



江苏新城地产股份有限公司

900950

2010年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示	2
§ 2 公司基本情况	2
§ 3 重要事项	3
§ 4 附录	5

§1 重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4

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	朱虹

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（会计主管人员）朱虹声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

	本报告期末	上年度期末	币种：人民币 本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	19,875,099,767.11	13,067,601,294.81	52.09
所有者权益（或股东权益）(元)	2,304,529,275.15	2,271,246,733.25	1.47
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.1697	2.1384	1.47
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,810,441,371.96		
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.7045		
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	-44,715,851.02	118,252,525.91	-33.66
基本每股收益（元/股）	-0.0421	0.1113	-33.66
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0361	0.1156	-31.54
稀释每股收益（元/股）	-0.0421	0.1113	-33.66
加权平均净资产收益率（%）	-1.99	5.14	减少 4.24 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.71	5.33	减少 4.11 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

项目	单位：元 币种：人民币 年初至报告期期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	-545,513.55
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）	1,734,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,409,462.54
所得税影响额	-2,343,637.44
少数股东权益影响额（税后）	10,382.20
合计	-4,554,231.33

2.2 报告期末股东总人数及前十名流通股股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数 (户)	38,642	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称 (全称)	期末持有流通股的数量	种类
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	15,092,969	境内上市外资股
GAOLING FUND, L. P.	13,345,260	境内上市外资股
金濠(合肥)建设发展有限公司	6,994,284	境内上市外资股
SCBHK A/C KG INVESTMENTS ASIA LIMITED	4,849,759	境内上市外资股
唐起麟	2,904,758	境内上市外资股
孙群锁	2,638,052	境内上市外资股
简秀枝	2,421,406	境内上市外资股
张群学	2,343,065	境内上市外资股
NORGES BANK	1,986,743	境内上市外资股
招商证券香港有限公司	1,873,826	境内上市外资股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	2010年9月30日	2009年12月31日	变动幅度	说明
预付款项	287,452,057.93	531,784,555.48	-45.9%	预付土地款转入存货
其他应收款	472,055,637.67	338,176,174.42	39.6%	增加土地投标保证金
存货	15,261,765,407.18	9,208,284,713.63	65.7%	土地储备与在建项目投入增加
其他流动资产	815,886,011.03	468,515,404.86	74.1%	预付税款随预售增加
应付账款	721,978,864.68	1,050,733,742.10	-31.3%	随着本期的支付而减少
预收款项	10,101,909,152.14	5,974,740,963.25	69.1%	预售量随公司的规模扩大而增加
应交税费	105,922,883.83	151,741,716.61	-30.2%	对期末计提税金及时予以缴纳
其他应付款	715,330,533.25	156,762,252.05	356.3%	受让项目应付余额增加

项目	2010年1到9月	2009年1-9月	变动幅度	说明
营业总收入	2,729,993,663.95	2,558,574,543.08	6.7%	本期交付增加
营业成本	2,097,546,438.48	1,829,330,859.49	14.7%	随着交付增加而提高
销售费用	84,791,155.93	52,152,931.31	62.6%	销售推广、策划代理增加
管理费用	142,127,760.64	113,223,577.03	25.5%	公司规模扩大,管理费用增加

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内无现金分红政策的执行情况

江苏新城地产股份有限公司

法定代表人:王振华

2010年10月22日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年9月30日

单位:人民币元

项目	2010年 9月30日	2009年 12月31日
流动资产:		
货币资金	2,326,521,956.43	2,014,537,923.00
应收账款	12,108,042.65	17,644,030.93
预付款项	287,452,057.93	531,784,555.48
其他应收款	472,055,637.67	338,176,174.42
存货	15,261,765,407.18	9,208,284,713.63
其他流动资产	815,886,011.03	468,515,404.86
流动资产合计	19,175,789,112.89	12,578,942,802.32
非流动资产:		
长期股权投资	166,000,000.00	-
投资性房地产	1,188,376.90	1,224,888.91
固定资产	37,783,985.05	28,480,717.68
无形资产	1,411,107.88	1,099,469.58
长期待摊费用	3,006,413.62	3,200,856.77
递延所得税资产	123,156,182.37	89,337,146.95
其他非流动资产	366,764,588.40	365,315,412.60
非流动资产合计	699,310,654.22	488,658,492.49
资产总计	19,875,099,767.11	13,067,601,294.81

合并资产负债表（续）

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年9月30日

单位:人民币元

项目	2010年 9月30日	2009年 12月31日
流动负债:		
短期借款	1,083,000,000.00	119,500,000.00
应付票据	1,503,125.00	19,046,365.10
应付账款	721,978,864.68	1,050,733,742.10
预收款项	10,101,909,152.14	5,974,740,963.25
应付职工薪酬	139,108.57	39,239,317.53
应交税费	105,922,883.83	151,741,716.61
应付利息	23,156,583.67	13,243,182.81
其他应付款	715,330,533.25	156,762,252.05
一年内到期的非流动负债	938,000,000.00	712,500,000.00
其他流动负债	130,983,328.98	176,801,671.03
流动负债合计	13,821,923,580.12	8,414,309,210.48
非流动负债:		
长期借款	3,246,120,000.00	1,960,420,000.00
递延所得税负债	35,917,336.33	23,173,487.84
其他非流动负债	350,000,000.00	300,000,000.00
非流动负债合计	3,632,037,336.33	2,283,593,487.84
负债合计	17,453,960,916.45	10,697,902,698.32
股东权益:		
股本	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00
资本公积	20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积	83,802,313.14	83,802,313.14
未分配利润	1,138,350,664.45	1,105,068,122.55
归属于母公司所有者权益合计	2,304,529,275.15	2,271,246,733.25
少数股东权益	116,609,575.51	98,451,863.24
所有者权益合计	2,421,138,850.66	2,369,698,596.49
负债和所有者权益总计	19,875,099,767.11	13,067,601,294.81

母公司资产负债表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年9月30日

单位:人民币元

项目	2010年 9月30日	2009年 12月31日
流动资产:		
货币资金	32,494,803.61	53,248,785.54
交易性金融资产	70,000,000.00	-
应收账款	10,439,402.65	10,811,792.93
预付款项	-	10,859,906.90
其他应收款	124,385,186.06	119,637,230.59
存货	153,361,669.01	276,447,397.51
其他流动资产	12,460,752.83	33,135,085.97
流动资产合计	403,141,814.16	504,140,199.44
长期股权投资	2,403,277,285.14	2,246,277,285.14
固定资产	4,982,976.74	5,553,243.71
无形资产	1,383,500.71	1,051,061.16
长期待摊费用	1,921,730.07	1,678,364.78
递延所得税资产	21,094,912.68	7,301,397.52
非流动资产合计	2,432,660,405.34	2,261,861,352.31
资产总计	2,835,802,219.50	2,766,001,551.75
流动负债:		
应付票据	-	710,830.00
应付账款	69,354,591.36	68,200,057.91
预收款项	17,136,114.00	244,283,480.00
应付职工薪酬	-	18,639,158.00
应交税费	-4,683,110.95	-4,159,425.05
应付利息	586,666.67	8,831,666.67
其他应付款	1,564,670,031.12	1,047,943,346.91
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债	17,500.00	1,000,000.00
流动负债合计	1,677,081,792.20	1,415,449,114.44
长期借款	-	70,000,000.00
非流动负债合计	-	70,000,000.00
负债合计	1,677,081,792.20	1,485,449,114.44
股东权益:		
股本	1,062,124,800.00	1,062,124,800.00
资本公积	20,251,497.56	20,251,497.56
盈余公积	112,550,228.62	112,550,228.62
未分配利润(亏损用“-”表示)	-36,206,098.88	85,625,911.13
股东权益合计	1,158,720,427.30	1,280,552,437.31
负债和所有者权益总计	2,835,802,219.50	2,766,001,551.75

4.2

合并利润表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年1-9月

单位:人民币元

项目	2010年7-9月 本期金额	2009年7-9月 上期金额	2010年1-9月 年初至报告期期末	2009年1-9月 年初至报告期期末
一、营业总收入	457,052,124.17	241,365,386.37	2,729,993,663.95	2,558,574,543.08
二、营业总成本	489,994,808.30	287,884,835.59	2,542,786,349.75	2,285,933,456.60
其中:营业成本	349,728,957.52	196,975,758.58	2,097,546,438.48	1,829,330,859.49
营业税金及附加	30,855,351.11	15,913,758.50	183,695,426.68	207,672,932.92
销售费用	46,105,889.24	6,236,206.79	84,791,155.93	52,152,931.31
管理费用	52,781,280.82	50,976,422.46	142,127,760.64	113,223,577.03
财务费用	10,523,329.61	18,337,931.85	34,625,568.02	54,079,837.41
资产减值损失	-	-555,242.59	-	29,473,318.44
加:投资收益	-	2,991,970.47	-	2,991,970.47
三、营业利润	-32,942,684.13	-43,527,478.75	187,207,314.20	275,633,056.95
加:营业外收入	1,362,262.65	1,911,616.67	9,374,549.76	3,435,031.56
减:营业外支出	7,577,799.99	1,459,280.67	11,595,525.85	4,971,991.53
其中:非流动资产 处置损失	295,588.21	-	545,513.55	-
四、利润总额	-39,158,221.47	-43,075,142.75	184,986,338.11	274,096,096.98
减:所得税费用	-4,319,759.67	-10,330,610.38	48,576,099.93	83,984,121.36
五、净利润	-34,838,461.80	-32,744,532.37	136,410,238.18	190,111,975.62
归属于母公司所有者的 净利润	-44,715,851.02	-33,929,543.49	118,252,525.91	178,263,277.92
少数股东损益	9,877,389.22	1,185,011.12	18,157,712.27	11,848,697.70
六、每股收益:				
基本每股收益	-0.0421	-0.0319	0.1113	0.1678
稀释每股收益	-0.0421	-0.0319	0.1113	0.1678
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	-34,838,461.80	-32,744,532.37	136,410,238.18	190,111,975.62
归属于母公司所有者的 综合收益总额	-44,715,851.02	-33,929,543.49	118,252,525.91	178,263,277.92
归属于少数股东的综合 收益总额	9,877,389.22	1,185,011.12	18,157,712.27	11,848,697.70

母公司利润表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位:人民币元

项目	2010 年 7-9 月	2009 年 7-9 月	2010 年 1-9 月	2009 年 1-9 月
	本期金额	上期金额	年初至报告期期末	上年初至报告期 期末
一、营业总收入	18,366,067.00	50,139,004.00	244,146,846.00	344,723,062.00
二、营业总成本	50,584,200.14	67,066,562.25	296,840,241.50	352,486,618.45
其中: 营业成本	16,419,804.56	27,454,575.82	189,131,322.45	235,655,629.08
营业税金及附加	1,340,637.49	3,602,792.74	16,507,175.59	23,759,215.31
销售费用	1,743,397.76	285,954.90	4,407,749.97	1,750,232.91
管理费用	20,156,236.86	22,123,874.96	52,836,570.33	55,315,605.92
财务费用	10,924,123.47	13,599,363.83	33,957,423.16	36,005,935.23
三、营业利润 (亏损用“-”表示)	-32,218,133.14	-16,927,558.25	-52,693,395.50	-7,763,556.45
加: 营业外收入	21,108.00	66,686.00	4,448,384.00	430,273.75
减: 营业外支出	205,945.21	179,893.09	617,484.67	661,498.23
其中: 非流动资产处 置损失	-	-	-	-
四、利润总额 (亏损用“-”表示)	-32,402,970.35	-17,040,765.34	-48,862,496.17	-7,994,780.93
减: 所得税费用	-8,100,742.58	-4,260,191.34	-12,000,470.16	794,438.98
五、净利润(亏损用“-”表示)	-24,302,227.77	-12,780,574.00	-36,862,026.01	-8,789,219.91
六、其他综合收益	-	-	-	-
七、综合收益总额 (亏损用“-”表示)	-24,302,227.77	-12,780,574.00	-36,862,026.01	-8,789,219.91

4.3

合并现金流量表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年1-9月

单位:人民币元

项目	2010年1-9月	2009年1-9月
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	6,866,280,892.61	5,014,089,469.11
收到的税费返还	1,309,802.42	484.11
收到其他与经营活动有关的现金	394,860,130.22	254,893,421.72
经营活动现金流入小计	7,262,450,825.25	5,268,983,374.94
购买商品、接受劳务支付的现金	7,407,425,558.37	3,828,674,944.02
支付给职工以及为职工支付的现金	144,666,859.62	95,003,582.94
支付的各项税费	719,729,931.16	559,089,506.70
支付其他与经营活动有关的现金	801,069,848.06	259,573,001.77
经营活动现金流出小计	9,072,892,197.21	4,742,341,035.43
经营活动产生的现金流量净额	-1,810,441,371.96	526,642,339.51
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	30,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,253,774.00	244,223.30
收到其他与投资活动有关的现金	347,638.43	-
投资活动现金流入小计	1,601,412.43	30,244,223.30
取得子公司及其他营运单位支付的现金净额	19,173,638.43	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,916,177.20	1,201,824.50
投资支付的现金	166,000,000	-
投资活动现金流出小计	201,089,815.63	1,201,824.50
投资活动产生的现金流量净额	-199,488,403.20	29,042,398.80
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款收到的现金	4,326,000,000.00	1,920,420,000.00
筹资活动现金流入小计	4,326,000,000.00	1,920,420,000.00
偿还债务支付的现金	1,801,300,000.00	1,657,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,971,050.69	226,589,501.35
筹资活动现金流出小计	2,096,271,050.69	1,883,889,501.35
筹资活动产生的现金流量净额	2,229,728,949.31	36,530,498.65
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	219,799,174.15	592,215,236.96
加: 期初现金及现金等价物余额	1,845,689,018.22	725,879,420.66
六、期末现金及现金等价物余额	2,065,488,192.37	1,318,094,657.62

母公司现金流量表

编制单位:江苏新城地产股份有限公司

2010年1-9月

单位:人民币元

项目	2010年1-9月	2009年1-9月
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	18,085,266.28	366,515,539.47
收到其他与经营活动有关的现金	1,113,357,329.01	920,246,613.61
经营活动现金流入小计	1,131,442,595.29	1,286,762,153.08
购买商品、接受劳务支付的现金	51,410,499.10	158,064,464.86
支付给职工以及为职工支付的现金	44,440,724.36	35,366,151.35
支付的各项税费	2,586,289.15	32,034,608.25
支付其他与经营活动有关的现金	635,616,876.05	765,977,125.76
经营活动现金流出小计	734,054,388.66	991,442,350.22
经营活动产生的现金流量净额	397,388,206.63	295,319,802.86
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	481,102.00	108,800,000.00
投资活动现金流入小计	481,102.00	109,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,492,476.56	396,296.00
投资支付的现金	157,000,000	127,850,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	70,000,000	-
投资活动现金流出小计	229,492,476.56	128,246,296.00
投资活动产生的现金流量净额	-229,011,374.56	-18,446,296.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
取得借款收到的现金	-	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	-	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	70,000,000.00	144,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,419,984.00	87,743,830.00
筹资活动现金流出小计	188,419,984.00	231,743,830.00
筹资活动产生的现金流量净额	-188,419,984.00	-131,743,830.00
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	-20,043,151.93	145,129,676.86
加: 期初现金及现金等价物余额	52,537,955.54	23,384,794.36
六、期末现金及现金等价物余额	32,494,803.61	168,514,471.22