890.72
合计	98,451,863.24	71,497,890.72

5-32 营业收入、成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	5,411,107,711.64	4,017,888,157.00
其他业务收入	41,572,871.55	32,161,852.07
营业成本	3,872,186,145.44	2,771,762,931.85

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	5,411,107,711.64	3,823,777,921.62	4,017,888,157.00	2,736,549,430.55
物业出租	2,572,649.90	48,682.68	1,619,300.00	48,682.68
物业管理	37,329,643.78	47,665,861.65	28,659,963.06	34,731,169.27
其他	1,670,577.87	693,679.49	1,882,589.01	433,649.35
合计	5,452,680,583.19	3,872,186,145.44	4,050,050,009.07	2,771,762,931.85

(3) 公司前五名客户的房产销售收入总额为 6,818.96 万元，占公司全部销售收入的比例为 1.25%。

公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海盛浩投资有限公司	22,620,018.00	0.41
自然人	13,300,000.00	0.24
武进区湖塘镇何留村经济合作社	13,011,509.00	0.24
自然人	12,417,678.00	0.23
自然人	6,840,375.00	0.13
合计	68,189,580.00	1.25

5-33 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	274,523,576.50	203,569,626.64	参见本会计报表附注三之1计提,实现收入后转入
城建税	15,063,872.57	10,973,460.11	参见本会计报表附注三之1计提
土地增值税	158,113,956.90	80,268,967.78	参见本会计报表附注三之1计提
教育附加费	10,334,939.36	9,863,514.59	参见本会计报表附注三之1计提
其他	3,531,045.72	2,631,925.81	河道管理费、综合规费
合计	461,567,391.05	307,307,494.93	

5-34 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	197,640,421.08	225,942,910.90
减: 已资本化的利息费用	134,431,019.21	178,371,418.52
减: 利息收入	11,461,092.78	9,802,934.85
汇兑损益	67,385.99	-
手续费	17,159,851.57	14,252,634.28
合计	68,975,546.65	52,021,191.81

5-35 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失	56,890,870.74	38,945,031.29
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	56,890,870.74	38,945,031.29

5-36 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	2,966,278.33	1,281,880.86
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	2,966,278.33	1,281,880.86

主要为本年出售子公司常州万博置业以及常州泰隆房产股权产生收益。

5-37 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	203,287.46	407,887.29
其中：固定资产处置利得	203,287.46	407,887.29
无形资产处置利得		
接受捐赠		
政府补助（注1）	70,000.00	7,679,906.00
违约金收入	2,246,405.30	1,101,889.00
其他（注2）	28,428,240.37	2,154,226.64
合计	30,947,933.13	11,343,908.93

注1：政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金。

注2：其他中2,630万元为上海清水颐园不用支付的应付款转入。

5-38 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	251,964.85	35,928.04
其中：固定资产处置损失	250,081.54	35,928.04
南京江宁地块违约金		35,788,668.55
对外捐赠	2,228,000.00	9,125,334.20
赔偿、罚款、违约金及其他	4,294,679.34	5,708,105.45
合计	6,774,644.19	50,658,036.24

5-39 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	247,755,586.44	170,207,254.20
递延所得税调整	-37,593,454.79	-16,095,470.60
合计	210,162,131.65	154,111,783.60

所得税费用与会计利润的调节表如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	726,487,523.74	558,688,645.22
应纳税所得额	896,706,950.88	690,740,237.80
所得税税率	0.25	0.25
应纳所得税额	224,176,737.72	172,685,059.45
加：递延所得税费用	-37,593,454.79	-16,095,470.60
加：上年所得税汇算清缴数	21,696,863.27	-2,477,805.25
其他	1,881,985.45	
所得税费用	210,162,131.65	154,111,783.60

5-40 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(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 年度	2008 年度
归属于普通股股东的当期净利润	489,371,419.57	388,373,437.54
合计	489,371,419.57	388,373,437.54

(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 年度	2008 年度
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 年度	2008 年度
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
合计		

5-41 现金流量表项目注释（单位：人民币万元）

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
收回转让子公司原代垫款	63,296.61
单位往来	8,367.02
代收费用	4,130.04
利息收入	1,146.76
营业外收入	446.77
保证金及押金	897.52
其他	54.57
合计	78,339.29

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
营业费/管理费	18,864.21
土地投标保证金	6,460.00
违约及罚款	463.19
财务手续费	223.06
捐赠	222.80
预订金	697.68
受限制的存款	341.10
其他	34.53
合计	27,306.57

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
支付苏州信托手续费	2,250.00
合计	2,250.00

5-42 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	516,325,392.09	404,576,861.62
加：资产减值准备	56,890,870.74	38,945,031.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,271,120.34	4,290,279.35
无形资产摊销	440,429.73	282,104.75
长期待摊费用摊销	781,217.40	870,055.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	145,307.20	-407,682.81
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	127,526.89	35,723.56
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	78,209,401.87	71,171,492.38

投资损失（收益以“-”号填列）	-2,966,278.33	-1,281,880.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-40,514,522.78	-17,565,660.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,461,577.24	1,470,392.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-771,755,410.87	-1,157,144,544.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,272,786,870.92	-444,513,468.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,546,057,602.35	882,842,695.07
其他	137,231,019.22	178,371,418.52
经营活动产生的现金流量净额	1,255,918,382.17	-38,057,183.17
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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变动情况：		
现金的期末余额	1,845,689,018.22	725,879,420.66
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	1,119,809,597.56	-17,003,128.72

(2) 本期处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	30,000,000.00	20,446,700.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	30,000,000.00	20,446,700.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,228,307.18	10,369,556.23
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	28,771,692.82	10,077,143.77
4. 处置子公司的净资产	27,033,721.67	19,164,819.13
流动资产	659,477,077.91	166,533,010.82
非流动资产	848,033.53	
流动负债	633,291,389.77	147,368,191.69
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	1,845,689,018.22	725,879,420.66
其中：库存现金	2,969,054.83	19,732,277.04
可随时用于支付的银行存款	1,842,719,963.39	706,147,143.62
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,845,689,018.22	725,879,420.66

附注六：关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
新城控股集团有限公司	母公司	有限公司	常州市武进区湖塘人民中路187号	王振华	房产投资、开发、销售	10,000万元	58.86%	58.86%	王振华	25083230-1

2、本企业的子公司情况

子公司情况详见附注四之1。

3、本企业无合营及联营企业

4、本企业的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员
江苏新城经典置业有限公司	受同一控制者控制

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
王振华	常州鼎佳房地产开发有限公司	4,000万元	2008-5-29	2010-3-20	否

关联担保情况说明

2008年5月,子公司常州鼎佳房地产开发有限公司与中国农业银行常州市武进支行签订借款合同,贷款人民币共9,000万元,以湖塘镇金鸡东路7-11号的房屋和新北区藻江河东侧、外环路南侧地块的土地使用权提供4,500万元的额度抵押,由本公司提供4,500万元额度担保,并追加王振华先生、吕小平先生个人担保9,000万元,担保期限自2008年5月29日起至2010年3月20日,2008年6月17日已归还借款2,000万元,2009年12月3日已归还借款3,000万元,2010年3月19日和4月7日分别偿还了剩余借款2,500万元和1,500万元。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
新城控股集团有限公司	100,000,000.00	2009-1-13	2009-3-31	短期周转

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
江苏新城经典置业有限公司	股权转让	评估价	2,000	100	2,044.47	100

子公司常州新城房产将其持有的全资子公司常州新城万博 100%股权转让予经典置业公司，经协商，股权转让价格以经审计和评估后的股权价值为依据，确定常州新城万博转让价款总额为人民币 2,000 万元。

(4) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,126.52	821.80

附注七、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止本年末，公司未有重大未决诉讼仲裁事项。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 12 月 31 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 252,191.47 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。

附注八、承诺事项

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司承诺支付未开发土地使用费约为 58,896.05 万元。

附注九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新设立子公司	2010年1月22日,公司与子公司常州新城房产于常州合资成立常州新城创佳房地产有限公司,该公司注册资本为人民币3000万元,公司拥有其96.22%的股权,该项目公司负责开发常州洪庄机械厂地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年1月13日,公司与子公司常州新城房产于南京成立南京新城万嘉房地产有限公司,该公司注册资本为人民币3000万元,公司拥有其96.22%的股权,该项目公司负责开发南京栖霞尧化门地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年1月26日,子公司上海新城万嘉于上海成立上海新城创宏房地产有限公司,该公司注册资本为人民币2000万元,公司拥有其96.22%的股权,该项目公司负责开发上海安亭汽车地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年2月9日,子公司上海新城万嘉于上海成立上海新城南郡房地产有限公司,该公司注册资本为人民币3000万元,公司拥有其96.22%的股权,该项目公司负责开发上海嘉定宝翔路地块。	不适用	不适用
新设立子公司	2010年3月26日,子公司上海新城万嘉于上海成立上海新城金郡房地产有限公司,该公司注册资本为人民币2000万元,公司拥有其96.22%的股权,该项目公司负责开发上海漕盈路地块。	不适用	不适用
购买土地	子公司上海新城万嘉于2009年12月25日在上海市以人民币95,360万元的价格竞得嘉定区宝翔路以西、吾尚塘以南地块。地块出让总面积为45,152.30平方米。于2010年3月16日与上海市嘉定区规划和土地管理局签订了出让合同。	不适用	不适用
购买土地	子公司常州新城房产于2009年12月25日在南京市以人民币45,000万元的价格竞得编号为No. 2009G72的栖霞区仙新路以西地块。地块出让面积为47,457.1平方米。于2010年1月5日与南京市国土资源局签订了出让合同。	不适用	不适用
购买土地	子公司常州新城房产于2009年12月25日在常州市以人民币83,600万元的价格竞得位于洪庄机械厂及周边编号为HX-020608、HX-020607、HX020605的地块,三宗土地出让总面积约130,540平方米。于2010年1月25日与常州市国土资源局签订了出让合同。	不适用	不适用
购买土地	子公司上海新城万嘉于2010年1月21日在上海市以人民币120,188万元的价格竞得上海青浦盈浦街道漕盈路东侧地块,出让面积为137046.4平方米。于2010年2月3日与上海市青浦区规划和土地管理局签订了出让合同。	不适用	不适用

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
购买土地	子公司无锡万嘉于 2010 年 4 月 8 日在无锡市以人民币 100,000 万元的价格竞得编号为锡国土 2010-36 地块的国有建设用地使用权土地面积为 143,513.7 平方米。于 2010 年 4 月 22 日与无锡市国土资源局新区分局签订了出让合同。	不适用	不适用
信托融资	公司与中诚信托有限责任公司合作,以公司持有的上海东郡房地产开发有限公司的 100%股权收益权设立单一资金信托,用于项目建设,上述信托资金 4.08 亿已于 2010 年 4 月 7 日募集到账。	不适用	不适用
信托融资	子公司上海新城万嘉与上海爱建信托投资有限责任公司合作设立了集合资金信托计划,募集资金用于上海新城万嘉的子公司上海新城创佳金郡项目建设,该信托资金 2 亿元已于 2010 年 3 月 25 日募集到账。	不适用	不适用
融资与担保	子公司无锡新城万嘉、常州新城东昇因各自项目开发需要,向安徽国元信托有限责任公司分别借款 3.5 亿元、2.5 亿元,期限均为 1 年,上海新城创佳以拥有的嘉定工业区 0168 街坊 14/2、14/3、14/23 宗地的土地使用权为上述两笔借款向国元信托提贷担保。该信托借款已于 2010 年 4 月 23 日到账。	不适用	不适用
融资与担保	2010 年 1 月 1 日至 2010 年 4 月 25 日,合并范围内公司共计新增借款 150,800 万元,还贷 27,700 万元。	不适用	不适用
融资与担保	2010 年 1 月 1 日至 2010 年 4 月 25 日,股份公司为子公司提供贷款担保,借款金额 103,700 万元,担保金额 95,603.50 万元	不适用	不适用
对外投资	2010 年 4 月 12 日子公司上海新城万嘉与上海蓝天经济城发展有限公司、上海铭靖投资有限公司、上海洋泰投资管理有限公司合资成立上海蓝天创业房地产有限公司,新公司注册资金 5000 万人民币。上海新城万嘉出资 1000 万元,占 20% 股份。	不适用	不适用

2、资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	每 10 股派送现金股利人民币 0.80 元。
经审议批准宣告发放的利润或股利	2010 年 4 月 26 日公司第四届董事会二十八次会议通过了每 10 股派送现金股利人民币 0.80 元的 2009 年度利润分配预案。股利分配方案尚待股东大会批准

附注十：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)

10-01 应收账款

(1) 应收账款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	10,811,792.93	100.00			62,792,859.40	100.00		
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的应收账款								
其他不重大应收账款								
合计	10,811,792.93	100.00			62,792,859.40	100.00		

(2) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
武进建设局	非关联方	9,801,792.93	3 年内	90.66
自然人	非关联方	1,010,000.00	3 年内	9.34
合计	--	10,811,792.93		100

10-02 其他应收款

(1) 其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	115,298,000.00	96.37			83,000,000.00	96.02		
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的其他应收款								
其他不重大其他应收款	4,339,230.59	3.63			3,438,784.86	3.98		
合计	119,637,230.59	100.00		--	86,438,784.86	100.00		--

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海新城东郡房地产有限公司	子公司	97,500,000.00	1 年之内	81.50
江苏省国际信托有限责任公司	非关联方	7,500,000.00	1 年之内	6.27
常州市住房公积金管理中心	非关联方	7,000,000.00	1-5 年	5.85
常州中诚汽车销售公司	非关联方	3,298,000.00	1 年之内	2.76
上海长城建设开发有限公司	非关联方	1,230,366.09	1 年之内	1.03
合计	--	116,528,366.09	--	97.41

(3) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海新城东郡房地产有限公司	子公司	97,500,000.00	81.50
合计		97,500,000.00	81.50

10-03 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
常州新城房产开发有限公司	成本法	1,140,897,285.14	1,140,897,285.14		1,140,897,285.14	95.80	95.80				
南京新城创置房地产有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	10.00	10.00				
上海新城万嘉房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	3,000,000.00	17,000,000.00	20,000,000.00	10.00	10.00				
苏州新城万嘉房地产公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	10.00	10.00				
常州新龙创置房地产开发有限公司	成本法	133,440,000.00	93,440,000.00	40,000,000.00	133,440,000.00	80.00	80.00				
常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	成本法	1,200,000.00	400,000.00	800,000.00	1,200,000.00	40.00	40.00				
常州新城东郡房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60.00	60.00				
江苏新城物业管理有限公司	成本法	90,000.00	90,000.00	-	90,000.00	90.00	90.00				
常州新城资产经营管理有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	-	900,000.00	90.00	90.00				
常州万方新城房地产开发有限公司	成本法	750,000.00	750,000.00	-	750,000.00	2.50	2.50				
上海东郡房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100.00	100.00				
无锡新城万嘉置业公司	成本法	420,000,000.00	220,000,000.00	200,000,000.00	420,000,000.00	100.00	100.00				
苏州新城万博置业有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00	-	250,000,000.00	100.00	100.00				
常州万嘉置业咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100.00	100.00				
常州新城东昇房地产开发有限公司	成本法	96,000,000.00	-	96,000,000.00	96,000,000.00	60.00	60.00				
合计		2,246,277,285.14	1,892,477,285.14	353,800,000.00	2,246,277,285.14						

10-04 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	374,663,388.00	496,120,383.00
其他业务收入	770,440.00	193,400.00
营业成本	245,416,058.67	293,207,346.87

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	374,663,388.00	245,416,058.67	496,120,383.00	293,207,346.87
物业出租	770,440.00		193,400.00	
合计	375,433,828.00	245,416,058.67	496,313,783.00	293,207,346.87

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
自然人	4,800,000.00	1.28
自然人	3,861,180.00	1.03
自然人	2,500,000.00	0.67
自然人	2,378,500.00	0.63
自然人	2,025,160.00	0.54
合计	15,564,840.00	4.15

10-05 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		108,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计		108,800,000.00

上期发生额为常州新城房产利润分配 9,580.00 万元以及南京新城创置利润分配 1,300.00 万元。

10-06 现金流量表补充资料

项 目	2009 年度	2008 年度
净利润	-32,425,885.63	145,297,644.49
固定资产折旧	1,049,046.41	1,007,514.01
无形资产摊销	383,870.17	167,648.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	4,580.08	3,509.60
财务费用(收益以“-”填列)	46,408,159.67	19,084,884.50
投资损失(收益以“-”填列)		-108,800,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	-7,301,397.53	3,497,295.25
存货的减少(增加以“-”填列)	102,018,090.61	27,688,075.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	95,166,726.63	177,810,733.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	322,047,461.55	99,508,869.33
其他	7,490,680.00	9,337,159.00
经营活动产生的现金流量净额	534,841,331.96	374,603,332.67
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	52,537,955.54	23,384,794.36
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	29,153,161.18	-101,381,594.33

附注十一：财务报表之批准

本公司合并财务报表于 2010 年 4 月 26 日已经本公司董事会批准。

附注十二：补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损益	2,917,600.94	381,631.21
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,019.12	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	70,000.00	7,689,906.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,212,203.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-35,914,513.39
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,930,094.73	-11,483,756.13
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-6,627,813.43	8,218,695.86
少数股东权益影响额（税后）	-791,611.06	1,071,677.10
合计	19,714,493.30	-30,036,359.35

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.84%	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.88%	0.44	0.44

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

本财务报表项目变动情况分析是江苏新城地产股份有限公司(以下简称“新城公司”)按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

序号	报表项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	变动幅度	差异原因
1	货币资金	2,014,537,923.00	891,317,317.61	126.02%	销售回笼资金增加
2	应收账款	17,644,030.93	80,907,589.40	-78.19%	收回定向安置款项
3	长期待摊费用	3,200,856.77	2,446,594.16	30.83%	增加办公用房装修款
4	递延所得税资产	89,337,146.95	48,822,624.17	82.98%	可转回的可抵扣暂时性差异及可弥补亏损增加
5	应付票据	19,046,365.10	57,787,916.60	-67.04%	到期支付
6	预收款项	5,974,740,963.25	4,506,089,045.77	32.59%	销售状况较好,预售额增加
7	应付职工薪酬	39,239,317.53	26,049,860.42	50.63%	按权责发生制计提年终奖
8	应交税费	151,741,716.61	110,041,950.91	37.89%	预提营业税等增加
9	应付利息	13,243,182.81	23,925,672.93	-44.65%	报告期归还南京项目信托借款
10	应付股利	-	4,200,000.00	-100.00%	08 年股利支付完毕
11	其他应付款	156,762,252.05	116,041,598.51	35.09%	完工项目增加代收费用
12	其他流动负债	176,801,671.03	93,566,996.00	88.96%	根据税法规定计提土地增值税
13	长期借款	1,960,420,000.00	1,328,000,000.00	47.62%	融资增加

序号	报表项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度	差异原因
14	营业收入	5,452,680,583.19	4,050,050,009.07	34.63%	09 年完工项目增加
15	营业成本	3,872,186,145.44	2,771,762,931.85	39.70%	随结算收入的增加相应增加
16	营业税金及附加	461,567,391.05	307,307,494.93	50.20%	随结算收入增加及计提土地增值税
17	财务费用	68,975,546.65	52,021,191.81	32.59%	融资费用增加
18	资产减值损失	56,890,870.74	38,945,031.29	46.08%	计提存货减值准备
19	加: 营业外收入	30,947,933.13	11,343,908.93	172.82%	其他收入增加
20	减: 营业外支出	6,774,644.19	50,658,036.24	-86.63%	主要系 08 年公司支付退地违约金

编制单位: 江苏新城地产股份有限公司

编制日期: 2010 年 4 月 26 日

十二、备查文件目录

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

董事长：王振华

江苏新城地产股份有限公司

二〇一〇年四月二十六日

江苏新城地产股份有限公司

2009 年内部控制自我评价报告

董事会声明：本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺内部控制自我评价报告不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确与完整。

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为本公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整提供了合理保障。

据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）及具体规范，公司从内部环境、风险评估、控制措施、信息与沟通、检查监督几个方面，对内部控制的健全有效性进行了评估。本次评估考虑了内部环境、目标设定、风险评估与对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等要素的要求，执行了必要的内部控制评价程序。

一、控制环境.

1、治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了战略、提名审计、薪酬与考核 4 个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 9 名董事中，有 3 名独立董事。

监事会由 3 名监事组成，设监事会主席 1 人。监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》等的规定监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责。

经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

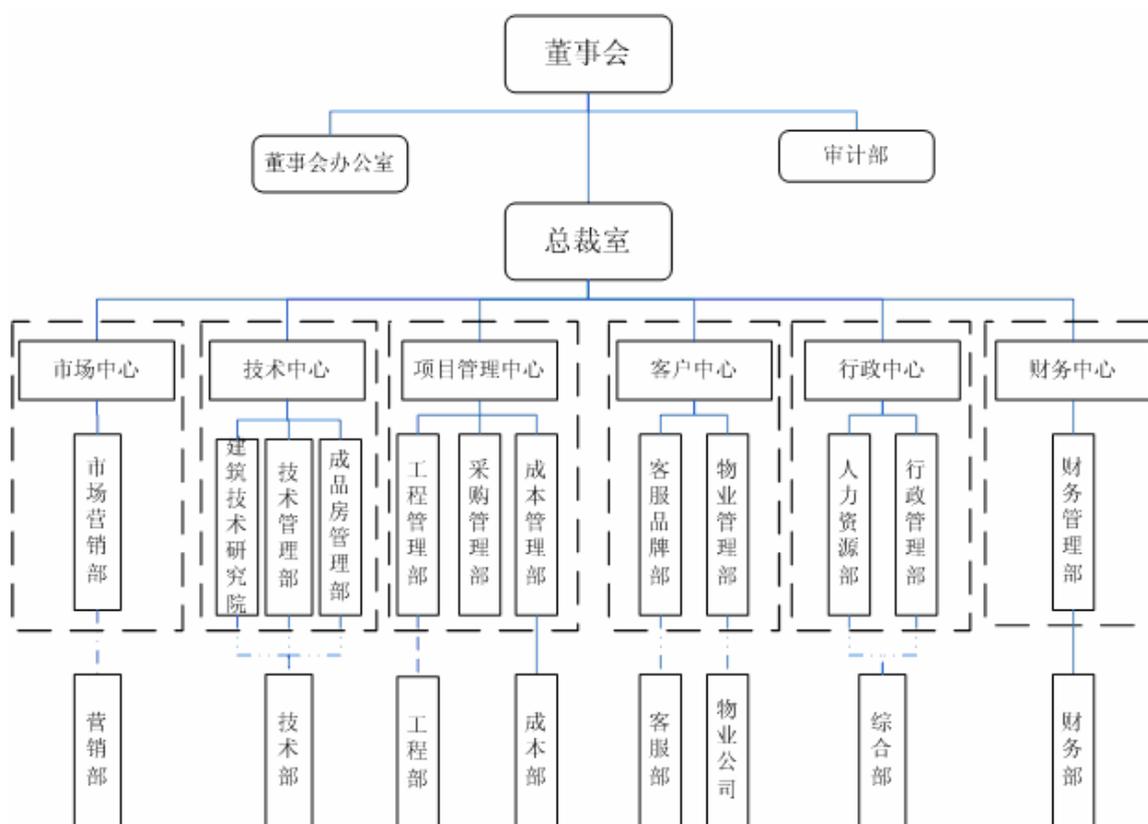
公司建立了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理议事规则》、《投资者关系管理工作制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《独立董事工作制度》、《董事会专业委员会工作条例》等制度，确保公司治理结构的正常运行。

公司的控股股东为江苏新城控股集团有限公司，占 58.86% 股权。公司在资产、人员、财务、机构设置及业务方面均完全分离并独立于控股股东，符合在“资产、人员、财务、机构、业务”方面五分开的要求。

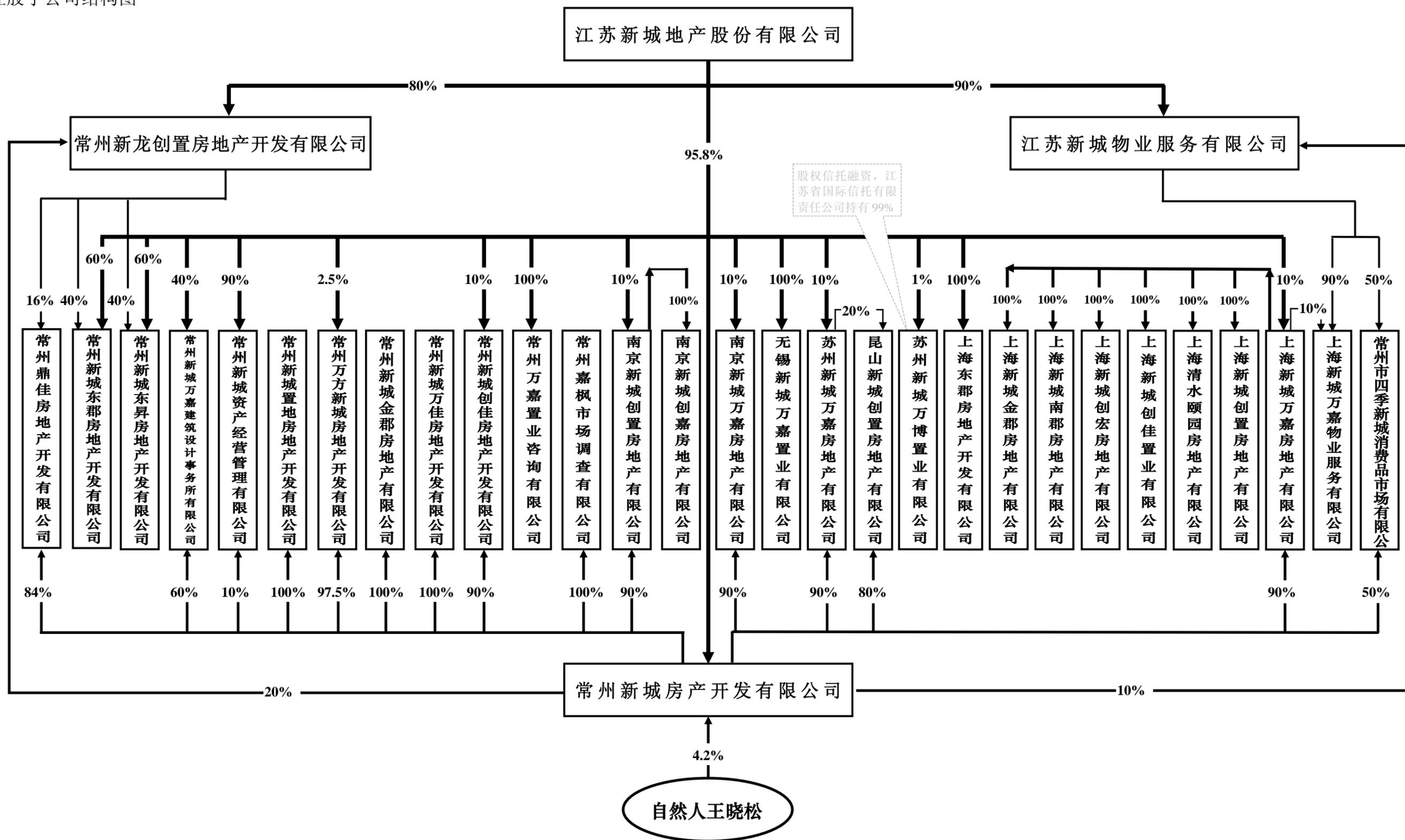
2、机构设置及权责分配

公司结合未来发展战略和方向，及城市公司运营及管控的需求，对原来的组织架构进行了适当调整。明确了部门职责和城市公司职责，制定了具体的考核指标，夯实企业管理的组织基础与保障。

公司总部的内部组织架构如下：



控股子公司结构图



内部控制自我评价报告

3、 内部审计

公司审计部直接向董事会审计委员会汇报工作，其负责人由董事会审计委员会任命，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。审计部年初制订年度审计计划及工作程序，通过执行综合审计或专项审计业务，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。

4、 人力资源政策

公司在人力资源方面已经建立起一套基本完善的、涵盖人力资源管理全流程的制度与政策体系。《员工手册》明确了公司期望员工秉承集团一贯倡导的“诚实做人，踏实做事”的用人理念。人力资源部制定各岗位的职业说明书，明确了每个岗位的职责和权限。通过《员工招聘录用管理办法》、《晋职晋薪管理办法》、《培训管理制度》、《奖惩制度》、《绩效管理流程》等一系列人力资源管理制度对员工的聘用、培训、辞退与辞职、薪酬、考核、晋升与奖惩等各方面进行了详细规范。

公司还针对不同层级、不同专业人员分别设计了通用性课程和专业类课程。邀请资深专业人士来公司进行专业培训和讲座，2009年公司实施了涵盖中层经理人员、C级经理、新入职员工和普通员工的内部培训活动。

公司目前已形成一个整体素质较高的团队，确保内部控制的有效实施，也为公司的长远发展打下了坚实的基础。

5、 企业文化

公司的经营宗旨为：以诚信、互利、创新构筑企业的文化内核；籍公司内外部资源的和谐整合，为股东、员工创造最大价值；融天、地、人文为一体，塑造新城物业的品牌形象。

企业愿景：传播幸福、成就卓越

企业使命：让幸福变得简单

企业战略：布局长三角、深入专业化

经营理念：专业创造价值

人才理念：诚实做人踏实做事

客户理念：客户价值是我们的行为指南

产品理念：精细化产品人性化服务

社会责任：饮水思源

内部控制自我评价报告

二、风险评估

2009 年公司围绕内控体系，在建立了全面风险管理体系方面做出进一步的尝试，在公司范围内建立了风险评估的方法、流程及标准，对职能部门、城市公司业务活动制作了风险清单，对合同风险进行了量化评估。针对已识别的业务风险因素，逐步完善了控制措施，并增补进入业务流程。具体包括《试桩管理流程》、《基坑支护设计管理流程》、《新工艺新材料应用作业指引》、《定位放线验线标高控制作业指引》等。此外通过对财务风险指标的导入，纳入目标计划管理，实施风险预警和动态管理机制，对资金管理和投融资等重要风险环节实现了量化监控与管理。

三、控制活动

（一）基本控制程序

1、不相容职务分离控制

公司在岗位设置前会对各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑到不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

2、授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各控股公司的日常审批业务通过在 OA 系统上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

3、会计系统控制

公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，制定了一系列财务制度，明确了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序。公司的核算工作基本实现了信息化处理，为会计信息及资料的真实完整提供了良好保证。

4、预算控制

公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各业务单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对三级节点计划、成本动态跟踪管理强化预算约束，提高预算的执行效果。

5、运营分析控制

公司经理层通过总经理月度经营会议、总裁室办公会等形式，定期开展运营

内部控制自我评价报告

情况分析及时调整经营策略。职能部门和城市公司也定期开展经营会议，总结计划执行情况，对执行偏差和存在的问题进行纠正。

6、绩效考评控制

公司实施以平衡记分卡为核心的组织绩效管理，对公司、总部职能部门及城市公司制定考核方案并据此对总部、区域本部和子公司进行考核。公司每年组织季度考核、年度考核。对开发项目，由总部与城市公司签署目标责任状和成本控制指标，并定期对城市公司考核。对员工结合 BPI 和 PPI 指标进行考核，并与薪酬挂钩。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

（二）运营环节的具体控制活动

1、销售

公司梳理及细化了市场营销部对销售相关业务的管控职责，制订及修订了包括《销售执行管理流程》、《销售价格管理流程》、《销售业务作业指引》等销售管理制度，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理信息化平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务进行控制和记录。同时制度体系中也设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

财务管理部细化了对销售收款等高风险环节的控制流程，制定了《销售收款管理作业指引》。现场结算员由城市公司财务部委派。

实际销售业务控制中，重大和关键业务操作必须在得到公司管理层的审批后方加以实施。所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，《销售合同》及附件需公司总部职能部门流转审核。开盘价格按《销售价格管理流程》，由总部执行价格评审，价格文件由城市公司申报，总部发文确认。

2、成本

公司主要由财务管理部与成本管理部负责对成本相关流程的管控，公司制定了《工程预结算管理流程》、《动态成本管理作业指引》等在内的成本管理制度，实施成本动态管理，持续进行成本优化。

财务管理部使用金蝶成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本管理部动态成本跟踪落实到位，除了对初期目标成本进行评审，后续则定期跟踪，对加工材料价格变化、合同签订、变更签证等对成本影响反

内部控制自我评价报告

映在成本跟踪表内。成本管理部编制预结算，09年起，对每份结算都需编制结算报告，分析预算（合同）—结算偏差、送审—审结偏差，对签证对成本的影响也作出分析。

审计部每年将成本管理部完成的预结算项目抽样送外部造价机构审核，形成对成本管理部结算工作的监督。

3、财务会计管理。

公司在贯彻执行《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他财务规定的前提下，制定了《账户管理暂行规定》《结算票据管理通知》、《网银操作办法》、《调整合同价款支付进度通知》、《项目预算编制及审核制度》、《关于财务支出计划与付款审批程序的暂行规定》和《合同价款支付管理办法》。

根据房地产行业会计制度，公司制定了财务管理部内部规范，规范会计作业和财务管理。具体包括《销售结算业务》、《记账凭证编制》、《会计凭证流转》、《票据管理规范》、《银行对账规范》、《公司税收计提与申报的复核与规范》等，规范和统一了财务会计的操作和业务处理方式。

公司董事会和经理层高度重视公司的财务管理体系和会计信息质量，公司已建立权责分明的财务管理体系和财务运行机制，保证了资金与资产的安全，会计核算及其信息披露未发生过重大差错，会计师事务所历年出具的年度审计报告均为无保留意见。

公司加强财务预算管理，使公司在资金筹集、使用，税务筹划、会计监督等方面与公司业务紧密结合，全面提升了公司的财务管理水平。

4、重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，在公司《章程》中明确规定董事会及股东大会对重大投资的审批权限。

对于土地投资项目，公司制定了《项目拓展及论证流程》，对土地立项、可行性报告审批、招拍挂获取土地及获取土地等流程加以规范，并建立严格审查和决策程序。公司由市场营销部及城市公司具体负责土地投标的可行性研究工作，由投资决策委员会负责对公司重大项目的可行性进行决策。公司重大投资坚持合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。

5、对控股子公司的管理控制

公司采取总部与城市公司二级法人治理和矩阵式管理相结合的管理模式。该管

内部控制自我评价报告

理模式既有利于集中调动公司资源优势，又加强城市公司和一线力量，增强市场竞争力。

公司总部设置技术、市场、客户、项目管理、财务和行政 6 大中心，负责项目投资决策、技术支撑、质量控制、财务融资、品牌客服等方面。各城市公司设置相应的职能部门，负责下属项目的具体运作经营。

(1) 制定了明确的权责手册和组织管理手册，结合业务流程和决策审批流程，总部和城市公司各岗位分别在规定权限内按照各自的制度规定进行相关决策。

(2) 城市公司高管人员由公司总部统一配备。董事、监事、总经理、财务经理、成本经理均由公司总部委派，并通过计划预算体系和有效的绩效考核督促城市公司实现经营目标。

(3) 城市公司工商登记、资质申报均由总部行政管理部审核。

(4) 公司实行统一的财务管理制度。城市公司的资金由公司总部统一调度和统筹安排使用；城市公司按照统一方法进行会计核算和编制财务会计报告；城市公司的融资等重大财务事项统一由公司总部决策审批。

(5) 实施统一的项目开发流程。公司制定《流程体系文件》，对设计、工程、营销、财务、采购、成本、客服、物业、项目运营等环节进行细致的规定和管控。开发业务流程及质量控制标准在公司及各城市公司范围内统一施行。

(6) 产品线和标准化研究成果的运用。公司对现有产品进行产品线规划，定期发布标准化研究成果，对各产品线对应的规划户型、配套设施、部品部件、施工工艺进行控制，有力地提升产品品质，加速产品大规模复制能力。

(7) 公司审计部门对控股子公司内部控制、经营绩效等实施审计，监督其控制风险，督促其规范运行。

6、关联交易的控制

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司制定了《关联交易决策制度》。公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。 公司章程规定：

内部控制自我评价报告

公司控股股东或者实际控制人不得利用控股地位侵占公司资产。公司对控股股东所持股份建立“占用即冻结”的机制，即发现控股股东侵占资产的，公司应立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产。

7、对外担保的控制

按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《对外担保决策制度》，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保。

8、信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露工作，强化信息披露事务和投资者关系管理，公司制定了《信息披露事务管理制度》、《敏感信息管理制度》等内部控制制度，明确了内外部信息沟通和披露的工作流程及各岗位的职责权限。

（三）2009 年度公司为完善内部控制所采取的主要措施

1、组织机构调整优化和业务流程修订

根据公司总部搬迁，完成战略布局调整的实际情况，并加强城市公司一线力量，公司对组织结构进行优化，总部新设 6 大管理中心（下设职能部门），各项目公司整合归口进入 5 大城市公司。在新的组织机构调整优化的基础上，安排管理咨询公司全面修订公司各部门岗位职责和业务流程。

2、以标准化为依托，建立品质管理体系。

2009 年公司继续扩大和深入标准化建设，以标准化规划、户型、部品部件保证产品品质，加快产品线复制。年内完成并发布了《标准化户型》、《关于发布住宅二次结构做法统一说明的通知》、《关于对外遮阳设计做法要求的通知》、《防渗漏、保温标准化做法》等一系列标准化研究成果。2009 年标准化产品在公司全面推行，坚持定期召开标准化建设例会，并进行新开工项目标准化应用覆盖率考核，取得了良好成效。此外对业务流程及指引进行了补充和修订，新增了《精装修前工程交接验收作业指引》等系列质量控制措施。

3、销售管理

针对销售管理的风险控制点，公司对价格文件编制、案场管理等制度进行修订，

内部控制自我评价报告

发布了《关于进行价格文件规范化申报的通知》、《销售案场管理制度》及《案场考核评比细则》。

4、诉讼管理

针对涉及客户、供应商诉讼事项随着公司开发规模加大而增多，且主要发生在业务第一线的情况，公司发布了《诉讼事务管理办法》，明确了诉讼事务处理流程及城市公司与总部在诉讼处理方面的权限、分工。年内法务条线协同业务部门进一步对标准化合同进行修订。

5、档案信息化管理

为加强档案管理和信息化建设，公司发布《档案数字化管理规定（试行）》，实现公司档案网上查询和档案异地保存。同时在公司信息化平台 OA 系统上增设了若干信息化模块（工程项目信息系统、营销报表系统、档案管理信息系统、项目权证信息系统、入住业主信息系统和培训系统），通过信息化平台加强对下属城市公司进行信息沟通和资料检查方面的管控。

6、风险预警

公司根据平衡记分卡思路设定年度目标，并首次将风险指标纳入公司考核目标，并进行动态评价。公司还编制资金滚动预算计划，定期评估并调整支出计划。公司了发布《公司计划偏差预警管理办法（试行）》，对职能部门及下属城市公司执行项目开发计划过程中的偏差进行预警并采取措施改进。

7、人力资源管理

公司修订并发布了《员工面谈指导意见》和《员工试用期管理办法（修订）》，建立了主管领导与员工之间的双向信息交流、绩效评价机制。

8、加强奖惩机制和责任追究机制的落实，设立了反舞弊投诉的渠道

公司加大奖惩执行力度，对表现突出的员工进行奖励，也加大对责任事故的追究。同时设立了公开的反舞弊投诉信箱。

四、信息与沟通

公司通过完善信息系统进行业务层的信息及时沟通与控制，同时，利用内部 OA 系统、内外部网站等现代化信息平台，使得各管理层级、各部门以及员工与管理层之间信息传递更迅速和顺畅。

公司非常重视全面的沟通与反馈，公司定期开展客户满意度调查、供应商评

内部控制自我评价报告

估、员工满意度调查、职能部门满意度调查等内外部调查与评估工作，充分了解客户、员工意见，吸取有利于公司发展的建议。

公司也非常重视与政府机构、行业协会、中介机构、业务往来单位以及相关监管部门等进行信息的沟通和反馈，以及通过市场调查、网络传媒等渠道，及时获取外部信息。

公司统一的客服热线 4008 系统在年内完成试运行及客服人员培训工作，将在 2010 年正式开通，将成为公司业务宣传、客户交流、投诉处理的统一平台。

五、检查与监督

公司设立了审计部作为公司专门的内控检查监督部门，审计部门对内部控制制度的健全、实施的有效性定期进行检查、评估，并提出修订完善意见。内部审计机构和内审人员独立行使职权，履行对公司内部控制的监督、检查职能，并独立处理相关问题。

公司通过员工手册、价值观宣导、员工面谈制度、内部论坛和高层见面会等方式，鼓励员工直接向上级或高层反馈自己的意见及建议。

六、内部控制总体评价

本公司管理层对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，本公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷；

本公司现行的内部控制制度能够适应本公司管理的要求和本公司发展的需要，能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，能够确保公司所属财产物资的安全、完整，能够严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。

2010 年度本公司将在现有内部控制体系的基础上，进一步推动企业层面的内部控制观念的教育，继续完善各项业务内部控制流程指引，健全相关管理措施，促进公司持续、健康发展。

江苏新城地产股份有限公司

2010 年 4 月 21 日