

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。本半年度报告摘要的目的仅是为公众提供公司上半年的简要情况,报告全文同时刊载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。投资者在作出重大决策之前,应当仔细阅读半年度报告全文。公司本半年度财务报告未经审计。

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。

本半年度报告摘要的目的仅是为公众提供公司上半年的简要情况,报告全文同时刊载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。投资者在作出重大决策之前,应当仔细阅读半年度报告全文。

公司本半年度财务报告未经审计。

释 义

新城集团:指江苏新城实业集团有限公司

武进新城房产、本公司控股子公司:均指常州新城房产开发有限公司(原名武进新城房产开发有限公司。因常州市行政区划调整,撤销武进市设立常州市武进区,2002年7月经常州市工商行政管理局核准变更公司名称为常州新城房产开发有限公司。)

武进市新城物业有限公司、常州新城物业有限公司:均指常州新城物业有限公司(原名武进市新城物业有限公司。因常州市行政区划调整,撤销武进市设立常州市武进区,原武进市新城物业有限公司也进行了公司名称变更登记。)

重大资产重组:指公司经2001年11月15日召开的公司2001年度第一次临时股东大会批准而实施的重大资产重组。重组主要内容为本公司出售与柴油机业务相关的除部分应收帐款以外的全部资产并剥离全部负债予武进柴油机厂,本公司收购新城集团持有的武进新城房产95.8%的股权及常州环球房地产发展有限公司33.33万平方米土地使用权。

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1-6月	2001年1-6月
净利润(元)	2,082,093.03	-173,962,735.00
扣除非经常性损益后的净利润(元)	2,581,728.53	-111,520,209.00
每股收益(摊薄)(元/股)	0.006	-0.524

每股收益（加权）（元/股）	0.006	-0.524
净资产收益率（摊薄）（%）	0.59	-48.21
净资产收益率（加权）（%）	0.59	-38.86
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.10342	-0.00086

表二

项 目	2002年6月30日	2001年12月31日
每股净资产（元）	1.067	1.061
调整后的每股净资产（元）	0.876	0.879
股东权益（不含少数股东权益）（元）	354,247,590.59	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	-499,635.50元

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）本报告期末公司在册股东总数 19688 名。

（三）截止 2002 年 6 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	195360000	58.86	国家股
2、SUNGOLDEN LIMITED	1500000	0.45	流通股
3、CHIN IKUSHIN	720000	0.22	流通外资股东
4、武进湖塘邱墅铸造厂	660000	0.20	发起人股
5、武进戴溪东尖有色金属铸造厂	660000	0.22	发起人股
6、龚平	583000	0.18	流通股
7、上海海欣国际投资公司	559840	0.17	流通外资股东
8、沈崇效	533141	0.16	流通股
9、武进油泵油嘴厂	528000	0.16	发起人股
10、武进夏溪农机具修造厂	528000	0.16	发起人股

注：前十名股东中，国家股和发起人股股东所持有股份均为未上市流通股份；发起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；

（四）报告期内，公司控股股东或实际控制人没有发生变化，具体情况可见本公司 2001 年年度报告（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、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、高级管理人员变动情况

经 2002 年 5 月 30 日召开的公司 2001 年度股东大会批准，公司董事朱华兴、杨年进辞去董事职务；聘请聂梅生女士和陈华康先生为公司独立董事。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内公司财务状况分析

1、报告期内公司经营成果部分财务数据

项 目	2002年1-6月	2001年1-6月	增减比率（%）
主营业务收入（元）	216,124,794.33	93,201,076.00	131.89
主营业务利润（元）	47,018,126.91	-13,812,143.00	-
净利润（元）	2,082,093.03	-173,962,735.00	-
现金及现金等价物净			

项 目	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	增减比率 (%)
总资产 (元)	855,953,487.97	767,045,438.82	11.59
股东权益 (元)	354,247,590.59	352,165,497.56	0.59

2、讨论与分析

公司于 2001 年 11 月 30 日完成了重大资产重组,出售了与柴油机业务相关的除部分应收帐款以外的全部资产和全部负债,收购了房地产业务相关资产。因此,2001 年 1-6 月反映的是柴油机业务的经营业绩;2002 年 1-6 月反映的是房地产开发业务的经营业绩。

(1) 主营业务收入增加主要是因主营业务变更,房地产业务销售情况良好。

(2) 主营业务利润和净利润增加主要是因为去年同期柴油机业务亏损,另外房地产业务的盈利能力比柴油机业务的盈利能力强所致。

(3) 本期净利润与主营业务利润相差较大是由于公司重组时,与柴油机业务相关的部分应收帐款仍留在公司,因计提该部分应收帐款的坏帐准备而影响了净利润。

(4) 现金及现金等价物净增加额增加是因为本期公司控股子公司武进新城房产因房地产业务开发需要筹资活动产生的现金流入增加所致。

(5) 总资产增加是公司为开发新项目新增借款而货币资金增加和无形资产增加。

(6) 股东权益与期初相比增加是由于本期利润未分配,累积所致。

(二) 报告期内公司主要经营情况

公司除房地产开发外无其他经营业务,本公司主营业务全部来自控股子公司武进新城房产。报告期内,武进新城房产房地产开发业务经营正常,业绩稳定增长,新开发项目 3 个,实现销售面积逾 19 万平方米,实现主营业务收入 216,124,794.33 元。由于柴油机业务相关的应收帐款计提坏帐准备,对公司的净利润影响较大,公司实现净利润 2,082,093.03 元。至报告期末公司经营成果已达到 2002 年度业务发展计划在本报告期的要求。

(三) 报告期内公司投资情况

报告期内,公司无募集资金使用或前期募集资金使用延续到本期的情况。

(四) 报告期公司实际经营情况与本期计划相比较

期初的新年度计划中,公司提出要塑造品牌,提升核心竞争力。报告期内公司“金色新城”项目通过“亚太村”国际生态住宅品牌评审,这是目前本地区唯一以“绿色生态”为核心主题的住宅项目。

期初公司提出要注重产品创新、提高产品品质。目前,公司已完工和在建几期楼盘:“金色新城”一期、“四季新城”一期、二期、“中凉新村”七期等以先进的总体规划、良好的建筑质量和更加人性化的设计赢得了客户青睐,销售获得佳绩。

(五) 下半年经营计划

随着我国经济稳定持续增长,房地产业也在不断升温,在本地区竞争日益激烈的环境下,公司仍将按照 2002 年度的业务发展计划,以品牌来提升公司产品的竞争力、以人性化的设计、优异的质量及诚信的态度来赢得客户;同时,公司也将加强营销力度,以保障年度经营目标的实现。

公司下半年除在保持本地区的房地产龙头优势外,将加快迈向外省市的步伐。为保证公司稳定持续发展,公司下半年将继续增加土地储备。下半年,公司预计实现主营业务收入 12,000 万元,其中主营业务成本 8,100 万元。

因公司 2001 年进行资产重组时留有的部分应收帐款龄较长,回收困难,可能会影响公司经营业绩。

公司治理方面,在按照现代企业制度规范运行的同时,公司正在进行组织机构、人力资源等方面的重新整合工作,在下半年完成全部工作,届时公司的决策经营机制将更趋科学规范。

(六) 根据房地产行业情况及本公司经营情况, 公司管理层预测下一报告期的经营成果预计比去年同期有大幅增长。

六、重要事项

(一) 报告期内公司无以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况。

(二) 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 报告期内公司无重大资产收购、出售或处置。公司于 2001 年下半年进行重大资产重组, 11 月份重组完毕。重组后公司应付新城集团收购股权款 79, 889, 500 元, 至本报告期末, 公司已结清全部余款。对公司经营成果和财务状况无影响

(四) 报告期内公司重大关联交易:

1、报告期内公司无购销商品、提供劳务等关联交易。

2、报告期内公司无资产收购、出售等关联交易。

3、公司与关联方报告期末存在债权、债务或担保事项

(1) 本公司自 2001 年 11 月 15 日起拥有武进新城房产 95. 8% 的股权, 根据财会字 1998 66 号文中关于确定股权购买日的规定, 自 2001 年 11 月 30 日起将该公司纳入合并会计报表范围。至本报告期末, 武进新城房产应收关联方款项分别为:

常州新城物业有限公司 (简称物业公司) 187. 81 万元

常州新城房产代理有限公司 (简称代理公司) 287. 28 万元

物业公司欠款原因主要为武进新城房产代垫住宅小区住户入住前的部分费用及暂为物业公司提供小区物业托管后的维护费; 代理公司欠款原因主要为代武进新城房产销售住宅小区中剩余空置房和空置车库, 已售空置房和车库的产权过户手续代理公司正在办理之中。上述应收款项对本公司经营成果与财务状况没有影响。

(2) 报告期内, 公司控股子公司武进新城房产因房地产开发业务需要向中国农业银行武进市支行湖塘办事处短期借款 8, 000 万元, 由公司关联方新城集团提供担保。

(3) 经公司第二届董事会第十次会议批准, 本公司及本公司控股子公司武进新城房产与中国建设银行常州分行签署了“最高额抵押合同”及“借款合同”。主要内容为: 武进新城房产因房地产开发的需要, 自 2002 年 4 月至 2004 年 4 月的期限内向建设银行常州分行贷款累计不超过额度人民币 9, 000 万元。上述借款由本公司将位于武进市何留村、浒路村的文秀苑 33. 33 万平方米土地的使用权 (经江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司“苏地估字第 2001-070 号”土地估价报告评估, 价格为 151, 233, 318. 20 元) 作抵押担保。

(4) 报告期内公司无其他重大关联交易信息。

(五) 报告期内公司重大合同信息。

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、报告期内公司与中国建设银行常州分行签署“最高额抵押合同”, 详情见本节第(四)项第 3 条 (3) 款。

3、报告期内公司控股子公司武进新城房产在上述提到的 9, 000 万元人民币授信额度内与中国建设银行常州分行签署“借款合同”贷款人民币 5, 000 万元, 该款项主要用于房地产开发, 由本公司提供借款担保, 不会给公司带来清偿风险。

4、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期限的重大委托他人进行现金资产管理事项。

(六) 报告期内没有公司或持有公司股份 5% 以上 (含 5%) 的股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

(七) 公司本报告期财务报告未经审计。

（八）其他重要事项

1、至本报告期末,公司为购买公司商品房的客户提供购房贷款担保,累计金额 7,090 万元,因由客户购买之商品房作为公司为其提供贷款担保的抵押,所以不会给公司经营造成风险。

2、因常州市行政区划调整,撤销武进市设立常州市武进区,本公司控股子公司武进新城房产于 2002 年 7 月 9 日经常州市工商行政管理局核准,变更名称为常州新城房产开发有限公司。

3、经公司第二届董事会第十一次会议决议通过,董事会聘戚伯明先生为公司副总经理;同意公司原财务负责人黄莹女士因工作变动辞职,董事会聘请陆忠明先生为公司财务负责人。

4、本公司收到江苏省常州市中级人民法院(以下简称“常州中院”)于 2002 年 8 月 9 日出具的应诉通知书((2002)常民二初字第 289 号),要求就山西省运城杰强铸造有限公司(以下简称“山西杰强公司”)与本公司欠款纠纷一案进行书面答辩。

原告山西杰强公司向常州中院起诉,要求判令本公司归还欠款 31,776,496.24 元。经本公司与武进柴油机厂初步核查,认为原告所诉事项与实际不符,本公司实际应收山西杰强公司 10,780,075.56 元。

上述事项的详细内容本公司公告于 2002 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《香港商报》上

七、财务报告(未经审计)

(一)会计报表(见附表)

(二)会计报表附注

1、与年度报告相比,报告期内本公司执行的会计政策、会计估计无变化,也无会计差错更正内容。

2、与年度报告相比,报告期内本公司合并财务报表范围无变化,无应纳入而未纳入合并财务报表范围的公司。

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会计报表;

(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)其他有关资料;

江苏新城房产股份有限公司

二 00 二年八月十五日