

**江苏新城房产股份有限公司**  
**2005 年半年度报告**

二 00 五年八月

## 目 录

一、	重要提示.....	1
二、	公司基本情况.....	2
三、	股本变动及主要股东持股情况.....	4
四、	董事、监事、高级管理人员情况.....	5
五、	管理层讨论与分析.....	5
六、	重要事项.....	10
七、	财务报告（未经审计）.....	13
八、	备查文件.....	54

## 一、重要提示

公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

公司全体董事出席会议。

公司本半年度财务报告未经审计。

公司负责人、主管会计工作负责人王振华及会计机构负责人陆忠明保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

### 释义：

新城集团：本公司第一大控股股东，持有本公司 29.36%的股份；

常州新城房产：本公司控股子公司，持有其 95.8%的股份；

常州新龙创置：本公司控股子公司，持有其 80%的股份，常州新城房产持有其 20%的股份；

南京新城创置：本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有其 10%的股份，常州新城房产持有其 90%的股份；

上海新城创置：本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有其 10%的股份，常州新城房产持有其 90%的股份；

上海新城万嘉：本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有其 10%的股份，常州新城房产持有其 90%的股份；

上海新城宝缘：常州新城房产与上海新城万嘉共同设立之子公司，常州新城房产持有其 90%的股份，上海新城万嘉持有其 10%的股份。

苏州新城万嘉：本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有其 10%的股份，常州新城房产持有其 90%的股份；

上海清水颐园：本公司与常州新城房产共同收购之子公司，本公司持有其 10%的股份，常州新城房产持有其 90%的股份；

万嘉建筑设计：本公司与常州新城房产共同设立之子公司，本公司持有其 40%的股份，常州新城房产持有其 60%的股份；

## 二、公司基本情况

(一) 公司法定中文名称：江苏新城房产股份有限公司

缩 写：新城房产

公司法定英文名称：JIANGSU XINCHENG REAL ESTATE CO., LTD.

缩 写：XCRE

(二) 公司股票上市证券交易所：上海证券交易所

股票简称：新城 B 股

股票代码：900950

(三) 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：江苏省常州市和平南路 150 号国际金融大厦 6 楼

邮政编码：213003

公司互联网址：[www.900950.com](http://www.900950.com)

电子信箱：[xcgf@900950.com](mailto:xcgf@900950.com)

(四) 法定代表人：王振华

(五) 董事会秘书：唐云龙

联系地址：江苏省常州市和平南路 150 号国际金融大厦 6 楼

联系电话：0519-8127288

传 真：0519-8156698

电子信箱：[xcgf@900950.com](mailto:xcgf@900950.com)

董事会证券事务代表：王国宁（联系方式同上）

(六) 公司选定信息披露的报纸：中国证券报、上海证券报、香港商报

指定信息披露的互联网网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

## (七) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	3,818,498,127.25	2,954,701,017.81	29.23
流动负债	3,019,249,188.94	2,171,144,791.83	39.06
总资产	3,920,842,702.47	3,059,540,242.31	28.15
股东权益(不含少数股东权益)	576,721,539.71	520,658,101.08	10.77
每股净资产	1.74	1.57	10.83
调整后的每股净资产	1.73	1.57	10.19
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润	89,254,838.63	21,669,208.61	311.90
扣除非经常性损益后的净利润	68,432,617.48	21,653,291.76	216.04
每股收益	0.2689	0.0653	311.79
净资产收益率(%)	15.48	5.07	增加 10.41 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	8,845,979.18	303,355,715.00	-97.08

## 2、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
所得税影响数	-10,218,232.15
补贴收入	10,789,008.99
营业外收入	21,794,828.84
营业外支出	1,543,384.53
合 计	20,822,221.15

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

报告期利润	2005 年 1-6 月			
	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	25.80%	27.12%	0.4483	0.4483
营业利润	19.83%	20.84%	0.3445	0.3445
净利润	15.48%	16.27%	0.2689	0.2689
扣除非经常性损益后的净利润	11.87%	12.47%	0.2062	0.2062

### 三、股本变动和主要股东持股情况

(一) 本报告期内公司股本结构未发生变化。

(二) 截止 2005 年 6 月 30 日，公司股东持股情况：

报告期末股东总数	19804 名					
前十名股东持股情况						
股东名称	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	股份类别	质押或冻结的股份数量	股东性质
江苏新城实业集团有限公司	0	97,445,370	29.36	未流通	0	境内法人股
常州环球房地产发展有限公司	0	73,021,080	22	未流通	0	境内法人股
常州泛华科技投资有限公司	0	24,893,550	7.5	未流通	0	境内法人股
SUNGOLDEN LIMITED	30,000	1,380,000	0.42	流通	未知	流通股
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	915,000	920,100	0.28	流通	未知	流通股
CHIN IKUSHIN	0	720,000	0.22	流通	未知	流通外资股
周震坤	0	689,431	0.21	流通	未知	流通股
武进湖塘邱墅铸造厂	0	660,000	0.20	未流通	0	发起法人股
武进戴溪东尖有色金属铸造厂	0	660,000	0.20	未流通	0	发起法人股
吴柏松	430,800	635,400	0.19	流通	未知	流通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、法人股股东之间不存在关联关系，流通股股东间未知是否存在关联关系。</p> <p>2、持有本公司 5%以上股份的股东为江苏新城实业集团有限公司、常州环球房地产发展有限公司和常州泛华科技投资有限公司，报告期内所持股份数量无变化，也无质押或冻结；公司其他法人股东及流通股股东未知其持有股份是否有质押或冻结。</p>					
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称		约定持股期限			
	无		无			

股东名称	期末持有流通股数量	种类
SUNGOLDEN LIMITED	1,380,000	B
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	920,100	B
CHIN IKUSHIN	720,000	B
周震坤	689,431	B
吴柏松	635,400	B
周国良	629,099	B
龚平	625,500	B
刘国范	613,000	B
陆勇	597,055	B
李玲	590,000	B

未知公司前十名流通股股东之间关系、未知公司前十名流通股股东和前十名股东之间关系

(三) 报告期内, 公司控股股东或实际控制人没有发生变化。

## 四、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内, 公司董事、监事、高级管理人员均不持有公司股票。

(二) 董事、监事、高级管理人员无变动情况

## 五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内经营情况

### 1、报告期内公司总体经营情况

本公司属于房地产行业, 从事房地产业务的开发与销售, 报告期内公司经营情况依然保持良好形势, 报告期末由于受国家房产新政的影响, 购房者和投资者均抱持一种观望心态, 导致公司新开盘项目销售速度减缓, 但随着时间的推移和价值的回归, 房地产仍将会持续健康地发展。报告期内, 公司经营业绩未受房产新政的影响, 实现大幅度增长, 公司及下属子公司的“金色新城三期”、“四季新城三期”部分和青浦“新城逸境一期”项目在报告期内实现交付, 另有 8 个项目在建, 报告期内新增的苏州“翡翠湾”正在前期建设中, 上海新城宝缘的“新城尚景”经过半年的准备于 7 月初开盘预售。报告期内, 公司及控股子公司各项目的开发进展顺利, 开、竣工面积分别为 27.14 万平方米和 13.68 万平方米, 公司实现主营业务收入 51,295.97 万元, 实现主营业务利润 14,879.55 万元, 实现净利润 8,925.48 万元。

### 2、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:元 币种:人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	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(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产开发与经营	512,959,671.79	333,514,445.18	34.98	76.35	64.68	增加 4.6 个百分点

### 3、主营业务分行业情况表

单位:元 币种:人民币

分行业	主营业务收入	占主营业务收入比例(%)	主营业务利润	占主营业务利润比例(%)
房地产开发与经营	512,959,671.79	100	148,795,455.34	100

## 4、主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	占主营业务收入比例(%)	主营业务利润	占主营业务利润比例(%)
常州市	252,982,447.50	49.32	71,118,938.38	47.80
上海市	243,403,973.00	47.45	74,289,404.98	49.92
南京市	16,573,251.29	3.23	3,387,111.98	2.28
合计	512,959,671.79	100	148,795,455.34	100

公司房地产业务主要分布于常州、上海、南京、苏州四地，由于苏州项目尚未有收益，故本报告期暂不列入分地区情况。上年同期主营业务未按地区分类。

## 5、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 公司控股子公司常州新城房产，注册资本 10,018 万元，具有房地产开发企业壹级资质，主营业务为房产投资、开发、销售。报告期内常州新城房产实现主营业务收入 25,298.24 万元，净利润 9,844.34 万元，至报告期末，总资产 250,667.63 万元，净资产 52,076.13 万元。

(2) 公司与常州新城房产共同设立的南京新城创置，注册资本 5000 万元，主营业务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，经济信息咨询服务等。报告期内南京新城创置实现主营业务收入 1,657.33 万元，净利润 1,701.59 万元，至报告期末，总资产 11,330.75 万元，净资产 9,153.09 万元。

(3) 公司与常州新城房产共同设立的上海新城创置，注册资本 3000 万元，主营业务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，经济信息咨询服务等。报告期内上海新城创置的“新城逸境园”项目实现竣工并大部分交付，实现主营业务收入 15,180.78 万元，净利润 2,853.95 万元，至报告期末，总资产 11,304.47 万元，净资产 5,367.73 万元。

(4) 公司与常州新城房产共同设立的上海新城万嘉，注册资本 3000 万元，主营业务为房地产开发、经营，物业管理，房屋租赁，室内装潢，经济信息咨询服务，建筑材料、装潢材料的销售。报告期内上海新城万嘉实现主营业务收入 9,159.62 万元，净利润 2,320.51 万元，至报告期末，总资产 27,333.60 万元，净资产 9,542.56 万元。

(5) 常州新城房产与上海新城万嘉共同设立的上海新城宝缘，注册资本 3000 万元，主营业务为房地产开发经营；物业管理；室内装潢；商务信息咨询服务；建材、装潢材料批兼零。报告期内上海新城宝缘的“新城尚景苑”项目已开工建设，尚未开盘预售，没有实现销售收入，净利润-203.95 万元，至报告期末，总资产 22,197.92 万元，净资产 2,661.14 万元。

(6) 公司与常州新城房产共同设立的苏州新城万嘉，注册资本 10000 万元，主营业务为房地产开发与经营。报告期内苏州新城万嘉尚处于项目前期，未有销售收入，净利润-418.73 万元，至报告期末，总资产 43,925.69 万元，净资产 9,464.32 万元。

(7) 公司与常州新城房产共同设立的常州新龙创置，注册资本 1000 万元，主营业务为房

地产开发、销售。报告期内常州新龙创置所属地块尚未开工建设，未有销售收入，净利润-41.89 万元，至报告期末，总资产 7,366.60 万元，净资产 957.80 万元。

(8) 公司与常州新城房产共同设立的上海清水颐园，注册资本 5000 万元，主营业务为房地产开发、经营，物业管理，建筑装饰工程，建筑材料、装潢材料的销售。报告期内上海清水颐园的“清水颐园”项目实现开盘预售，预售已达 18%，因项目未竣工交付，没有实现销售收入，净利润-81.18 万元，至报告期末，总资产 74,335.06 万元，净资产 4,918.82 万元。

(9) 公司与常州新城房产共同设立的万嘉建筑设计，注册资本 100 万元，主营业务为建筑方案设计，装饰方案设计，工程设计咨询，效果图制作。报告期内未有实现收入。

#### 6、投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的参股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
常州新城房产开发有限公司	房地产业务	房地产投资、开发和销售	9,844.34	9,430.88	105.66

公司控股子公司常州新城房产，注册资本 10,018 万元，具有房地产开发企业壹级资质，主营业务为房产投资、开发、销售。报告期内常州新城房产实现主营业务收入 25,298.24 万元，净利润 9,844.34 万元，至报告期末，总资产 250,667.63 万元，净资产 52,076.13 万元。

#### 7、经营中的问题与困难及解决方案

资金是房地产企业第一要素，项目开发、土地储备需要大量资金，在国家施行房地产新政后房地产企业的贷款条件更加严格，融资更加紧张。为此，公司除提高资金利用效率、开发最大的土地利用价值外，公司积极开拓新的融资渠道如信托贷款等来缓解资金压力。2005 年 6 月，公司子公司上海清水颐园与中泰信托投资有限公司合作推出清水颐园项目房地产贷款资金信托计划，并募集资金 9000 万元。

公司发展的加快、规模的扩大，如何高效管理、控制各控股子公司规范经营行为成为公司经营管理工作中的重要问题，经过几年来不断的改进，公司各部门职责管理规范化和制度已进一步完善。

报告期末由于加息和房产新政的施行，房地产行业受到了不小的打击，面对出现的销售不利的情形，公司采取多种措施促进销售，在本地市场仍保持较高的销售份额。

#### (二) 报告期内公司财务状况分析

表一

项目	2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日	增减(+、-)
总资产	3,920,842,702.47	3,059,540,242.31	28.15
存货	2,785,587,263.08	1,646,735,660.40	69.16
待摊费用	179,075,754.85	137,314,592.86	30.41
无形资产	35,740,908.14	35,712,566.19	0.08

预收帐款	2,021,791,681.05	1,580,818,162.03	27.90
总负债	3,322,249,188.94	2,521,144,791.83	31.78
股东权益	576,721,539.71	520,658,101.08	10.77

说明：

1、总资产增加主要是公司存货、待摊费用及货币资金的大幅增加。存货增加是由于本公司及控股子公司因新开工项目而致开发成本增加，待摊费用增加主要是未交付项目预收房款预征税金的增加，货币资金增加主要是新开盘项目预收房款回笼及公司开发贷款的增加。

2、总负债增加主要是新开盘项目预收房款的增加、已交付尚未办理结算的项目的预估成本增加及银行融资额的增加。

3、股东权益增加主要是本报告实现的净利润的增加。

表二

项目	2005 年 6 月 30 日	2004 年 6 月 30 日	增减 (+、-)
主营业务收入	512,959,671.79	290,882,412.70	76.35
主营业务成本	333,514,445.18	202,516,664.88	64.68
主营业务利润	148,795,455.34	72,750,844.62	104.53
营业费用	7,477,241.95	8,435,323.55	-11.36
净利润	89,254,838.63	21,669,208.61	311.90

说明：

1、主营业务收入、主营业务成本和主营业务利润增长是由于本报告期内交付项目实现商品房销售比上年同期的大幅增加。

2、营业费用本报告期与上年同期相比，减少 95.81 万元，主要是本报告期内广告及宣传费用的减少。

3、净利润增长是由于报告期内交付项目实现商品房销售的增加而使盈利的增加及子公司南京新城创置营业外收入的增加。

表三（现金流量表部分）

项目	2005 年 6 月 30 日	2004 年 6 月 30 日	增减 (+、-)
销售商品、提供劳务收到的现金	954,649,549.01	972,770,256.72	-1.86
收到其他与经营活动有关现金	187,389,478.49	260,890,808.59	-28.17
购买商品、接受劳务支付的现金	862,994,194.81	553,205,305.43	56.00
支付其他与经营活动有关现金	91,571,850.27	293,055,451.65	31.25
经营活动产生的现金流量净额	8,845,979.18	303,355,715.00	-97.08

说明：

1、销售商品、提供劳务收到的现金与上年同期基本持平。

2、收到其他与经营活动有关的现金比上年同期相比减少 7,350.13 万元：报告期内收到其他与经营活动有关的现金主要是南京新城创置收到南京市国土局的土地补偿费 18,000 万元；上年同期收到其他与经营活动有关的现金主要是收回了 25,500 万元的土地投标保证金。

3、购买商品、接受劳务支付的现金增加主要是公司支付上海新城宝缘项目地块、夏雷地块、常澄路地块、南京新城创置仙林地块及上海清水颐园的土地款合计 42,540 万元；公司及控股子公司在建项目开发成本支出：上海新城创置 2,106 万元、上海新城万嘉 4,050 万元、上海新城宝缘 2,200 万元、常州新城房产 17,407 万元及本公司 12,877 万元。

4、支付的其他与经营活动有关的现金与上年同期相比减少了 20,148.36 万元：报告期内支付其他与经营活动有关的现金主要是常州新城房产支付土地投标保证金 6,000 万元；上年同期支付其他与经营活动有关的现金主要是支付了土地投标保证金及住房贷款押金合计 26,251 万元。

5、经营活动产生的现金流量净额减少是由于报告期购买商品、接受劳务及税费的支出与上年同期相比有较大幅度增长，而销售商品、提供劳务的收入比上年同期略有减少。

### （三）报告期投资情况

1、报告期内公司无募集资金或以前期间募集资金使用延续到报告期的情况。

2、报告期内公司非募集资金投资项目

（1）2005 年 1 月 10 日，本公司与常州新城房产共同出资设立的上海清水颐园房地产有限公司在上海嘉定区成立。上海清水颐园注册资本 5000 万元，本公司出资 500 万元，占该公司注册资本的 10%，常州新城房产出资 4500 万元，占该公司注册资本的 90%。公司法定代表人：王振华，经营范围：房地产开发与经营，物业管理，建筑装饰工程，建筑材料、装潢材料的销售。

（2）2005 年 5 月 20 日，本公司与常州新城房产共同出资设立的常州新城万嘉建筑设计有限公司在常州成立。万嘉建筑设计注册资本 100 万元，本公司出资 40 万元，占该公司注册资本的 40%，常州新城房产出资 60 万元，占该公司注册资本的 60%。公司法定代表人：王振华，经营范围：建筑方案设计，装饰方案设计，工程设计咨询，效果图制作。

### （四）公司报告期实际经营成果与已披露盈利预测比较及下一报告期盈利预测

本年第一季度报告对半年度进行预测时公司 2005 年半年度累计净利润较上年同期将增长 100%以上，因有部分业绩不能最终确定，故只能作出此保守估计。2005 年 7 月 15 日公司刊登业绩修正公告，业绩预测报告较上年同期将增长 300%左右。

本公司主营业务为房产投资、开发，因项目建设周期较长，受气候、环境因素及政策的影响较大，准确业绩难以预测，但本年 1-9 月的经营业绩与上年同期相比肯定有较大的增长幅度。

（五）公司本半年度财务报告未经审计。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理情况说明

报告期内，公司严格按照按照《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。公司的日常经营活动中，公司董、监事会成员及高级管理人员能按照国家法律、法规对上市公司规范要求和公司《章程》及各项公司治理制度规定切实履行各自的职责；公司的各项信息披露事务准确、完整。

(二) 报告期内公司实施了 2004 年度利润分配案：以 2004 年 12 月 31 日公司总股本 331,914,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 1 元（含税）。

上述方案实施公告刊登于 2005 年 5 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》上。

本年度中期无利润分配及公积金转增股本。

(三) 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 本报告期内公司无重大关联交易事项

(六) 重大合同及其履行情况

1、本报告期公司无托管事项。

2、本报告期公司无承包事项。

3、本报告期公司无租赁事项。

4、担保情况

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
商品房承购人		84,090.49	一般担保	~	否	否
报告期内担保发生额合计			22,832.25			
报告期末担保余额合计			84,090.49			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			9,000			
报告期末对控股子公司担保余额合计			10,335			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额			94,425.49			
担保总额占公司净资产的比例			163.73%			

### 公司对控股子公司提供担保的情况说明

(1) 本公司为控股子公司上海新城创置房地产有限公司提供担保,担保金额为 1,335 万元人民币,担保期限为 2004 年 4 月 12 日至 2006 年 4 月 12 日。

(2) 本公司为控股子公司上海清水颐园房地产有限公司提供担保,担保金额为 9,000 万元人民币,担保期限为 2005 年 6 月 10 日至 2008 年 12 月 20 日。

5、本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

(1) 本公司和中国工商银行常州分行于 2005 年 3 月 24 日签署了《借款合同》和《最高额抵押合同》,公司向工行常州分行贷款 4700 万元,贷款年利率为 5.859%,按月结息,贷款期限为 2005 年 3 月 24 日起至 2005 年 12 月 23 日止,控股子公司常州新城房产以拥有的湖塘镇夏雷村地块 60106.80 平方米的土地使用权为本公司作抵押担保。贷款用途为房地产项目开发贷款。

(2) 常州新城房产和上海新城万嘉房地产有限公司共同设立的上海新城宝缘房地产有限公司与中国银行上海宝山支行签署了《人民币借款合同》和《抵押合同》,上海新城宝缘向中行宝山支行贷款 10000 万元,以拥有的位于宝山区泗塘新村街道 6 街坊 43350 平方米地块的国有土地使用权作抵押担保,贷款年利率为 5.184%,按季结息,贷款期限为 2005 年 2 月 18 日起至 2006 年 8 月 18 日止,贷款实际发放日 2005 年 3 月 21 日。贷款用途为房地产项目开发贷款。

上述两项内容公告于 2005 年 3 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(3) 本公司控股子公司上海清水颐园与中泰信托投资有限责任公司合作推出“上海嘉定清水颐园房地产贷款资金信托计划”,募集资金人民币 9000 万元,用于清水颐园二期房产项目的开发建设。清水颐园公司以其拥有地块和本公司另一控股子公司上海新城创置的房产作为该项借款的抵押。本公司为该项借款提供连带保证责任,并签订《保证协议》。

上述内容公告于 2005 年 6 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(4) 常州新城房产原拥有的位于 312 国道南、常漕路东的武进农药厂总面积 67577.1 平方米的地块因政府规划 312 国道南移和新开运河途经该地块,经与常州市国土资源局武进分局协商后,由位于长虹路南、花园街东的武进小庙村 67577 平方米的地块进行按原金额等值置换,国有土地使用权证已办理完毕。

上述内容公告于 2005 年 3 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

(七) 报告期内或持续到报告期内,公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(八) 公司本半年度财务报告未经审计,报告期内公司未改聘会计师事务所,

(九) 公司、董事会、董事无受处罚及整改情况

(十) 其它重大事项

根据证监发[2003]56号文的有关规定,公司与关联方之间的资金占用情况及担保情况说明如下:

1、截止报告期末,公司无控股股东及其子公司占用公司资金情况,也无对其提供担保的情况。

2、公司及控股子公司间的担保情况

本公司为上海新城创置向中国银行青浦支行 1,335 万元借款提供保证担保,保证期限为 2004 年 4 月 12 日-2006 年 4 月 12 日。

子公司常州新城房产为本公司向中国农业银行常州市武进支行长期借款 3000 万元提供土地使用权(湖塘夏雷村 59,382.90 平方米)抵押,抵押期限 2005 年 1 月 25 日-2007 年 1 月 24 日。

子公司常州新城房产为本公司向中国工商银行常州分行长期借款 5500 万元提供土地使用权(湖塘夏雷村 60,106.80 平方米)抵押,抵押期限 2005 年 3 月 9 日-2006 年 3 月 9 日。

子公司上海新城创置为子公司上海清水颐园向中泰信托投资有限责任公司 1,000 万元贷款资金提供房屋权证抵押,保证期限为 2005 年 6 月 10 日-2006 年 12 月 9 日。

本公司为上海清水颐园向中泰信托投资有限责任公司 9,000 万元贷款资金提供连带责任保证,保证期限为 2005 年 6 月 10 日-2008 年 12 月 20 日。

3、与控股股东及其子公司关联交易资金往来情况

关联方	年初余额 (借方/贷方-)	年累计借方发 生额	年累计贷方发 生额	期末余额 (借方/贷方-)	备注
上海新启投资有限公司	-1,880,000.00	1,230,000.00		-650,000.00	注 1
上海新城万嘉物业管理有限公司	-385,200.00	385,200.00			注 2
江苏新城物业管理有限公司	-349,587.00	471,842.60	122,255.60		注 2
合 计	-2,614,787.00	2,087,042.60	122,255.60	-650,000.00	

注 1、上海新启投资有限公司为新城房产公司控股子公司苏州新城万嘉房地产有限公司提供招标土地代理等服务,截止 2005 年 6 月 30 日,子公司苏州新城万嘉公司应付账款余额 0 元;上海新启投资有限公司为新城房产公司提供管理咨询服务,截止 2005 年 6 月 30 日,新城房产公司应付账款余额 650,000.00 元。

注 2、本公司所有开发项目的保安保洁服务及房屋交付交接管理除上海地区由上海新城万嘉物业管理有限公司进行外,其余均由江苏新城物业管理有限公司进行,其中保安保洁服务费按现场人员配置数收取,房屋交接管理费按建筑面积的每平方米 1 元收取,报告期内本公司应支付江苏新城物业管理有限公司服务及管理费 122,255.60 元,截止 2005 年 6 月 30 日,新城房产公司应付上海新城万嘉物业管理有限公司余额 0 元,本公司应付江苏新城物业管理有限公司余额 0 元。

除以上情况外,本公司没有通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款情况;没有委托控股股东及其关联方进行投资活动的情况;没有为控股股东及其关联方开具没有真实交易的商业承兑汇票情况;没有代为控股股东及其关联方偿还债务的情况等。

(十一) 其他重要事项信息索引

1、公司报告期内发生及以前发生延续至报告期的公司及控股子公司借款明细详见财务报告附注

2、公司报告期内发生及以前发生延续至报告期的公司及控股子公司土地抵押明细详见财务报告附注 5.5

## 七、财务报告（未经审计）

（一）会计报表（附后）

（二）会计报表附注（附后）

## 资 产 负 债 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	合并报表		母公司报表	
		2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31
<b>流动资产</b>					
货币资金	5.1	508,555,579.23	296,213,371.77	65,435,648.93	175,964,433.89
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款	5.2	32,000.00	509,069.06		
其他应收款	5.3	85,778,028.03	49,779,311.43	741,996,503.15	503,078,407.45
预付帐款	5.4	259,469,502.33	824,149,012.29	21,328,337.88	7,354,328.88
应收补贴款					
存货	5.5	2,785,587,263.08	1,646,735,660.40	546,542,355.03	409,752,795.82
待摊费用	5.6	179,075,754.58	137,314,592.86	69,385,898.32	51,863,526.08
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>3,818,498,127.25</b>	<b>2,954,701,017.81</b>	<b>1,444,688,743.31</b>	<b>1,148,013,492.12</b>
<b>长期投资</b>					
长期股权投资	5.7	38,745,652.70	42,890,552.20	580,925,444.15	479,172,416.92
其中：合并价差		38,745,652.70	42,890,552.20		
长期债权投资					
<b>长期投资合计</b>		<b>38,745,652.70</b>	<b>42,890,552.20</b>	<b>580,925,444.15</b>	<b>479,172,416.92</b>
<b>固定资产</b>					
固定资产原价	5.8	33,268,986.87	30,735,646.58	1,243,606.80	806,776.80
减：累计折旧	5.8	5,667,381.85	4,499,540.47	165,756.78	78,936.76
固定资产净值		27,601,605.02	26,236,106.11	1,077,850.02	727,840.04
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		27,601,605.02	26,236,106.11	1,077,850.02	727,840.04
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		<b>27,601,605.02</b>	<b>26,236,106.11</b>	<b>1,077,850.02</b>	<b>727,840.04</b>
<b>无形资产及其他资产</b>					
无形资产	5.9	35,740,908.14	35,712,566.19	325,330.00	
长期待摊费用		256,409.36			
其他长期资产					
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>35,997,317.50</b>	<b>35,712,566.19</b>	<b>325,330.00</b>	
<b>递延税项</b>					
递延税款借项					
<b>资产总计</b>		<b>3,920,842,702.47</b>	<b>3,059,540,242.31</b>	<b>2,027,017,367.48</b>	<b>1,627,913,749.08</b>

## 资 产 负 债 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	合并报表		母公司报表	
		2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31
<b>流动负债</b>					
短期借款	5.10	290,570,000.00	140,000,000.00	47,000,000.00	
应付票据	5.11	8,640,000.00		8,640,000.00	
应付帐款	5.12	334,280,437.98	194,524,567.59	1,788,480.06	1,483,973.24
预收帐款	5.13	2,021,791,681.05	1,580,818,162.03	1,039,801,348.80	777,682,383.20
应付工资		24,960.00	4,801,370.00		400,000.00
应付福利费		57,149.38	19,123.08		
应付股利					
应交税金	5.14	40,361,403.19	86,535,354.80	1,950,307.30	5,300,774.13
其他应付款	5.15	226,340.57	921,585.71	61,856.52	163,695.79
其他应付款	5.12	9,803,408.42	7,505,974.37	424,317.59	609,294.14
预提费用	5.16	1,493,808.35	2,518,654.25	629,517.50	1,615,527.50
预计负债					
一年内到期的长期负债	5.17	312,000,000.00	153,500,000.00	197,000,000.00	
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		<b>3,019,249,188.94</b>	<b>2,171,144,791.83</b>	<b>1,297,295,827.77</b>	<b>787,255,648.00</b>
<b>长期负债</b>					
长期借款	5.18	303,000,000.00	350,000,000.00	153,000,000.00	320,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
<b>长期负债合计</b>		<b>303,000,000.00</b>	<b>350,000,000.00</b>	<b>153,000,000.00</b>	<b>320,000,000.00</b>
<b>递延税项</b>					
递延税款贷项					
<b>负债合计</b>		<b>3,322,249,188.94</b>	<b>2,521,144,791.83</b>	<b>1,450,295,827.77</b>	<b>1,107,255,648.00</b>
<b>少数股东权益</b>		21,871,973.82	17,737,349.40		
<b>所有者权益</b>					
实收资本（或股本）	5.19	331,914,000.00	331,914,000.00	331,914,000.00	331,914,000.00
减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额		331,914,000.00	331,914,000.00	331,914,000.00	331,914,000.00
资本公积	5.20	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积	5.21	68,134,312.88	68,134,312.88	25,273,890.53	25,273,890.53
其中：法定公益金		22,711,437.62	22,711,437.62	8,424,630.17	8,424,630.17
未分配利润	5.22	156,421,729.27	100,358,290.64	199,282,151.62	143,218,712.99
<b>所有者权益合计</b>		<b>576,721,539.71</b>	<b>520,658,101.08</b>	<b>576,721,539.71</b>	<b>520,658,101.08</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>3,920,842,702.47</b>	<b>3,059,540,242.31</b>	<b>2,027,017,367.48</b>	<b>1,627,913,749.08</b>

## 利 润 表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	合并报表		母公司报表	
		2005-6-30	2004-6-30	2005-6-30	2004-6-30
<b>一、主营业务收入</b>	<b>5.23</b>	<b>512,959,671.79</b>	<b>290,882,412.70</b>		
减：主营业务成本	5.24	333,514,445.18	202,516,664.88		
主营业务税金及附加	5.25	30,649,771.27	15,614,903.20		
<b>二、主营业务利润</b>		<b>148,795,455.34</b>	<b>72,750,844.62</b>		
加：其他业务利润	5.26	73,207.22	126,622.90		62,975.48
减：营业费用		7,477,241.95	8,435,323.55	909,091.84	2,396,866.85
管理费用		26,537,587.87	17,463,276.35	6,604,700.89	798,394.17
财务费用	5.27	514,270.18	5,108,386.44	-397,635.70	-1,463.00
<b>三、营业利润</b>		<b>114,339,562.56</b>	<b>41,870,481.18</b>	<b>-7,116,157.03</b>	<b>-3,130,822.54</b>
加：投资收益	6.30			96,353,027.23	24,814,406.15
补贴收入	5.28	10,789,008.99			
营业外收入	5.29	21,794,828.84	85,520.00	86,785.00	
减：营业外支出	5.30	1,543,384.53	62,764.26	68,816.57	14,375.00
<b>四、利润总额</b>		<b>145,380,015.86</b>	<b>41,893,236.92</b>	<b>89,254,838.63</b>	<b>21,669,208.61</b>
减：所得税		51,990,552.81	18,968,479.55		
少数股东收益		4,134,624.42	1,255,548.76		
<b>五、净利润</b>		<b>89,254,838.63</b>	<b>21,669,208.61</b>	<b>89,254,838.63</b>	<b>21,669,208.61</b>

## 资产减值准备明细表(合并)

2005-6-30

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位金额：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
<b>一、坏账准备合计</b>	<b>587,288.94</b>			<b>239,288.94</b>	<b>239,288.94</b>	<b>348,000.00</b>
其中：应收账款	287,288.94			239,288.94	239,288.94	48,000.00
其他应收款	300,000.00					300,000.00
<b>二、短期投资跌价准备</b>						
<b>三、存货跌价准备合计</b>						
<b>四、长期投资减值准备</b>						
<b>五、固定资产减值准备</b>						
<b>六、无形资产减值准备</b>						
<b>七、在建工程减值准备</b>						
<b>八、委托贷款减值准备</b>						

## 现 金 流 量 表

2005 年 6 月

编制单位：江苏新城房产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	合并报表	母公司报表
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		954,649,549.01	262,118,965.6
收到的税费返还		10,780,008.99	
收到的其他与经营活动有关的现金	5.31	187,389,478.49	691,523.46
<b>现金流入小计</b>		<b>1,152,819,036.49</b>	<b>262,810,489.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		862,994,194.81	128,773,366.91
支付给职工以及为职工支付的现金		14,268,893.16	3,500,936.34
支付的各项税费		175,138,119.07	22,832,131.55
支付的其他与经营活动有关的现金	5.32	91,571,850.27	245,286,320.73
<b>现金流出小计</b>		<b>1,143,973,057.31</b>	<b>400,392,755.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,845,979.18</b>	<b>-137,582,266.47</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		300.00	
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>		<b>300.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,920,200.29	781,590.00
投资所支付的现金			5,400,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>		<b>2,920,200.29</b>	<b>6,181,590.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,919,900.29</b>	<b>-6,181,590.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		480,570,000.00	77,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>		<b>480,570,000.00</b>	<b>77,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		218,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		55,653,871.43	43,764,928.49
支付的其他与筹资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>		<b>274,153,871.43</b>	<b>43,764,928.49</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>206,416,128.57</b>	<b>33,235,071.51</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>212,342,207.46</b>	<b>-110,528,784.96</b>

补充资料	合并报表	母公司报表
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	89,254,838.63	89,254,838.63
加：少数股东收益	4,134,624.42	
加：计提的资产减值准备	-239,288.94	
固定资产折旧	1,183,777.38	86,820.02
无形资产摊销	341,918.05	19,430.00
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）	-41,761,161.72	-17,522,372.24
预提费用增加（减：减少）	-1,024,845.90	-986,010.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失	364.00	
财务费用	2,364,286.49	490.24
投资损失（减：收益）	4,144,899.50	-96,353,027.23
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-1,138,851,602.68	-136,789,559.21
经营性应收项目的减少（减：增加）	529,397,151.36	-252,892,104.70
经营性应付项目的增加（减：减少）	540,059,243.01	267,026,189.77
其他	19,841,775.58	10,573,038.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,845,979.18</b>	<b>-137,582,266.47</b>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额	508,555,579.23	65,435,648.93
减：现金的期初余额	296,213,371.77	175,964,433.89
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>212,342,207.46</b>	<b>-110,528,784.96</b>

# 江苏新城房产股份有限公司

## 二零零五年半年度会计报表附注

### 附注1：公司的基本情况

江苏新城房产股份有限公司前身为江苏五菱柴油机股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经江苏省人民政府苏政复[1997]81号文批准，由武进柴油机厂作为主要发起人，与武进市油泵油嘴厂、武进市湖塘邱墅铸造厂、武进市戴溪东尖有色金属铸造厂、武进市万盛机械厂、武进市夏溪农机具修造厂作为共同发起人，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。公司的经营范围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。

### 附注2：会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

#### 1. 会计制度

本公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

#### 2. 会计年度

本公司的会计年度为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### 4. 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础；以历史成本为计价原则。

#### 5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务,按年初中国人民银行公布的市场汇价折合人民币入账。各种外币账户的外币余额,年末时按照年末市场汇价进行调整,按年末汇率折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额,作为汇兑损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益,按照借款费用资本化的原则进行处理；属于筹建期间发生汇兑损益的,计入长期待摊费用；除上述情况以外发生的汇兑损益,计入财务费用。

#### 6. 现金等价物的确定

现金等价物指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7. 短期投资核算方法

短期投资按取得时实际支付的全部价款(包括税金和手续费等相关费用)扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后的余额计入投资成本,持有期间所获得的股利或利息冲减短期投资账面价值。处置时,按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资收益。期末短期投资按成本与市价孰低计价,短期投资跌价准备按投资总体成本高于市价的差额提取。已确认跌价损失的短期投资的价值又得以恢复后,在原先已确认的投资损失金额内转回。

#### 8. 坏账损失核算方法

坏账的确认标准:因债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的,或因债务人逾期未履行清偿义务超过三年而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算;公司按应收款项(包括应收账款和其他应收款)计提坏账准备。当有确凿证据表明应收款项不能收回,或收回的可能性不大(如债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务的,以及其他足以证明应收款项可能发生损失和应收款项逾期五年以上),全额计提坏账准备,此外,公司按账龄分析法计提坏账准备,应收款项计提的坏账准备分为一般坏账准备和特别坏账准备。应收账款一般坏账准备的计提比例为:

账龄	计提比例
一年以内	2%
一至二年	25%
二至五年	60%
五年以上	100%

根据公司董事会决议其他应收款坏账准备根据具体情况,采取个别认定法。

#### 9. 存货核算方法

##### 1) 分类

本公司的存货分为库存材料、开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

##### 2) 计价及摊销

库存材料的取得按实际成本计价,发出按先进先出法核算;

开发产品的结转按个别计价法核算;

低值易耗品在领用时一次摊销。

##### 3) 存货采用永续盘存制。

##### 4) 开发用土地的核算方法:

对取得的土地使用权，在尚未开发前，作为无形资产核算，并按规定的期限摊销。在开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本核算。

5) 公共配套设施费用的核算方法：

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

6) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，在对存货进行全面清查时，如由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于其可变现净值，在中期末或年终按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

## 10. 长期股权投资核算方法

### 1) 初始投资成本的确定

(1) 公司以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）作为初始投资成本；实际支付的价款中若包含已宣告但尚未领取的现金股利，则按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额作为初始投资成本。

(2) 公司接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；涉及补价的，则根据收到或支付的补价，分别按减去或加上补价后的金额作为初始投资成本。

(3) 以非货币性交易换入的长期股权投资（包括以股权投资换股权投资），按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为初始投资成本；

涉及补价的，收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

(4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本。

### 2) 股权投资差额

长期股权投资采用权益法核算时，投资最初以初始投资成本计价，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额确认为股权投资差额，分别进行会计处理。

股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；没有规定投资期限的，初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，转入资本公积。

3) 长期股权投资在处置时，按处置收入与账面价值的差额确认为投资收益。

对于股票投资或其他股权投资，若持有被投资单位有表决权资本总额 20% 以下，或持有被投资单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算；若持有被投资单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以上，或虽投资不足 20% 但具有重大影响的，采用权益法核算；若持有被投资单位有表决权资本总额 50% 以上，或虽不足 50% 但具有实际控制权的

采用权益法核算合并会计报表。

#### 11. 长期债权投资核算方法

##### 1) 初始投资成本的确定

(1) 公司以现金购入的长期债权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债券利息，作为初始投资成本，实际支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，作为应收项目单独核算；

(2) 公司接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本，涉及补价的，则根据收到或支付的补价，分别按减去或加上补价后的金额作为初始投资成本；

(3) 以非货币性交易换入的长期债权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为初始投资成本，涉及补价的，收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

##### 2) 长期债权投资的溢价及折价

公司购入的长期债权投资，初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息后与债券面值之间的差额，作为债券投资的溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法采用直线法。

3) 长期债权投资在处置时，按处置收入与账面价值的差额确认为投资收益。

#### 12. 长期投资减值准备核算方法

期末对长期投资进行逐项检查，如由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，则将可收回金额低于账面价值的差额作为当期投资损失，于中期期末或年度终了提取长期投资减值准备。

#### 13. 固定资产核算方法

1) 固定资产的标准：使用年限在一年以上，单位价值在 2000 元以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具和其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产经营主要设备但使用年限在二年以上并且单位价值在 2000 元以上的资产；

2) 固定资产按实际成本计价，以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按以下规定确定换入固定资产的入账价值：

(1) 收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为入账价值；

(2) 支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为入账价值。

3) 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，或以应收债权换入固定资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按以下规定确定换入固定资产的入账价值：

(1)收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为入账价值；

(2)支付补价的，按应收债权的账面价值加上应支付的补价和应支付的相关税费，作为入账价值。

4)固定资产折旧采用平均年限法计算，折旧年限及分类折旧率分别为：

类 别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	25-35 年	4%	3.84%-2.74%
运输设备	5-10 年	4%	19.2%-9.6%
电子设备	5-10 年	4%	19.2%-9.6%
其他设备	5-10 年	4%	19.2%-9.6%

5)固定资产的盘盈、盘亏、报废和出售经适当程序批准后将清理净损益计入营业外收支。

6)固定资产减值准备

期末对固定资产进行逐项检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额在中期末或年度终了计提固定资产减值准备。

对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

- A.长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- B.虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- C.已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- D.由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- E.其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

14.在建工程核算方法：

在建工程是指兴建中的厂房、设备及其他设施，在建工程在达到预定可使用状态后，按实际发生的全部支出确认为固定资产；若所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，按估计的价值转入固定资产并按规定计提折旧，待办理竣工决算手续后再作调整。

期末对在在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，在中期末或年度终了计提在建工程减值准备。

15.借款费用的会计处理方法

为开发房地产而借入的专门借款所发生的利息等借款费用在开发产品完工之前计入开发成本；在完工之后计入财务费用。

16.无形资产核算方法：

1) 无形资产的计价

无形资产在取得时，按实际成本计量。取得时的实际成本按以下方法确定：

(1)对购入的无形资产,按实际支付的价款作为实际成本；

(2)对投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；

(3)接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的无形资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本；

(4)以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本，涉及补价的，收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为实际成本。支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为实际成本；

(5)自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为无形资产的实际成本。

## 2) 无形资产的摊销

各种无形资产自取得当月起在预计使用年限内按直线法平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

(1)合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限不超过合同规定的受益年限；

(2)合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限不超过法律规定的有效年限；

(3)合同规定了受益年限，法律也规定有效年限的，摊销年限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者；

(4)如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

本公司土地使用权在尚未开发前按土地使用权证上的使用年限摊销；商品化软件分别按 5-10 年摊销。

## 3) 无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于账面价值的，在中期末或年度终了计提无形资产减值准备。

## 17. 长期待摊费用

对公司发生的开办费待公司开始经营起一次计入开始生产经营当期的损益。其他长期待摊费用的摊销办法按规定在受益期内分期平均摊销。

## 18. 收入确认原则

商品销售：本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

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

提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，当以下条件均能满足时：劳务总收入和总成本能够可靠地计量；与交易相关的经济利益能够流入企业；劳务的完成程度能够可靠地确定，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

让渡资产使用权：让渡资产使用权在与交易相关的经济利益能够流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

#### 19. 维修基金、质量保证金的核算方法

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

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

#### 20. 所得税的会计处理

采用应付税款法。

#### 21. 合并会计报表的编制方法

本公司合并会计报表是根据财政部《合并会计报表暂行规定》，以母公司及纳入合并范围的控股子公司的会计报表及其他有关资料为依据，将它们之间的投资、内部往来、资产购销和其他重大交易及未实现损益全部抵销的基础上，逐项合并并计算少数股东权益和少数股东收益。

少数股东权益的数额是根据母公司所属子公司所有者权益的数额减去母公司拥有的份额计算确定。少数股东损益是根据母公司所属子公司于当年内实现的损益扣除母公司拥有的投资收益后的余额计算确定。

## 附注3：税项

本公司适用的主要税种和税率如下：

### (1) 流转税

营业税：除常州新城万嘉建筑设计有限责任公司按收入的5%计算缴纳外，其他均按预收房款的5%计算缴纳。

### (2) 城建税及教育费附加

城建税：本公司及常州新城房产开发有限公司、南京新城创置房地产有限公司、苏州新城万嘉房地产有限公司、常州新龙创置房地产有限公司、常州新城万嘉建筑设计有限公司按应缴流转税的7%计算缴纳；上海新城万嘉房地产有限公司、上海新城创置房地产有限公司、上海清水颐园房地产有限公司按应缴流转税的1%计算缴纳，上海新城宝缘房地产有限公司按应缴流转税的5%计算缴纳。

教育费附加：本公司及常州新城房产开发有限公司、南京新城创置房地产有限公司、苏州新城万嘉房地产有限公司、常州新龙创置房地产有限公司、常州新城万嘉建筑设计有限公司按应缴流转税的 4% 计算缴纳；上海新城创置房地产有限公司、上海新城宝缘房地产有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司、上海清水颐园房地产有限公司按应缴流转税的 3% 计算缴纳。

### (3) 企业所得税

按武进地方税务局城区分局的有关文件，常州新城房产开发有限公司享受所得税减免 10% 的优惠政策，实际税率为 29.7%，本公司及其他纳入合并会计报表的子公司所得税税率均为 33%。

本公司及子公司对预收房款按 15% 的利润率预征企业所得税。

### (4) 房产税

自用房产以上年末房产原值的 70% 为计税依据，税率为 1.2%，出租房产以房产出租收入为计税依据，税率为 12%。

### (5) 印花税

按印花税所涉及的项目缴纳。

### (6) 土地增值税

本公司及常州新城房产开发有限公司、常州新龙创置房地产开发有限公司、苏州新城万嘉房地产有限公司按预收商业用房和别墅房收入的 2% 实行预征，普通住宅按预收房款的 1% 实行预征外，其他子公司均按预收房款的 1% 实行预征，开发项目竣工决算销售完毕由企业提出书面申请后进行清算。

## 附注 4：控股子公司及合营企业

1、截止 2005 年 6 月 30 日本公司控股子公司及合营企业情况（万元）：

公司名称	注册地址	法定代表人	注册资本	持股比例	主营业务
常州新城房产开发有限公司 (有限责任公司)	武进高新技术产业开发区	王振华	RMB10018	95.8%	房产投资、开发、销售
南京新城创置房地产有限公司 (有限责任公司)	南京浦口区天浦路 1 号	徐国平	RMB5000	96.22%	房产开发与经营、物业管理、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务
上海新城创置房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市青浦区青浦镇青松路 128 号	王振华	RMB3000	96.22%	房产开发与经营、物业管理、房屋租赁、建筑材料、装潢材料销售、经济信息咨询服务

上海新城万嘉 房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市嘉定区 嘉定镇人民路 18号	王振华	RMB3000	96.22%	房产开发与经营、物业管理、 房屋租赁、建筑材料、装潢材 料销售、经济信息咨询服务
上海新城宝缘 房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市宝山区 淞南路427号 -98	王振华	RMB3000	95.84%	房产开发与经营、物业管理、 房屋租赁、建筑材料、装潢材 料销售、经济信息咨询服务
苏州新城万嘉 房地产有限公司 (有限责任公司)	玉山镇前进西 路168号	吕小平	RMB10000	96.22%	房产开发与经营
常州新龙创置房地产开发 有限公司 (有限责任公司)	常州新北区黄 山路555-5-58	王振华	RMB1000	99.16%	房地产开发销售
上海清水颐园 房地产有限公司 (有限责任公司)	上海嘉定工业 区福海路700 弄120号	王振华	RMB5000	96.22%	房产开发与经营、物业管理、 建筑装饰工程, 建筑材料、装 潢材料的销售
常州新城万嘉 建筑设计有限公司 (有限责任公司)	武进区湖塘镇 人民东路158 号	王振华	RMB100	97.48%	建筑方案设计, 装饰方案设计, 工程设计咨询, 效果图制作

## 2、公司合并报表范围变动情况：

本公司与控股子公司常州新城房产开发有限公司于 2005 年 1 月分别投资 500 万元和 4500 万元成立上海清水颐园房地产有限公司，分别占其注册资本的 10%和 90%。由于本公司拥有常州新城房产开发有限公司 95.8%的股权，故本公司直接和间接合计拥有上海清水颐园房地产有限公司 100%的股权，2005 年度中期将其纳入公司合并报表范围。

本公司与控股子公司常州新城房产开发有限公司于 2005 年 5 月分别出资 40 万元和 60 万元成立常州新城万嘉建筑设计有限公司，分别占其注册资本的 40%和 60%。由于本公司拥有常州新城房产开发有限公司 95.8%的股权，故本公司直接和间接合计拥有常州新城万嘉建筑设计有限公司 100%的股权，2005 年度中期将其纳入公司合并报表范围。

本报告期除新增合并上述两家公司外，合并会计报表范围无其他变化。

## 3、公司无合营企业。

## 附注5：合并会计报表主要项目注释

下列项目无特殊说明, 金额均以人民币元为单位

### 1. 货币资金

项 目	2005.6.30	2004.12.31
现 金	981,485.30	883,391.04
银行存款	507,574,093.93	294,979,980.73
其它货币资金		350,000.00
	-----	-----
	508,555,579.23	296,213,371.77
	=====	=====

货币资金期末余额比期初余额增加 21,234.22 万元，主要原因系本年度预收款和银行借款增加所致。

### 2. 应收账款

(1)按账龄分类	2005.6.30	比例(%)	坏账准备	坏账比例(%)
1 年以内				
1 ~ 2 年				
2 ~ 5 年	80,000.00	100.00	48,000.00	60.00
	-----	-----	-----	
	80,000.00	100.00	48,000.00	
	=====	=====	=====	
	2004.12.31	比例(%)	坏账准备	坏账比例(%)
1 年以内	98,217.00	12.33	1,964.34	2.00
1 ~ 2 年	381,600.00	47.92	95,400.00	25.00
2 ~ 5 年	316,541.00	39.75	189,924.60	60.00
	-----	-----	-----	
	796,358.00	100.00	287,288.94	
	=====	=====	=====	

(2)应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(3)已按本会计报表附注 2 之 8 条所述政策计提坏账准备，坏账准备实际计提比例与坏账

准备政策计提比例一致。

(4)应收账款期末余额比期初余额减少 71.64 万元,主要原因系公司上年部分应收房款的收回。

### 3.其他应收款

<u>(1)按账龄分类</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>
1 年以内	71,897,156.52	83.52	
1~2 年	12,025,599.69	13.97	
2~3 年	689,015.49	0.80	
3~5 年	823,456.33	0.96	
5 年以上	642,800.00	0.75	300,000.00
	-----	-----	-----
	86,078,028.03	100	300,000.00
	=====	=====	=====
	<u>2004.12.31</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>
1 年以内	45,200,121.74	90.26	
1~2 年	3,056,880.64	6.10	
2~3 年	564,098.95	1.13	
3~5 年	957,210.10	1.91	
5 年以上	301,000.00	0.60	300,000.00
	-----	-----	-----
	50,079,311.43	100.00	300,000.00
	=====	=====	=====

(2)本公司其他应收款主要明细项目列示如下:

<u>债务人名称</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>欠款时间</u>	<u>欠款原因</u>
土地招投标保证金	60,000,000.00	一年以内	投标保证金
常州住房公积金管理中心	5,950,000.00	一年以内及部分一年以上	住房公积金贷款保证金
燃气建设费	5,378,400.00	一年以内	代付新城南都一期、四季北苑及金色新城西城区燃气建设费
武进住房公积金管理中心	4,510,000.00	一年以内及部分一年以上	住房公积金贷款保证金

常州市武进柴油机厂                      3,000,000.00                      一年以上                      代付武柴厂民事调解款

(3)公司对其他应收款均按个别认定法计提特别坏账准备,本年除将账龄在5年以上的一户全额计提坏账准备30万元以外,其余均未计提。

(4)其他应收款期末余额比期初余额增加 3,599.87 万元,主要原因系公司支付了土地招标投标保证金。

(5)本公司其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 7,883.84 万元,占其他应收款总余额的 91.59%。

(6)其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

4. 预付账款

(1)按账龄分类	2005.6.30	比例(%)	2004.12.31	比例(%)
1 年以内	196,987,985.00	75.92	716,599,084.07	86.95
1 ~ 2 年	36,035,433.10	13.89	90,649,949.85	11.00
2 ~ 3 年	16,072,671.12	6.19	13,462,929.43	1.63
3 ~ 5 年	8,043,790.89	3.10	3,425,420.94	0.42
5 年以上	2,329,622.22	0.90	11,628.00	0.00
	-----	-----	-----	-----
	259,469,502.33	100	824,149,012.29	100.00
	=====	=====	=====	=====

(2)预付账款期末余额较期初余额减少 56,467.95 万元,主要原因系支付开发项目工程进度款及部分土地出让金转入开发成本所致。

(3)本项目中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(4)本公司预付账款账龄在一年以上的原因为预付工程进度款但尚未结算。

5. 存货

项 目	2005.6.30		2004.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	2,565,205,451.50		1,439,316,912.66	
开发产品	219,407,115.77		206,427,531.65	
出租开发产品	974,695.81		991,216.09	
	-----	-----	-----	-----

2,785,587,263.08

1,646,735,660.40

=====

其中:

开发成本	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
四季新城及北苑	2003/3—2004/7	2003/12	12,300.00	67,700,700.66	71,165,925.82
金色新城	2001/12-2003/8	2003/6	65,800.00	7,515,159.43	128,493,085.11
金色新城西城区	2004/8	2005/12	68,000.00	343,355,102.17	263,410,286.99
怀德北路改造	未定	未定	4,000.00	808,510.00	398,510.00
人民家园 2 期	未定	未定	未定	2,378,449.00	2,378,449.00
湖塘夏家村(夏雷)	未定	未定	未定	159,939,184.81	101,152,335.31
鸣凰小庙村	未定	未定	未定	14,800,309.76	13,657,373.70
新龙地块	未定	未定	未定	3,060,560.00	
新机场路北侧地块	未定	未定	未定	30,810,400.00	
常澄路西侧地块	未定	未定	未定	62,431,600.00	
南京玄武门					155,877,444.08
南京仙林地块	未定	未定	未定	274,612.80	
上海新城枫景	2003/9-2004/8	2004/12	48,000.00	88,133,407.23	67,984,535.68
上海清水颐园	2004/1	2005/12	160,000.00	604,300,434.01	
上海新城逸境(青浦)	2004/4-2005.5	2005/6	16,500.00	17,310,557.86	87,237,657.17
苏州巴城项目	2005/7	2006/12	66,000.00	213,032,068.56	907,200.00
苏州玉山项目	未定	未定	未定	194,141,149.80	1,157,768.00
上海尚景苑	2005/3	2006/10	40,000.00	208,670,890.38	135,743,545.98
新城南都	2004/5	2005/12	160,000.00	546,542,355.03	409,752,795.82
				2,565,205,451.50	1,439,316,912.66

=====

开发产品	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
	2000/11				
	2002/12				
	2003/12				
新城花苑及四季新城	2004/6	21,912,556.17	42,895,579.22	36,044,527.76	28,763,607.63
	2004/11				
	2005/5				
	2000/12				
中凉新村	2004/9	2,991,285.92	-4,403,298.45	-3,050,730.55	1,638,718.02
	2000/11				
湾里新村及别墅	2001/11	1,129,624.36	-1,948.32	-1,948.32	1,129,624.36
	2000/6				
万博花苑		34,455.53			34,455.53
	2001/6				
清潭花苑		67,399.91		32,902.95	34,496.96
置换房		378,413.00			378,413.00
	2002/1				
人民新家园		2,338,036.52		209,446.62	2,128,589.90
	2003/6				
	2004/3				
金色新城		51,724,023.23	189,016,853.16	123,229,979.48	117,510,896.91
	2005/6				
	2004/12				
芳草园		13,892,095.52	-417,880.20	11,047,856.20	2,426,359.12
	2004/12				
上海新城枫景 1 期		75,120,682.47	5,340,802.57	54,164,191.70	26,297,293.34
	2004/12				
南京新城逸境		36,838,959.02		12,100,591.34	24,738,367.68
	2005/6				
上海新城逸境(青浦)			114,063,921.32	99,737,628.00	14,326,293.32
		-----	-----	-----	-----
		206,427,531.65	346,494,029.30	333,514,445.18	219,407,115.77
		=====	=====	=====	=====
出租开发产品		期初余额	本年增加	本年摊销	摊余价值
中凉新村店面房		991,216.09		16,520.28	974,695.81

(1)存货期末余额较期初余额增加 113,577.66 万元，主要原因系本年新城南都、金色新城西城区、上海清水颐园及苏州巴城、玉山等项目的开发成本增加。

(2)抵押情况:

本公司将拥有的新城南都地块的土地使用权(面积为 206,667.7 平方米)向中国工商银行常

州分行抵押贷款，抵押金额为 15,000.00 万元，抵押期限 2004.9.16-2006.9.16。

本公司将拥有的新城南都地块的土地使用权(面积为 126,665.63 平方米)向中国农业银行常州市武进支行抵押贷款，抵押金额为 11,000.00 万元，抵押期限 2004.10.13-2006.10.12。

本公司将拥有的新城南都地块的土地使用权(面积为 68,319.5 平方米)向中国农业银行常州市武进支行抵押贷款，抵押金额为 6,000 万元，抵押期限 2004.10.13—2006.10.12。

子公司常州新城房产将拥有的夏雷地块的土地使用权(面积为 59,382.90 平方米)向中国农业银行常州市武进支行抵押贷款，抵押金额为 4,700 万元，抵押期限 2005.1.25-2007.1.24。

子公司常州新城房产将拥有的夏雷地块的土地使用权(面积为 60,106.80 平方米)向中国工商银行常州分行抵押贷款，抵押金额为 5,500 万元，抵押期限 2005.3.9-2006.3.9。

子公司常州新城房产将拥有的夏雷地块的土地使用权(面积为 38,249.90 平方米)向中国工商银行常州分行抵押贷款，抵押金额为 3,500 万元，抵押期限 2005.3.9-2006.3.9。

子公司常州新城房产将拥有的金色新城西城区地块土地使用权抵押给中国建设银行常州分行，抵押面积 132,728.4 平方米，抵押金额 20,000.00 万元，抵押期限 2004.5.13—2005.5.12，截止 2005 年 6 月 30 日，抵押尚未解除。

子公司常州新城房产将拥有的金色新城土地使用权(面积为 23,070.00 平方米)向中国工商银行常州分行营业部抵押贷款，经评估，该土地使用权总价为 4,419.29 万元，抵押金额为 3,000 万元，抵押期限 2003.10.15—2004.10.14，截止 2005 年 6 月 30 日，抵押尚未解除。

子公司上海新城万嘉将拥有的上海嘉定菊园新区永靖路 228 弄在建工程抵押给中国农业银行上海嘉定支行，抵押金额为 2,000 万元，抵押期限 2004.3.31—2005.7.25。

子公司上海新城创置将拥有的青浦工业区 15 街坊土地使用权(面积 10,914 平方米)向中国工商银行青浦支行抵押贷款，抵押金额 765 万元，抵押期限 2004.1.4-2006.1.4。

子公司上海新城宝缘将拥有的宝山区泗塘新村 6 街坊的土地使用权(面积为 43,349.90 平方米)向中国银行上海宝山支行抵押贷款，抵押金额为 10,000 万元，抵押期限 2005.2.5-2006.8.4。

子公司上海清水颐园将拥有的嘉定工业区 190 街坊,编号为“沪房地嘉字(2005)第 002384 号”地块的土地使用权(面积 55,311 平方米)向中泰信托投资有限责任公司抵押，抵押金额为 8000 万元，抵押期限 2005.6.10-2009.6.10。

(3)2005 年 2 月 7 日，控股子公司南京新城创置房地产有限公司与南京市国土资源局签订了收回玄武门地块的补偿协议，该土地补偿费 18,000 万元已于 2005 年 3 月收回。

## 6.待摊费用

费用类别	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
营 业 税	79,040,908.16	47,696,659.56	25,647,983.60	101,089,584.12
城 建 税	4,960,249.92	2,096,914.22	1,065,146.94	5,992,017.20
教育费附加	2,974,848.60	1,700,891.07	636,517.92	4,039,221.75
土地增值税	14,566,155.88	10,401,702.02	3,178,420.82	21,789,437.08
企业所得税	35,449,279.54	27,197,880.53	17,011,080.61	45,636,079.46
河道管理费	102,522.62	206,975.33	121,701.99	187,795.96
房租及其他	218,303.50	609,411.00	536,095.49	291,619.01
律 师 费		50,000.00		50,000.00
报 刊 费	2,324.64		2,324.64	
	-----	-----	-----	-----
	137,314,592.86	89,960,433.73	48,199,272.01	179,075,754.58
	=====	=====	=====	=====

(1)待摊费用期末余额较期初余额增加 4175.08 万元，主要原因系本公司与纳入合并会计报表的子公司本年度预收房款增加相应计提的税金增加。

(2)期末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。

## 7.长期股权投资

## (1)合并价差

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期摊销额	摊余金额
常州新城房产开发有限公司	46,617,714.86	85个月	26,325,297.96	3,290,662.20	23,034,635.76
常州新龙创置房地产开发有限公司	16,800,000.00	118个月	16,515,254.24	854,237.30	15,661,016.94
	-----		-----	-----	-----
	63,417,714.86		42,840,552.20	4,144,899.50	38,695,652.70
	=====	=====	=====	=====	=====

常州新城房产开发有限公司股权投资差额形成原因为本公司于 2001 年 11 月 15 日以 21,051.5 万元的价格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，2001 年 11 月 30 日常州新城房产开发有限公司账面净资产 17,108.28 万元，收购价大于应享有的被投资单位所有者权益份额之间的差额为 4,661.77 万元，本公司于 2001 年 12 月起

按 85 个月期限(常州新城房产开发有限公司原剩余经营年限)摊销。2005 年度 1-6 月份摊销 329.07 万元。

常州新龙创置房地产开发有限公司股权投资差额形成原因为本公司与常州新城房产开发有限公司于 2004 年 10 月 29 日分别以 2,144 万元和 536 万元的价格受让江苏百兴房地产有限公司和顾骏持有的常州新龙创置房地产开发有限公司 80%和 20%的股权, 2004 年 10 月 29 日常州新龙创置房地产开发有限公司账面净资产 1,000.00 万元,收购价大于应享有的被投资单位所有者权益份额之间的差额为 1,344 万元和 336 万元,本公司于 2004 年 10 月起按 118 个月期限(常州新龙创置房地产开发有限公司剩余经营年限)摊销。2005 年度 1-6 月摊销 85.42 万元。

## (2)其他投资

被投资单位名称	2004.12.31	本年增加	本年减少	2005.6.30
上海新城万嘉物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00
	=====	=====	=====	=====

2003 年 11 月,由上海新城万嘉房地产有限公司出资人民币 50,000.00 元,与江苏新城物业管理有限公司(出资人民币 450,000.00 元),共同投资成立上海新城万嘉物业管理有限公司。

## 8.固定资产及累计折旧

### .固定资产原值

固定资产类别	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
房屋建筑物	16,307,447.54			16,307,447.54
运输设备	10,289,439.00	1,877,180.78		12,166,619.78
电子设备	2,971,549.14	636,931.00	16,600.00	3,591,880.14
其他设备	1,167,210.90	35,828.51		1,203,039.41
	-----		-----	-----
	30,735,646.58	2,549,940.29	16,600.00	33,268,986.87
	=====		=====	=====

### (2).累计折旧

固定资产类别	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
房屋建筑物	1,102,198.30	258,526.32		1,360,724.62
运输设备	2,072,119.31	535,731.10		2,607,850.41

电子设备	1,035,155.89	281,931.63	15,936.00	1,301,151.52
其他设备	290,066.97	107,588.30		397,655.27
	-----	-----	-----	-----
	4,499,540.47	1,183,777.35	15,936.00	5,667,381.82
	=====	=====	=====	=====
固定资产净值	26,236,106.11			27,601,605.05
	=====			=====

(3)除子公司上海新城创置将拥有的招商局广场的办公楼，抵押给中泰信托投资有限责任公司，抵押金额 1000 万元，抵押期限 2005.6.10-2006.12.9 外，固定资产中无置换、抵押、担保等情况。

### 9.无形资产

单位金额:人民币(万元)

项目	原 值	期初余额	本期增加额	本期摊销额	本期转出	期末余额	剩余摊销月份
东庄大圆盘地块	99.37	94.79		0.74		94.05	761 个月
鸣凰小庙村地块	352.78	336.55		2.63		333.92	761 个月
工商所北地块	68.64	61.86		0.49		61.37	751 个月
小庙地块(原农药厂地块置换)	3,182.38	3,033.41		22.69		3,010.72	796 个月
营销软件	44.25	28.89	8.48	4.16		33.21	49 个月
IOA 软件	17.76	5.63	10.00	1.61		14.02	74 个月
财务集中软件	16.00		16.00	0.53		15.47	58 个月
其他软件	14.57	10.12	2.55	1.34		11.33	48 个月
		-----	-----	-----	-----	-----	
		3,571.25	37.03	34.19		3,574.09	
		=====	=====	=====	=====	=====	

(1)子公司常州新城房产原拥有的位于 312 国道南、常漕路东的武进农药厂总面积为 67577.10 平方米的地块，因政府规划 312 国道南移和新开运河途经该地块，经与常州市国土资源局武进分局商协后，由位于长虹路南、花园街东的武进小庙村 67577 平方米的地块进行按原金额等值置换，国有土地使用权证已办理完毕。

(2)湖塘镇东庄村地块 18,466 平方米已抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额为

2,000.00 万元，抵押期限 2004.10.13-2006.10.12。

(3)湖塘镇小庙村地块 34000 平方米已抵押给中国农业银行常州市武进支行，抵押金额为 3,000.00 万元，抵押期限 2004.10.13-2006.10.12。

(4)无形资产中各地块，均已取得土地使用权证，除转出列入开发成本外其余尚未开发。

#### 10、长期待摊费用

<u>费用类别</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
办公楼装修	256,409.36	
	-----	-----
	256,409.36	
	=====	=====

主要系子公司苏州新城万嘉办公楼装修款。

#### 11.短期借款

<u>借款类别</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
抵押借款	290,570,000.00	140,000,000.00
担保借款		
	-----	-----
	290,570,000.00	140,000,000.00
	=====	=====

短期借款期末余额较期初余额增加 15,057 万元，主要为本年增加开发项目贷款所致。

#### 12.应付票据

<u>类别</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
银行承兑汇票	8,640,000.00	
	-----	-----
	8,640,000.00	
	=====	=====

期末余额为本公司开具的用于支付材料款的银行承兑汇票。

#### 13.应付账款、其他应付款

应付账款中无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

应付账款期末余额较期初余额增加 13,975.58 万元，主要系已完工尚未结算项目预估成本增加。

其他应付款期末余额较期初余额增加 229.74 万元，主要系项目交付代收费用的增加。

其他应付款中无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份股东单位的款项。

#### 14. 预收账款

房产项目名称	2005.6.30	2004.12.31	预计/竣工时间	预售比例
湾里别墅	430,000.00	430,000.00	2000 年 11 月	91%
湾里新村	107,249.00	5,000.00	2001 年 11 月	98%
新城花苑	34,999.00	168,789.00	2000 年 11 月	98%
金色新城	77,681,371.56	216,706,515.56	2003/6、2004/3、 2005/6	85%
金色新城西城区	342,912,525.80	203,692,948.80	2005/12、2006/12	30%
中凉新村	382,323.00	1,663,984.00	2002/12、2003/12、 2004/8	92%
四季新城	175,563,291.37	142,672,138.97	2002/12 2003/12 2004/12、2005/5	95%
清潭花苑	210,395.00	3,000.00	2001/6	99%
人民新家园	300,000.00	847,928.00	2002/1	97%
芳草园	2,871,177.00	26,917,769.00	2004/12	99%
南京逸境居	5,905,094.00	4,982,471.50	2004/12	95%
上海新城逸境园	9,611,714.00	127,803,920.00	2005/6、2006/8	85%
上海新城枫景	113,635,141.52	77,241,314.00	2004/12、2006/5	68%
上海清水颐园	252,345,051.00		2005/12、2006/5	18%
新城南都	1,039,801,348.80	777,682,383.20	2005/12、2006/5	42%
	-----	-----		
	2,021,791,681.05	1,580,818,162.03		
	=====	=====		

(1)预收账款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

(2)期末余额为 202,179.17 万元,其中账龄超过 1 年的预收账款为 58,953.01 万元 ,均系预售房产未交付所形成。

(3)期末余额比期初余额增加 44,097.35 万元 ,主要系新城南都、新城枫景、清水颐园及金色新城西城区等项目预售形成。

#### 15. 应交税金

税 种	2005.6.30	2004.12.31	执行税率
营 业 税	5,658,514.16	30,911,285.86	参见本会计报表附注 3 之第 (1)
城 建 税	254,484.40	747,024.53	参见本会计报表附注 3 之第 (2)
所 得 税	33,228,794.38	49,890,941.82	参见本会计报表附注 3 之第 (3)
房 产 税	11,400.00	360,705.28	参见本会计报表附注 3 之第 (4)
印 花 税	102,056.65	363,082.35	按印花税所涉及的项目缴纳
土地增值税	1,100,265.17	4,234,775.95	参见本会计报表附注 3 之第 (6)
土地使用税		25,189.24	
其 他	5888.43	2,349.77	
	-----	-----	
	40,361,403.19	86,535,354.80	
	=====	=====	

期末余额比期初余额减少 4,617.40 万元 ,主要系本年度支付上年度应交的税金。

#### 16. 其他应交款

项 目	2005.6.30	2004.12.31	计 缴 标 准
教育费附加	202,738.63	775,689.47	教育费附加参见本会计报表附注 3 之第 (2)
河道管理费	23,601.94	145,896.24	
	-----	-----	
	226,340.57	921,585.71	
	=====	=====	

上海地区的子公司按应缴流转税的 1% 计算缴纳河道管理费。

## 17. 预提费用

<u>项 目</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
审计费		1,180,000.00
利息		1,098,654.25
	1,493,808.35	
房租		60,000.00
董事津贴		180,000.00
	-----	-----
	1,493,808.35	2,518,654.25
	=====	=====

## 18. 一年内到期的长期负债

<u>借款类别</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
抵押借款	272,000,000.00	133,500,000.00
保证借款	40,000,000.00	20,000,000.00
	-----	-----
	312,000,000.00	153,500,000.00
	=====	=====

本年增加的原因为上年的长期借款转入。

## 19. 长期借款

<u>借款类别</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
抵押	303,000,000.00	330,000,000.00
保证		20,000,000.00
	-----	-----
	303,000,000.00	350,000,000.00
	=====	=====

截止 2005 年 6 月 30 日，公司无逾期未偿还借款。

## 20. 股本

(数量单位: 股)

	<u>2005.6.30</u>	<u>2004.12.31</u>
一、尚未流通股份		
1、发起人股份	2,640,000.00	2,640,000.00
2、募集法人股	195,360,000.00	195,360,000.00
3、内部职工股	-	-
其中: 高管股	-	-
尚未流通股份合计	198,000,000.00	198,000,000.00
二、已流通股份		
(境内上市的外资股)	133,914,000.00	133,914,000.00
三、股份总数	331,914,000.00	331,914,000.00

本年度股本无变动。

## 21. 资本公积

<u>项 目</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005.6.30</u>
股本溢价	11,303,969.68			11,303,969.68
关联交易差价	8,548,696.62			8,548,696.62
其他资本公积	398,831.26			398,831.26
	-----	-----	-----	-----
	20,251,497.56			20,251,497.56
	=====	=====	=====	=====

## 22. 盈余公积

<u>项 目</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2005.6.30</u>
法定盈余公积	45,422,875.26			45,422,875.26
法定公益金	22,711,437.62			22,711,437.62
	-----	-----	-----	-----
	68,134,312.88			68,134,312.88
	=====	=====	=====	=====

## 23. 未分配利润

项 目	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
未分配利润	100,358,290.64	89,254,838.63	33,191,400.00	156,421,729.27

本期增加 89,254,839.17 元，为本年度公司实现的净利润。

本期减少 33,191,400.00 元，系公司根据 2004 年度股东大会的决议，以 2004 年 12 月 31 日公司总股本 331,914,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 1 元（含税），分配红利合计人民币 33,191,400 元。

## 24. 主营业务收入

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
湾里新村及别墅收入	791.00	21,000.00
中凉新村收入	3,151,688.00	7,810,947.00
新城花苑及四季新城收入	74,989,852.50	25,573,929.30
清潭花苑收入	54,000.00	
人民新家园收入	617,328.00	963,795.00
金色新城收入	149,471,082.00	256,512,741.40
芳草园收入	24,697,706.00	
上海新城枫景收入	91,596,170.00	
南京逸境居收入	16,573,251.29	
上海逸境园收入	151,807,803.00	
	-----	-----
	512,959,671.79	290,882,412.70

本年比上年同期增加 22,207.73 万元，主要系金色新城三期、上海新城逸境于 2005 年 6 月竣工交付。

## 25. 主营业务成本

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
湾里新村及别墅成本	-1,948.32	126,098.40
中凉新村成本	-3,050,730.55	3,599,011.44
新城花苑及四季新城成本	36,044,527.76	14,852,849.95

清潭花苑成本	32,902.95	
人民新家园成本	209,446.62	212,704.70
金色新城成本	123,229,979.48	183,726,000.39
芳草园成本	11,047,856.20	
上海新城枫景成本	54,164,191.70	
南京逸境居成本	12,100,591.34	
上海逸境园成本	99,737,628.00	
	-----	-----
	333,514,445.18	202,516,664.88
	=====	=====

本年比上年同期增加 13,099.78 万元系随主营业务收入的增加相应增加。

#### 26. 主营业务税金及附加

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月	计缴标准
营 业 税	25,647,983.60	14,544,120.64	参见本会计报表附注 3 之第 (1) 计提,实现收入后转入
城 建 税	1,065,146.94	1,018,088.44	参见本会计报表附注 3 之第 (2) 计提,实现收入后转入
土地增值税	3,178,420.82	52,694.12	参见本会计报表附注 3 之第 (6) 计提,实现收入后转入
教育附加费	636,517.92		参见本会计报表附注 3 之第 (2) 计提,实现收入后转入
河道管理费	121,701.99		
	-----	-----	
	30,649,771.27	15,614,903.20	
	=====	=====	

本年比上年同期增加的原因系：随主营业务收入的增加相应增加。

#### 27. 其他业务利润

项 目	2005 年度 1-6 月		2004 年度 1-6 月	
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出
出租房收入	95,000.00	21,792.78	62,500.00	9,489.02
其他			335,875.00	262,263.08
	-----	-----	-----	-----
	95,000.00	21,792.78	398,375.00	271,752.10
	=====	=====	=====	=====

系中凉新村商住楼出租收入及相关税金和摊销。

## 28. 财务费用

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
利息支出	24,158,154.78	15,178,832.14
减:计入开发成本的利息支出	21,793,868.29	8,997,372.14
减:利息收入	2,049,647.90	1,088,750.44
其 他	199,631.59	15,676.88
	-----	-----
	514,270.18	5,108,386.44
	=====	=====

财务费用较上年同期减少 459.41 万元，下降了 89.93%，主要系公司 2005 年专项贷款利息资本化额大幅增加。

## 29. 补贴收入

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
地方政策补贴	10,789,008.99	
	-----	-----
	10,789,008.99	
	=====	=====

子公司上南京新城创置公司、海新城万嘉公司及上海新城创置公司享受当地经济园区优惠政策分别收到补贴款 4,866,738.00 元、5,698,238.42 元和 224,032.57 元。

## 30. 营业外收入

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
补偿款	21,322,674.82	
违约金	307,576.00	
其他	164,578.02	85,520.00
	-----	-----
	21,794,828.84	85,520.00
	=====	=====

营业外收入较上年同期增加 2170.93 万元，主要系子公司南京新城创置收到了南京市国土资源局对玄武门地块土地使用权收回的补偿款。

## 31. 营业外支出

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
捐赠	276,600.00	23,700.00
赔偿支出及其他	609,608.80	39,064.26
违约金	16,337.00	
违约金及其他税金	640,838.73	
	-----	-----
	1,543,384.53	62,764.26
	=====	=====

营业外支出较上年同期增加 148.06 万元，主要为公司 2005 年对外捐赠、赔偿支出及子公司南京新城创置缴纳规费等增加所致。

## 32. 收到的其他与经营活动有关的现金

2005 年度 1-6 月发生额为 18,738.95 万元，其中金额较大的项目情况如下：(万元)

项 目	金 额
玄武门地块补偿款	18,000.00
利息收入	204.96
代收契税等	117.65

## 33. 支付的其他与经营活动有关的现金

2005 年度 1-6 月发生额为 9,157.19 万元，其中金额较大的项目情况如下：(万元)

项 目	金 额
土地招投标保证金	6,000.00
销售及管理费用	1,967.75
代收代付燃气建设费等、水电费	184.90

## 附注6：母公司会计报表主要项目注释

下列项目无特殊说明, 金额均以人民币元为单位

### 1.其他应收款

<u>(1)按账龄分类</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>坏账比例(%)</u>
1 年以内	734,966,503.15	99.05		
1-2 年	7,030,000.00	0.95		
	-----	-----	-----	
	741,996,503.15	100.00		
	=====	=====	=====	
<u>按账龄分类</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>比例(%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>坏账比例(%)</u>
1 年以内	503,078,407.45	100.00		
	-----	-----	-----	
	503,078,407.45	100.00		
	=====	=====	=====	

(2)本公司其他应收款主要明细项目列示如下:

<u>债务人名称</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>欠款时间</u>	<u>欠款原因</u>
常州新城房产开发有限公司	731,301,990.15	1 年以内	资金往来
燃气建设费	3,057,000.00	1 年以内	新城南都一期燃气建设费
武进住房公积金管理中心	3,000,000.00	1-2 年	新城南都住房公积金贷款保证金
常州市武进柴油机厂	3,000,000.00	1-2 年	代付武柴厂民事调解款
常州住房公积金管理中心	1,000,000.00	1-2 年	新城南都住房公积金贷款保证金

(3)公司对其他应收款均按个别认定法计提特别坏账准备。

(4)其他应收款期末余额比期初余额增加 23,891.81 万元, 主要原因系公司与子公司往来增加等。

(5)本公司其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 74,135.90 万元, 占其他应收款总余额的 99.92%。

(6)其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

## 2.长期股权投资

项目	2004.12.31	本期增加	本期减少	2005.6.30
	479,172,416.92	105,727,079.27	3,974,052.04	580,925,444.15
合 计	479,172,416.92	105,727,079.27	3,974,052.04	580,925,444.15
长期投资减值准备				
长期股权投资净值	479,172,416.92	105,727,079.27	3,974,052.04	580,925,444.15

## 长期股权投资:

(1)被投资单位(万元)	投资比例	投资期限	原始投资额	本期权益	累计权益	2005.6.30
常州新城房产开发有限公司	95.80%	20年	18,305.73	9,430.88	31,583.20	49,888.93
南京新城创置房地产有限公司	10.00%	10年	500.00	170.16	415.31	915.31
上海新城创置房地产有限公司	10.00%	10年	300.00	285.39	236.77	536.77
上海新城万嘉房地产有限公司	10.00%	4年	300.00	232.05	654.26	954.26
常州新龙创置房地产开发有限公司	80.00%	10年	800.00	-33.51	-33.76	766.24
苏州新城万嘉房地产有限公司	10.00%	20年	1,000.00	-41.87	-53.57	946.43
上海新城宝缘房地产有限公司	1.00%	15年		-2.04	-3.39	-3.39
上海清水颐园房地产有限公司	10.00%	10年	500.00	-8.12	-8.12	491.88
常州新城万嘉建筑设计有限公司	40.00%	20年	40.00	-0.23	-0.23	39.77
			21,745.73	10032.71	32,790.47	54,536.20

## (2)股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期摊销额	期末摊余金额
常州新城房产开发有限公司	46,617,714.86	26,325,297.96	3,290,662.20	23,034,635.76
常州新龙创置房地产开发有限公司	13,440,000.00	13,212,203.39	683,389.84	12,528,813.55
	60,057,714.86	39,537,501.35	3,974,052.04	35,563,449.31

\*本期增加 10,572.71 万元主要系：

(1)本年度公司投资 500.00 万元持有上海清水颐园房地产有限公司 10%的股权 ;投资 40.00 万元持有常州新城万嘉建筑设计有限公司 40%的股权。

(2)本公司根据权益法核算增加对子公司常州新城房产开发有限公司投资收益 9,430.88 万元；对子公司南京新城创置房地产有限公司投资收益 170.16 万元；对子公司上海新城创置房地产有限公司投资收益 285.39 万元；对子公司上海新城万嘉房地产有限公司投资收益 232.05 万元；对子公司常州新龙创置房地产开发有限公司投资损失 33.51 万元；对子公司苏州新城万嘉房地产有限公司投资损失 41.87 万元；对子公司上海新城宝缘房地产有限公司投资损失 2.04 万元，对子公司上海清水颐园房地产有限公司投资损失 8.12 万元，对子公司常州新城万嘉建筑设计有限公司投资损失 0.23 万元。

\*\*本期减少 397.41 万元主要系：

公司本年度摊销对子公司常州新城房产开发有限公司及常州新龙创置房地产开发有限公司的股权投资差额。

### 3. 投资收益

项 目	2005 年度 1-6 月	2004 年度 1-6 月
期末被投资公司所有者权益净增减	100,327,079.27	135,480,861.88
股权投资差额摊销	-3,974,052.04	-6,809,121.01
	-----	-----
	96,353,027.23	128,671,740.87
	=====	=====

本年比上年增加的原因为子公司常州新城房产开发有限公司、南京新城创置房地产有限公司、上海新城创置房地产有限公司、上海新城万嘉房地产有限公司利润增加所致。

### 4. 收到的其他与经营活动有关的现金

2005 年度 1-6 月发生额为 69.15 万元，其中金额较大的项目情况如下：(万元)

项 目	金 额
利息	55.97
违约金	8.68
员工个所税	4.37

## 5. 支付的其他与经营活动有关的现金

2005 年度 1-6 月发生额为 24,528.63 万元，其中金额较大的项目情况如下：(万元)

项 目	金 额
常州新城房产开发有限公司	23,636.56
燃气建设费	200.00
审计咨询费	155.90
业务招待费	106.57
广告及销售费用	90.65

## 附注7：关联方关系及其交易

## (一)存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	法定代表人	与本公司关系	主营业务
江苏新城实业集团有限公司 (有限责任公司)	武进市湖塘镇 人民中路187号	王振华	第一大股东	房产投资、开发、销售
常州新城房产开发有限公司 (有限责任公司)	武进高新技术产业开发区	王振华	子公司	房产投资、开发、销售
南京新城创置房地产有限公司 (有限责任公司)	南京浦口区天浦路1号	徐国平	子公司	房产开发与经营、物业管理、 建筑材料、装潢材料销售、经 济信息咨询服务
上海新城创置房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市青浦区青浦镇青松 路128号	王振华	子公司	房产开发与经营、房屋租赁、 物业管理、建筑材料、装潢材 料销售、经济信息咨询服务
上海新城万嘉房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市嘉定区嘉定镇人民 路18号	王振华	子公司	房产开发与经营、房屋租赁、 物业管理、建筑材料、装潢材 料销售、经济信息咨询服务
上海新城宝缘房地产有限公司 (有限责任公司)	上海市宝山区淞南路427 号-98	王振华	子公司	房产开发与经营、物业管理、 房屋租赁、建筑材料、装潢材 料销售、经济信息咨询服务
苏州新城万嘉房地产有限公司 (有限责任公司)	玉山镇前进西路168号	吕小平	子公司	房产开发与经营

常州新龙创置房地产开发有限公司(有限责任公司)	常州新北区黄山路 555-5-58	王振华	子公司	房地产开发销售
上海清水颐园房地产有限公司 (有限责任公司)	上海嘉定工业区福海路 700弄120号	王振华	子公司	房产开发与经营、物业管理、 建筑装饰工程, 建筑材料、装 潢材料的销售
常州新城万嘉建筑设计有限公司 (有限责任公司)	武进区湖塘镇人民东路 158号	王振华	子公司	建筑方案设计, 装饰方案设计, 工程设计咨询, 效果图制作

## (二)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(万元)

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
常州新城房产开发有限公司	10,018.00			10,018.00
江苏新城实业集团有限公司	11,000.00			11,000.00
南京新城创置房地产有限公司	5,000.00			5,000.00
上海新城创置房地产有限公司	3,000.00			3,000.00
上海新城万嘉房地产有限公司	3,000.00			3,000.00
上海新城宝缘房地产有限公司	3,000.00			3,000.00
苏州新城万嘉房地产有限公司	10,000.00			10,000.00
常州新龙创置房地产开发有限公司	1,000.00			1,000.00
上海清水颐园房地产有限公司		5,000.00		5,000.00
常州新城万嘉建筑设计有限公司		100.00		100.00

## (三)存在控制关系关联方所持股份及其变化(万元)

关联方名称	期初数		本期增加		期末数	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
常州新城房产开发有限公司	9,596.00	95.8%			9,596.00	95.8%
南京新城创置房地产有限公司	500.00	10%			500.00	10%
上海新城创置房地产有限公司	300.00	10%			300.00	10%
上海新城万嘉房地产有限公司	300.00	10%			300.00	10%
苏州新城万嘉房地产有限公司	1,000.00	10%			1,000.00	10%
常州新龙创置房地产开发有限公司	800.00	80%			800.00	80%
上海清水颐园房地产有限公司			500.00	10%	500.00	10%

常州新城万嘉建筑设计有限公司		40.00	40%	40.00	40%
江苏新城实业集团有限公司	9,745.00	29.36%		9,745.00	29.36%

## (四)不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>企业名称</u>	<u>与本企业关系</u>
常州环球房地产发展有限公司	本公司股东
常州泛华科技投资有限公司	本公司股东
江苏新城物业管理有限公司	同一实际控制人
上海新启投资有限公司	同一实际控制人
上海新城万嘉物业管理有限公司	联营企业

## (五)关联方应收应付款项余额

<u>应付账款</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>%</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>%</u>
上海新启投资有限公司	650,000.00	0.19	1,880,000.00	0.97
上海新城万嘉物业管理有限公司			385,200.00	0.19
合计	650,000.00	0.19	2,265,200.00	1.16
<u>其他应付款</u>	<u>2005.6.30</u>	<u>%</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>%</u>
江苏新城物业管理有限公司			349,587.00	4.66
合计			349,587.00	4.66

注：上述%是指关联方应收应付款项占本公司期末相应款项百分比。

## (六)本公司与关联方的交易事项

## 1、接受劳务

(1)本公司所有开发项目的保安保洁服务及房屋交付交接管理除上海地区由上海新城万嘉物业管理有限公司进行外，其余均由江苏新城物业管理有限公司进行，其中保安保洁服务费按现场人员配置数收取，房屋交接管理费按建筑面积的每平方米 1 元收取。

(2)上海新启投资有限公司为本公司子公司苏州新城万嘉房地产有限公司提供招标土地代理等服务，截止 2005 年 6 月 30 日，子公司苏州新城万嘉应付账款余额 0 元；上海新启投资有限公司为本公司提供管理咨询服务，截止 2005 年 6 月 30 日，本公司应付账款余额 650,000.00 元。

## 2、接受担保

子公司常州新城房产向工商银行常州分行的长期借款共计 2,000.00 万元由江苏新城实业

集团有限公司提供担保。

子公司常州新城房产向建设银行城中支行的短期借款共计 19,357 万元由江苏新城实业集团有限公司提供担保。

### **附注8：或有事项**

截止 2005 年 6 月 30 日 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,金额计人民币 84,090.49 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9：资产负债表日后非调整事项**

### **附注10: 承诺事项**

截止 2005 年 6 月 30 日,本公司承诺支付未开发土地使用费约为 49,379 万元。

**江苏新城房产股份有限公司**

**2005 年 8 月 8 日**

## 八、备查文件

- (一)载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二)载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三)报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四)公司章程文本；
- (五)其它有关资料。

董事长：王振华

江苏新城房产股份有限公司

二00五年八月八日