江苏新城地产股份有限公司

2008 年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
独立董事	聂梅生	因出国无法出席董事会

1.3 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。

1.4 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。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	新城B股
股票代码	900950
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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 江苏省常州市和平北路21号中银大厦20楼
邮政编码	213003
公司国际互联网网址	www.900950.com
电子信箱	xcgf@900950.com

2.2 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	江苏省常州市和平北路21号中银大厦20楼	
电话	0519-88127288	
传真	0519-88156698	
电子信箱	xcgf@900950.com	wgn900950@sina.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	4,050,050,009.07	3,437,772,883.00	17.81	2,573,603,612.49
利润总额	558,688,645.22	678,032,926.90	-17.6	459,837,841.49
归属于上市公司股东的净利润	388,373,437.54	429,396,342.11	-9.55	293,875,032.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	418,409,796.89	429,184,449.16	-2.51	268,492,617.58
经营活动产生的现金流量净额	-38,057,183.17	-1,052,453,726.87	不适用	40,423,350.42
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	10,951,795,390.25	9,738,439,978.62	12.46	5,637,622,497.75
所有者权益(或股东权益)	1,834,981,553.68	1,446,608,116.14	26.85	1,045,959,689.51

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益(元/股)	0.3657	0.4043	-9.55	0.2767
稀释每股收益(元/股)	0.3657	0.4043	-9.55	0.2767
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.3939	0.4041	-2.52	0.2528
全面摊薄净资产收益率(%)	21.16	29.68	减少8.52个百分点	28.10
加权平均净资产收益率(%)	23.67	34.06	减少10.39个百分点	31.64
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	22.80	29.67	减少6.87个百分点	25.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	25.50	34.04	减少8.54个百分点	28.90
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0358	-0.9909	不适用	0.0381
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.7277	1.3620	26.85	0.9848

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,326,732.33
少数股东权益影响额	1,071,677.1
所得税影响额	8,218,695.88
合计	-30,036,359.35

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

√适用 □不适用

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、未上市流通股份										
1.发起人股份	1,478,400	0.278		1,478,400			1,478,400		2,956,800	0.278
其中：										
国家持有股份										
境内法人持有股份	1,478,400	0.278		1,478,400			1,478,400		2,956,800	0.278
境外法人持有股份										
其他										
2.募集法人股份	315,321,600	59.376		315,321,600			315,321,600		630,643,200	59.376
3.内部职工股										
4.优先股或其他										
未上市流通股份合计	316,800,000	59.654		316,800,000			316,800,000		633,600,000	59.654
二、已上市流通股份										
1.人民币普通股										
2.境内上市的外资股	214,262,400	40.346		214,262,400			214,262,400		428,524,800	40.346
3.境外上市的外资股										
4.其他										
已上市流通股份合计	214,262,400	40.346		214,262,400			214,262,400		428,524,800	40.346
三、股份总数	531,062,400	100		531,062,400			531,062,400		1,062,124,800	100

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	39,614户						
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
江苏新城实业集团有限公司	境内非国有法人	58.86	625,152,000	312,576,000	未流通	625,152,000	质押322,398,678
旭▮香港投资有限公司	境外法人	0.80	8,465,111	8,465,111	已流通	0	未知
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.63	6,741,306	6,741,306	已流通	0	未知
顾虹	境内自然人	0.62	6,580,800	3,290,400	已流通	0	未知
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.38	3,983,112	2,490,890	已流通	0	未知
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	3,379,200	1,689,600	未流通	3,379,200	未知
NORGES BANK	境外法人	0.30	3,174,391	3,174,391	已流通	0	未知
王伟东	境内自然人	0.28	3,012,868	1,506,434	已流通	0	未知
唐起麟	境内自然人	0.25	2,627,258	2,627,258	已流通	0	未知
张群学	境内自然人	0.23	2,437,569	1,516,569	已流通	0	未知
前十名流通股股东持股情况							

股东名称	持有流通股的数量	股份种类
旭▮香港投资有限公司	8,465,111	境内上市外资股
金濠(合肥)建设发展有限公司	6,741,306	境内上市外资股
顾虹	6,580,800	境内上市外资股
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	3,983,112	境内上市外资股
NORGES BANK	3,174,391	境内上市外资股
王伟东	3,012,868	境内上市外资股
唐起麟	2,627,258	境内上市外资股
张群学	2,437,569	境内上市外资股
汪妙润	2,399,680	境内上市外资股
简秀枝	2,392,606	境内上市外资股
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。	

江苏新城实业集团有限公司为本公司控股股东，报告期内新城集团与交银国际信托有限公司合作设立集合资金信托计划将本公司股份18000万股质押，新城集团为常州富城发展有限公司向上海爱建信托投资有限责任公司信托贷款提供质押并承担连带责任担保将本公司股份142,398,678股质押。2009年2月10日，上述新城集团质押给交银国际信托有限公司的合计18000万股本公司股份解除质押，并办理了股权质押登记解除手续。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

(1) 法人控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
江苏新城实业集团有限公司	王振华	16,000	1996年6月30日	房产投资、开发，室内外装璜，建筑材料、装饰材料、建筑工程机械销售，房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务。

(2) 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
王振华	中国	是	企业经营	公司董事长
王晓松	中国	是	学生	无

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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	任期起止日期	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税后)	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	47	2007年5月22日-2010年5月21日	是	121	否
吕小平	董事/总裁	男	48	2007年5月22日-2010年5月21日	是	90	否
周中明	董事	男	53	2007年5月22日-2010年5月21日	否		是
徐国平	董事/副总裁	男	53	2007年5月22日-2010年5月21日	是	70	否
戚伯明	董事	男	57	2007年5月22日-2010年5月21日	否		是
闵远松	董事/副总裁	男	35	2007年5月22日-2010年5月21日	是	70	否
聂梅生	独立董事	女	68	2007年5月22日-2010年5月21日	是	10	否
陈华康	独立董事	男	57	2007年5月22日-2010年5月21日	是	10	否
朱 伟	独立董事	男	47	2007年5月22日-2010年5月21日	是	10	否
曹元炳	监事会主席	男	59	2007年5月22日-2010年5月21日	是	40	否
田桂华	监事	男	39	2008年10月16日-2010年5月21日	否		是
王建美	监事	女	43	2007年5月22日-2010年5月21日	否		是
管建新	副总裁	男	51	2007年5月22日-2010年5月21日	是	41	否
欧阳捷	副总裁	男	48	2007年5月22日-2010年5月21日	是	48	否
梁志诚	总裁助理	男	40	2007年6月20日-2010年5月21日	是	35	否
唐云龙	董事会秘书	男	45	2007年5月22日-2010年5月21日	是	40	否
陆忠明	财务负责人	男	37	2007年5月22日-2010年5月21日	是	46	否

说明：

1、报告期内，公司没有实施股票期权的行为，也没有限制性股票情形。

2、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。董事戚伯明因公司报告期内实施2007年度利润分配按10送10股的比例向全体股东派送红股，持有公司股份数量从25440股增加至50880股。

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)报告期内经营情况的回顾

1、主要政策及市场情况

2008年是极不平凡的一年。我国社会经济发展经受了历史罕见的重大挑战和考验，为防止经济下滑风险，提振发展信心，国家确定了进一步扩大内需、促进经济增长的政策，并相应提出4万亿元经济刺激计划和行业振兴规划。

房地产业与宏观经济密切相关，在经历国家连续几年的宏观调控下，本报告期内出现了逐渐深入调整的迹象，市场观望气氛浓厚、成交量萎缩。2008年以来，为应对复杂多变的国际国内经济形势，国家出台的大部分房地产业的宏观调控政策都在具备“承前启后”的特点下，更加注重当前经济形势下的房地产状况，及其发展对国民经济的影响，调控的目的是进一步落实、改善已进行多年的房地产调控，使其为国民经济平稳较快发展做贡献，这些政策主要来自土地管理、信贷和住房保障三方面。

为防止我国房地产业不合理发展给整体经济带来的潜在风险，报告期内政府出台一系列土地相关政策，严把土地供应关，严格监督房地产 市场土地使用状况；进一步加强银行信贷管理，提高二套房贷条件，从起源和终端控制房地产企业开发规模和发展速度，有效抑制过度投资现象；同时，在首套房税费方面降低门槛，鼓励居民理性消费、按需消费；加快经济房、廉租住房建设，调整产业结构，促进房地产市场理性和平稳发展。

面对房地产市场的日益低迷和国际国内严峻的金融和经济形势，将至年末时，国家宏观调控主导方针发生变化，开始对房地产行业发出“稳定、健康”的基调，房地产又重新被确认为“支柱产业”，地方政府和中央政府相继采取积极措施稳定房地产市场，以其房地产业能在国民经济保八争十的经济建设和奋斗目标中起重要作用。

2、公司应对措施及效果

公司经营业务分布在长三角沪宁沿线的常州、南京、苏州、无锡和上海地区，08年在全国的房地产低迷的形势下，客户观望气氛浓厚，又因为世界金融危机的影响，本地区的房地产投资规模和销售形势相比07年有大幅下降。面对宏观调控、金融危机影响下的全国和长三角房地产市场变化，公司采取了积极的应对措施。

投资：08年土地市场也在宏观经济和房地产不景气的大环境下，出现疲软，竞地者明显减少，土地流拍时常可见，在建项目也出现大量滞销状况。面对持续低迷的房地产市场，公司及时调整发展策略和开发规模，08年公司仅签约上海嘉定新城一宗土地，将发展前景相对偏淡的南京江宁区地块通过协商予以退回，另外将公司部分商业地块项目予以转让，以减少经营风险；报告期内公司共新增土地储备约140亩，至08年末累计土地储备3931亩，可保障公司未来3-5年的业务发展所需。报告期内，针对不同地区市场状况，及时调整项目开发计划，适当缩减开发规模，项目开发进度视市场情况加快或减缓；08年中期，公司调整全年开发计划，全年新开工面积比原定计划减少69.07万平方米。08年总体上在保障财务安全情况下，提高资金利用效率，降低运营风险。

产品结构：针对在持续宏观调控下2007年开始出现的充足的市场供应量和日渐激烈的市场竞争格局，依靠多年的专业开发能力，积极调整产品供应结构，提高产品性能和功能，应对市场变化和客户所需，在08年交易惨淡的市场行情下，依托新产品取得了积极的成果。

融资：公司融资受到多重影响，一是仍然受限于纯B股上市公司资本市场不能融资；二是受央行对房地产信贷限制紧缩银根的影响；三是受金融政策和市场影响融资成本明显提高。虽然货币政策先紧后松，但受国家宏观调控和风险防范的影响，房地产企业信贷极为艰难，但公司凭借良好的资信，通过积极的商业银行贷款和信托融资，保障了公司业务的健康发展。

销售：2008年，公司提出“全员体验式营销”理念，加强销售团队的培训，增强员工责任心和感恩客户，拓展客户广度、延伸营销进程；同时继续贯彻全程营销理念，通过提高项目定位的准确性，针对市场情况适时推出各项促销政策，以合理价格促进销售、提高成交率。在诸多措施努力下，公司各区域的产品销售速度和销售回款在2008年极为不景气的市场背景下取得了较为理想的效果。上海青浦“新城盛景”项目08年实现销售1019套，名列上海市当年单盘销售套数和面积第一；无锡“盛世新城”项目在08年市场最低迷时期逆境放彩，项目开盘后持续热销，后续加推数期，销售业绩数月独占无锡市场头名；苏州昆山“新城域”项目08年销售1255套，名列昆山市当年住宅类单盘销售套数和面积第二；公司常武地区近年来一直是业务收入的主要来源，08年虽然整体市场低迷、销售放缓，但通过及时有力地促销，数个项目销售名列市场前矛，公司在常武地区销售市场份额在连续数年领袖市场的情形下08年下半年急速上升，逆市扩大，一度引起市场震动。08年公司销售回款超过45.66亿元，其中49.3%来自常武地区，29.67%来自上海地区，14.33%来自苏州地区，4.49%来自无锡地区，2.21%来自南京地区项目，上海地区比重明显较07年有所提高，常武地区比重基本持平，销售回款分布较为合理。

管理和内控：

①继续完善流程建设。报告期公司运行体系建设成效显著，组织管理体系、系统运行能力得到提升，基于公司发展战略和规范化、专业化管理要求编制了更多公司内部管理制度、专业流程文件，逐步发布设计、工程、产品的标准化手册，有效促进了公司规范化、专业化管理。

②加强信息化应用，提高工作效率。公司在现有CKM内部办公、EHR人力资源管理系统平台上，不断开发工作模块，增加工作方式，提高工作效率，为公司决策支持系统建设提供了必要的平台。

③继续深化全员绩效考核。在公司原有年度目标责任状、季度考核的基础上，今年增加了月度考核，使绩效考核更深入、更具体，工作更有目的和时效；同时强化内部责任问责机制，制定了相应制度并认真实施，加强了员工工作责任心和自我操控能力，有力提高员工工作能力，同时有力保障了公司各项绩效目标任务的全面完成。

④“变革引领、精细致胜”，持续推进专业化建设。公司加强对客户、品牌、产品深入研究，制定工作模块和标准化手册；推进成品房开发和实施；提高施工质量验收标准；进一步研究对新开项目成本控制；强化交付整改验收工作，细化交付标准，有效保证公司产品、质量、功能、服务满足市场和客户需求。

3、公司战略实施

公司继续坚持“布局三角、深入专业化”的战略布局，在最具有经济活力的长三角区域城市“深耕”，不断提高市场占有率，提高公司品牌知名度和美誉度。为实施公司发展战略，公司深抓内部管理、绩效管理、吸引更多专业化人才，提高产品设计标准、工程质量标准，完善项目开发流程，提升专业化程度。在专业中创造价值，在成长中实现增长，在增长中提升公司行业地位。

4、行业地位和客户美誉度

专业创造价值，报告期内，公司获得荣誉部分列示如下：

2008年3月，被中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院四家机构联合评为“2008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；

2008年6月，被中国房地产TOP10研究组评为“2008沪深房地产上市公司财富创造能力TOP10”第4位；

2008年8月，“新城”被认定为中国驰名商标；

2008年9月，被中国房地产TOP10研究组评为“2008中国华东房地产公司品牌价值TOP10”第1位，品牌价值为人民币壹拾叁亿伍仟陆佰万元（连续三年）；

2008年9月，获江苏省2007年度房地产开发综合实力50强企业第1名(连续三年)；

2008年10月，全国工商联系统抗震救灾先进集体

2008年10月，被中国人力资源管理年度评选组委会授予“2008年度中国行业十佳雇主企业”称号(连续四年)；

2008年10月，被中国广告协会“诚信广告中国行”活动组委会评为“中国诚信广告主长城奖金奖”；

2008年11月，江苏省民营企业纳税百强第五名

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。至报告期末，公司下属有常武地区的“新城南都三期B、C、D区、中心商业街西、菜场”、“新城公馆一期、二期、西区”、“新城帝景商业”、“新城熙园”、“新城长岛一期”、“四季新城金典”、“蓝钻景庭”、“新城尚东区”、“新城逸境”、“新城首府”、“玉龙湾二期、三期”、“清水湾”“公园壹号续建”32个子项目，南京地区的“新城尚座”项目，苏州地区的“翡翠湾二期”、“新城域二期、三期、四期”4个子项目和上海的“新城盛景”、“清水颐园三期”4个子项目，共41个子项目在建，在建面积达318.31万平方米。

报告期内，常武地区的“新城南都三期A区、B区”、“新城公馆一期B区”、“新城长岛一期A区、B区、别墅”、“四季新城金典”、“新城尚东区一期、二期”、“新城蓝钻”、“蓝钻景庭一期”、“玉龙湾二期”、“人民家园二期B区”，苏州的“翡翠湾一期B区”和“新城域一期B区、二期”，上海的“新城盛景一期A区”、“清水颐园三期”共18个项目实现竣工交付，竣工面积为121.59万平方米。

截止2008年12月31日，公司总资产109.52亿元，净资产19.06亿元。报告期内，公司实现回笼资金45.66亿元，项目实现结算面积83.77万平方米，实现主营业务收入40.50亿元，较上年增长17.81%；实现净利润40457.69万元，较上年减少8.35%。

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)	销售总额(万元)	结算面积(平方米)	结算金额(万元)
常州四季新城金典	15,841.10	5,781.80	31,868.93	11,877.12
常州新城长岛	50,016.07	18,683.79	98,645.43	36,942.33
常州新城公馆	68,834.91	39,963.82	21,728.23	11,919.50
常州新城南都	63,131.70	24,393.15	126,025.64	49,612.04
常州新城帝景商业	9,620.18	17,494.27		
常州新城熙园	11,774.10	4,951.63		
常州金色新城	4,276.03	3,105.41	14,391.63	7,656.96
常州人民家园二期	5,367.43	3,194.05	42,835.82	24,452.05
常州新城逸境	49,117.85	23,436.66		
常州尚东区	57,004.32	32,332.12	35,605.00	16,846.90
常州蓝钻	5,807.83	3,590.28	53,378.25	23,532.63
常州蓝钻景庭	14,388.04	7,142.05	26,645.69	12,272.31
常州玉龙湾	46,073.19	17,493.01	52,490.59	19,477.59
常州公园壹号	15,291.91	6,635.50	6,754.89	3,136.92
常州清水湾一期	23,369.17	6,868.29		
南京新城逸境			628.53	278.80
南京尚东区	2,742.55	2,630.23	11,310.53	9,146.78
南京尚座花园	8,688.10	6,188.23		
上海新城盛景	89,967.08	72,947.56	37,074.20	26,734.59
上海清水颐园	50,171.67	48,373.56	86,065.07	77,295.12
上海新城尚景	3,497.24	3,988.21	3,503.44	3,960.31
昆山翡翠湾	37,460.13	14,827.52	22,598.90	7,577.12
昆山新城域	106,203.66	48,839.55	165,806.12	58,897.76
无锡盛世新城	45,826.53	23,701.93		
常州老项目			384.21	172.01
小计	784,470.79	436,562.62	837,741.09	401,788.82

2008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	计划竣工时间	预计总投资(万元)
常州新城南都三期C区	常州武进文秀苑	21,486	56,370	2007-12	2009-06	12,700
常州新城南都三期D区	常州武进文秀苑	19,189	63,305	2008-07	2010-06	15,800
常州新城南都商业街西	常州武进文秀苑	8,460	5,900	2007-11	2009-03	2,000
常州新城南都菜场	常州武进文秀苑	4,545	6,213	2007-08	2009-06	1,800
常州新城公馆二期	常州武进小庙	31,490	75,216	2007-09	2009-11	25,400
常州新城公馆西区一期	常州武进小庙	15,632	32,948	2007-09	2009-10	9,000
常州新城公馆西区二期	常州武进小庙	39,143	76,611	2008-04	2010-05	21,600
常州新城长岛一期C区	常州武进夏雷	36,267	73,499	2007-11	2009-06	18,100
常州蓝钻景庭二期	常州市常澄路	24,160	73,031	2007-09	2009-03	26,100
常州新城首府办公楼	常州万福路	8,185	42,115	2008-04	2010-05	26,300
常州新城首府公寓	常州万福路	8,200	53,082	2008-06	2010-06	28,100
常州新城首府一期	常州万福路	17,200	35,929	2008-08	2011-09	26,500
常州新城逸境一期	常州龙游路	36,469	79,987	2008-01	2009-11	30,800
常州新城逸境二期	常州龙游路	27,093	99,616	2008-06	2009-12	33,100
常州清水湾一期A区	常州新区机场路	27,800	56,400	2008-12	2011-06	14,500
常州新城熙园一期	常州湖塘	23,555	40,844	2008-09	2009-12	12,100
常州新城帝景商业	常州湖塘花园街	38,200	64,829	2008-10	2009-11	26,800
常州公园壹号补建	常州东方大道	7,800	19,536	2008-06	2009-11	6,500
常州玉龙湾三期	常州市飞龙路	36,700	81,848	2007-12	2009-10	23,700
常州尚东区三期	常州市竹林路	18,535	82,676	2008-08	2010-10	25,800
昆山翡翠湾二期	昆山马鞍山路	41,680	95,141	2008-05	2009-12	28,000
昆山新城域三期	昆山长江路	17,006	75,444	2008-03	2009-12	17,700
昆山新城域四期	昆山长江路	64,708	160,740	2008-08	2010-12	42,200
苏州金郡一期	苏州市吴中区	79,299	122,760	2008-10	2010-06	55,300
上海新城盛景一期B区	上海青浦汇金路	51,732	75,241	2007-08	2009-05	32,900
上海新城盛景二期	上海青浦汇金路	43,574	48,346	2008-03	2009-10	23,300
上海新城盛景三期	上海青浦汇金路	70,400	71,662	2008-08	2010-06	36,700
南京新城尚座花园	南京合班村	23,324	51,854	2008-06	2009-11	24,500
无锡盛世新城一期	无锡北塘区	52,114	146,121	2008-05	2010-10	62,100
小 计		893,946	1,967,264			709,400

6、主营业务分产品、分地区情况说明

(1)占主营业务收入或主营业务利润总额10%以上的主要产品

单位：人民币元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	主营业务利润率比上年增减(%)
房地产开发销售	4,017,888,157.00	2,736,549,430.55	24.30	18.02	19.93	减少1.91个百分点

(2)主营业务分地区情况表

单位：人民币元

分地区	主营业务收入	占主营业务收入比例(%)	主营业务利润	占主营业务利润比例(%)
常州市	2,178,983,441.00	54.23%	379,021,099.60	38.81%
南京市	94,255,792.00	2.35%	35,551,298.80	3.64%
上海市	1,079,900,133.00	26.88%	447,159,777.04	45.79%
苏州市	664,748,791.00	16.54%	114,772,989.88	11.75%
合计	4,017,888,157.00	100.00%	976,505,165.32	100.00%

报告期内，公司子公司江苏新城物业管理有限公司、常州新城万嘉建筑设计有限公司实现收益占公司主营业务收入比例较小，在主营业务分地区和构成情况的讨论分析中暂不列入分析比较。公司无锡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	房地产开发与销售	常州金色新城 常州四季新城	110,000	658,509.93	19,647.36
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	10,000	27,721.42	-434.40
常州鼎佳房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州玉龙湾	10,000	50,466.49	1,094.28
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	29,622.62	-485.37
常州新城置地房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州尚东区	9,000	81,137.92	270.33
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	32,879.54	-429.17
常州新城万博置业有限公司	房地产开发与销售	常州惠商地块	2,000	43,198.27	-144.65
常州泰隆房地产开发有限公司	房地产开发与销售	常州蓝湾苑	1,000	9,879.78	-1.35
南京新城创置房地产有限公司	房地产开发与销售	南京尚东区	12,000	73,508.51	-1,435.66
南京新城尚郡房地产有限公司	房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、经济信息咨询服务	南京尚郡项目	1000	970.31	-32.53
上海新城创置房地产有限公司	房地产开发与销售	上海新城盛景	21,000	129,348.70	4,429.83
上海新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与销售	上海新城枫景	3,000	46,707.29	-75.24
上海新城宝缘房地产有限公司	房地产开发与销售	上海新城尚景	3,000	7,570.88	634.29
上海清水颐园房地产有限公司	房地产开发与销售	上海清水颐园	15,000	74,986.74	23,286.64
上海东郡房地产开发有限公司	房地产开发与销售	上海高行地块	10,000	9,687.84	-222.95
上海新城创佳置业有限公司	房地产开发经营	上海嘉定新城B地块	1000	1000.93	-0.07
苏州新城万嘉房地产有限公司	房地产开发与销售	苏州翡翠湾	10,000	28,716.77	-2,271.89
苏州新城万博置业有限公司	房地产开发与销售	苏州新城金郡	25,000	98,719.72	-1,158.31
昆山新城创置房地产有限公司	房地产开发与销售	昆山新城域	10,000	100,022.20	8,723.70
无锡新城万嘉置业有限公司	房地产开发与销售	无锡盛世新城	22,000	67,439.95	-1,323.10
常州新城资产经营管理有限公司	资产的管理、租赁	健身服务、食品服务	100	105.67	-5.11
常州万嘉置业咨询有限公司	置业咨询服务、房地产经纪与销售代理、房地产策划	房产代理与咨询	100	102.36	-0.64
常州新城万嘉建筑设计有限公司	建筑、装饰等设计、咨询	建筑设计	100	743.93	-64.94
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	17,194.26	-0.24
江苏新城物业服务有限公司	托管范围的房屋管理、维修、服务	物业管理	500	5,220.33	-578.50
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	285.56	3.58
常州市四季新城消费品市场有限公司	市场内摊位出租、管理服务	摊位出租、管理	50	51.49	0.01

8、主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计(元)	549,045,032	占采购总额比重(%)	22.99
前五名客户销售金额合计(元)	64,127,654	占销售总额比重(%)	1.58

9、主要财务状况、经营成果及现金流量比较情况及分析

单位：人民币元

报告期内公司资产构成同比情况及分析

项目	2008年末	2007年末	增减额	增减幅度(%)	原因分析
总资产	10,951,795,390.25	9,738,439,978.62	1,213,355,411.63	12.46	主要是开发成本的增加
其他应收款	310,881,427.16	391,545,854.73	-80,664,427.57	-20.60	主要是上年末公司土地招投标保证金在本报告期相应收回
存货	8,084,493,940.21	6,917,164,831.65	1,167,329,108.56	16.88	系各项目开发成本增加和本年完工交付增加开发产品
无形资产	1,349,101.62	618,164.37	730,937.25	118.24	主要是各类大型管理软件的增加
应付账款	1,128,900,994.11	801,168,878.14	327,732,115.97	40.91	系本年完工项目预估工程款增加
其他应付款	116,041,598.51	367,257,170.40	-251,215,571.89	-68.40	主要是公司归还大股东临时借款
总负债	9,045,315,945.85	8,265,937,395.84	779,378,550.01	9.55	银行借款和应付帐款的增加
股东权益