

重要提示

本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。独立董事聂梅生委托独立董事陈华康代为出席会议并行使表决权。公司本季度财务会计报告未经审计。

一、重要提示（见另文）

二、公司基本情况

（一）公司股票上市证券交易所：上海证券交易所

股票简称：ST 新城 B

股票代码：900950

（二）公司董事会秘书：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

公司董事会证券事务代表：王国宁（联系方式同上）

（三）主要财务数据和指标

表一

项 目	2002 年 1-9 月
净利润（元）	2,451,935.46
扣除非经常性损益后的净利润（元）	3,100,643.24
每股收益（摊薄）（元/股）	0.0074
每股收益（加权）（元/股）	0.0074
净资产收益率（摊薄）（%）	0.691
净资产收益率（加权）（%）	0.689

表二

项 目	2002 年 9 月 30 日	2001 年 12 月 31 日
每股净资产（元）	1.068	1.061
调整后的每股净资产（元）	0.865	0.879
股东权益（不含少数股东权益）（元）	354,617,433.02	352,165,497.56
注：报告期内扣除非经常性损益的	项目	金额
	营业外收支净额	-648107.78 元

三、股本变动和主要股东持股情况

（一）报告期内公司股本没有变动。

（二）本报告期末公司在册股东总数 19843 名。

（三）截止 2002 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况：

股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	性质
1、武进柴油机厂	195,360,000	58.86	国家股
2、SUNGOLDEN LIMITED	1,065,700	0.32	流通股
3、耿斌	873,410	0.26	流通股
4、CHIN IKUSHIN	720,000	0.22	流通外资股东
5、武进湖塘邱墅铸造厂	660,000	0.20	发起法人股
6、武进戴溪东尖有色金属铸造厂	660,000	0.20	发起法人股

7、龚平	583,000	0.18	流通股
8、上海海欣国际投资公司	559,840	0.17	流通外资股东
9、吴蔚	548,600	0.17	流通股
10、武进油泵油嘴厂	528,000	0.16	发起法人股
武进夏溪农机具修造厂	528,000	0.16	发起法人股

注：1、前十名股东中，国家股和发起法人股股东所持有股份均为未上市流通股份；国家股和发起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；

2、2002年9月5日，经财政部财企（2002）350号文批复：同意将武进柴油机厂持有的本公司国家股195,360,000股中的97,445,370股转让给江苏新城实业集团有限公司、73,021,080股转让给常州环球房地产发展有限公司、24,893,550股转让给常州泛华科技投资有限公司。国家股转让后，本公司总股本不变，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持有股份分别占总股本的29.36%、22%和7.5%，股份性质为非发起人境内法人股，上述三家公司分别成为本公司第一、二、三大股东。

上述股权转让过户手续于2002年10月15日办理结束。

（四）报告期内，本公司实际控制人未发生变化，仍为江苏新城实业集团有限公司，具体情况可见本公司2001年度报告（2002年4月23日登载于《中国证券报》、《上海证券报》、《香港商报》和上海证券交易所网站www.sse.com.cn）。

四、经营情况阐述与分析

（一）报告期内经营情况

在平稳运行的经济大环境下，房地产业继续保持良好的发展势头。第三季度，本公司经营情况良好，各个项目工程按计划正常进行。计划今年第四季度交付的四季新城二期、中凉新村六期续建项目至报告期末预销售率分别达到93.92%和97.63%；计划2003年上半年交付的金色新城一期项目至报告期末预销售率达78.62%；本公司9月下旬推出的金色新城二期住宅项目出现客户通宵排队、抢订热潮，开盘首日预订率达60%，充分显示出公司在常武地区房地产业的实力和领先优势。公司投资设立的南京新城创置房地产有限公司业已筹备就绪，项目审批手续正在办理之中。

（二）报告期内，公司主要投资项目

1、报告期内公司无募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期内的情况。

2、经本公司第二届董事会第十三次会议决议（决议公告刊登于2002年9月3日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》上），公司与本公司控股子公司常州新城房产开发有限公司共同出资设立南京新城创置房地产有限公司。本公司出资300万元，占该公司总股本的10%；常州新城房产开发有限公司出资2700万元，占该公司总股本的90%。

3、经本公司第二届董事会第十四次会议决议（决议公告刊登于2002年9月17日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》上），本公司与房地产行业八家公司和自然人共同出资设立南京浦东建设发展股份有限公司，本公司出资1500万元，占该公司总股本的15%，为该公司第二大股东。

上述两家公司的详细情况请参见2002年9月28日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》。

（三）报告期内，公司经营成果及财务状况分析

1、经营成果方面

表一

单位：人民币万元

项 目	2002年1-9月	2001年1-9月	增减（+/-）%
主营业务收入	23,876.08	9,109.95	262.09
主营业务利润	5,463.38	-481.51	-

净利润 245.19 -10,416.66 -

注：(1) 本季度各项会计数据与去年同期相比有较大变动，是因为本季度反映的是房产开发业务的业绩，而去年同期是柴油机业务的业绩。

(2) 本季度公司主营业务收入、主营业务利润及净利润的增加是因为房地产业务销售情况良好、实现盈利，而去年同期柴油机业务销售不好、业绩亏损所致。

表二 单位：人民币万元

项 目	2002年1-9月		2002年度1-6月	
	金 额	占利润总额 比例	金 额	占利润总额 比例
主营业务利润	5,463.38	381.92%	4,701.81	346.33%
其他业务利润	7.296	0.51%	7.11	0.52%
期间费用	3,975.31	277.90%	3,286.56	242.08%
投资收益	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-
营业外收支净额	-64.87	-4.53%	-64.75	-4.77%

注：(1) 本季度主营业务利润较今年上半年相比有较大幅度减少是因为公司本季度未有项目交付，因以前报告期间已交付项目的客户未及时办理房款结算、开票完税等事项而延迟至本报告期办理，故在本期确认收入，反映主营业务收入较少所致。

(2) 本季度期间费用较今年上半年相比有较大幅度减少是因为上半年计提了 1,458.72 万元坏帐准备金和本季度销售费用减少所致。

(3) 报告期内，公司无重大季节性收入与支出。

(4) 报告期内，公司无重大非经常性损益。

2、财务状况方面 单位：人民币万元

项 目	2002年9月30日		2001年12月31日	
	金 额	占资产总 额的比例	金 额	占资产总 额的比例
货币资金	6,239.16	6.58%	2,515.70	3.28%
应收帐款	5,348.46	5.64%	7,094.50	9.25%
存货	41,843.79	44.13%	28,760.31	37.49%
短期投资	-	-	-	-
固定资产净额	536.80	0.57%	157.80	0.21%
无形资产	15,589.56	16.44%	15,087.32	19.67%
应付帐款	8,989.04	9.48%	6,448.40	8.41%
短期借款	13,000.00	13.71%	-	-
股本	33,191.40	35.01%	33,191.40	43.27%
资本公积	2,025.15	2.14%	31,179.33	40.65%

注：(1) 报告期末货币资金增加是因为本公司控股子公司常州新城房产开发有限公司开发新项目增加短期借款 13,000 万元所致。明细如下：

常州新城房产开发有限公司向中国农业银行武进支行湖塘办事处借款（由江苏新城实业集团有限公司提供担保）：

金 额	期 限
2,000 万元	2002年4月17日至2003年4月16日
3,000 万元	2002年2月3日至2003年2月2日
3,000 万元	2002年3月29日至2003年3月28日

常州新城房产开发有限公司向中国建设银行常州分行城中支行借款（由本公司用 33.33 万平方米土地使用权作抵押担保）5,000 万元，期限为 2002 年 6 月 3 日至 2003 年 6 月 2 日。

(2) 应收帐款减少是因为上半年计提了 1,458.72 万元的坏帐准备金。

(3) 资本公积减少系利用资本公积金 291,541,773.32 元弥补 2001 年度末累计亏损。

(4) 报告期内，公司无重大委托理财、资金借贷行为。

(5) 报告期内，公司无重大逾期债务。

3、或有事项与期后事项

(1) 本公司于 2002 年 8 月 9 日收到江苏省常州市中级人民法院出具的应诉通知书，就山西省运城杰强铸造有限公司与本公司欠款纠纷一案进行书面答辩（公告详情请参见 2002 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》）。该案仍处取证阶段，尚未开庭审理。

(2) 报告期内，公司无重大对外担保事项。

4、其他重要事项

(1) 报告期内，公司的生产经营环境以及与公司业务相关的政策法规未发生重大变化。

(2) 经公司第二届董事会第十二次会议决议（决议公告刊登于 2002 年 8 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》），同意公司控股子公司常州新城房产开发有限公司与南京市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，受让位于南京市建邺区二道埂子规划用地总面积为 17,413.4 平方米的宗地一块，其中代征城市道路用地面积 3,190.3 平方米，实际受让土地面积为 14,223.1 平方米，受让价款总额为人民币 6,700 万元。土地在付清全部交易价款后于 2003 年 1 月 20 日前交付受让人常州新城房产开发有限公司。

(3) 经公司第二届董事会第十五次会议决议（决议公告刊登于 2002 年 9 月 26 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》），同意转让公司部分应收帐款并授权董事长与江苏新城实业集团有限公司签署《债权转让协议书》：将公司与柴油机业务相关的截止 2002 年 6 月 30 日的应收帐款余额人民币 206,804,082.61 元（其中坏帐准备 153,319,820.22 元，帐面净值 53,484,262.39 元）转让给江苏新城实业集团有限公司，转让价格确定为人民币 53,484,262.39 元，转让价款由江苏新城实业集团有限公司以现金在 2002 年 12 月 31 日前结清。

本公司董事会认为，江苏新城实业集团有限公司为本公司第一大股东，有能力支付上述转让价款，本次转让有利于减少公司财务风险，提高公司资产质量，有利于本公司的发展和全体股东的利益。

此次转让属关联交易，须报请公司 2002 年度第一次临时股东大会审议批准后实施。此议案在董事会表决时，4 名关联董事回避了表决，2 名独立董事和 1 名非关联董事参与了表决并全部同意此议案。

(4) 经公司第二届董事会第十五次会议决议（决议公告日如上），因公司聘请的 2002 年度国际审计师安达信公司（香港）由于安达信公司在香港及中国大陆业务已于 2002 年 7 月 1 日正式并入普华永道，同意改聘普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2002 年度的国际审计师。

上述事项须报请公司 2002 年度第一次临时股东大会审议批准。

(5) 经公司第二届董事会第十五次会议决议（决议公告日如上），公司董事会决定于 2002 年 10 月 29 日上午 9:30 召开公司 2002 年度第一次临时股东大会。

(6) 本公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2002 年 10 月 15 日出具的《证券登记证明》，本公司原国家股股东武进柴油机厂所持有的本公司 58.86% 的股份（计 19536 万股）分别过户给江苏新城实业集团有限公司、常州环球房地产发展有限公司、常州泛华科技投资有限公司。

上述三家公司持股数和持股比例见本报告第三节第（三）条注 2。

（四）报告期内，公司会计政策、会计估计与前一报告期无变化，也无重大会计差错更正。

（五）因本公司去年同期重大亏损，而公司去年下半年实施重大资产重组后，房地产主营业务经营情况良好，公司本年度业绩将肯定比去年有大幅度的增长。

五、财务报告（未经审计）

（一）财务会计报表

简要合并利润表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司 单位：人民币万元

项 目	2002 年 7-9 月	2002 年 1-9 月
一、主营业务收入	2,263.60	23,876.08
二、主营业务利润	761.56	5,463.38
三、其他业务利润	0.18	7.30
四、期间费用	688.75	3,975.31
五、投资收益	-----	
六、营业外收支净额	0.12	64.87
七、所得税	22.81	1,078.12
八、净利润	36.98	245.19

简要合并资产负债表

编制单位：江苏新城房产股份有限公司 单位：人民币万元

项 目	2002.9.30	2001.12.31
流动资产合计	72,965.69	56,852.49
长期投资合计	5,726.73	4,606.93
固定资产净值合计	536.80	157.80
无形资产及其他资产	15,589.56	15,087.32
资产总计	94,818.78	76,704.54
流动负债合计	50,899.00	33,250.53
长期负债合计	7,500.00	7,500.00
负债合计	58,399.00	40,750.53
少数股东权益	958.04	737.46
股东权益	35,461.74	35,216.55
负债及股东权益合计	94,818.78	76,704.54

（二）会计报表附注

1、与 2001 年度报告、2002 年半年度报告相比，公司本季度会计政策、会计估计无变化，财务报表合并范围包括了新设立的南京新城创置房地产有限公司；

2、无应纳入财务报表合并范围而未予合并的子公司。

董事长：王振华

江苏新城房产股份有限公司

二 00 二年十月二十二日