

# 江苏新城地产股份有限公司

900950

## 2013 年第三季度报告

## 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	4
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	7

## 一、 重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

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）朱虹保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第三季度报告中的财务报表未经审计。

## 二、 公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)
总资产	36,368,059,978.69	29,280,647,387.17	24.21
归属于上市公司股东的净资产	5,571,335,164.33	5,160,080,835.32	7.97
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,259,688,137.59	1,676,913,595.78	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增 减(%)
营业收入	5,875,901,714.16	6,147,268,076.98	-4.41
归属于上市公司股东的净利润	562,633,461.01	601,529,473.67	-6.47
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	553,757,438.32	594,231,068.09	-6.81
加权平均净资产收益率(%)	10.51	14.49	减少 3.98 个百 分点
基本每股收益(元/股)	0.3531	0.3776	-6.49
稀释每股收益(元/股)	0.3531	0.3776	-6.49

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	-107,349.52	-310,044.51
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		1,407,900.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		6,000,012.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,630,142.38	2,951,831.90
所得税影响额	-706,360.72	-1,114,310.38
少数股东权益影响额(税后)	-49,405.85	-59,366.32
合计	1,767,026.29	8,876,022.69

## 2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数						31,883
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
新城控股集团有限公司	境内非国有法人	58.86	937,728,000	937,728,000	无	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	境外法人	2.51	39,982,670		未知	
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT	境外法人	1.43	22,801,102		未知	
金濠(合肥)建设发展有限公司	境外法人	0.69	10,979,733		未知	
顾寅	境外自然人	0.33	5,233,710		未知	
SAUDI ARABIAN MONETARY AGENCY	境外法人	0.33	5,183,264		未知	
常州市华顺建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.32	5,068,800	5,068,800	未知	
唐起麟	境外自然人	0.29	4,585,287		未知	
JIASHAN SHEN	境外自然人	0.28	4,410,566		未知	
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	境外法人	0.26	4,105,433		未知	
前十名无限售条件流通股股东持股情况						
股东名称 (全称)		期末持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED		39,982,670		境内上市外资股	39,982,670	
DBS VICKERS (HONG KONG) LTD A/C CLIENT		22,801,102		境内上市外资股	22,801,102	
金濠(合肥)建设发展有限公司		10,979,733		境内上市外资股	10,979,733	
顾寅		5,233,710		境内上市外资股	5,233,710	
SAUDI ARABIAN MONETARY AGENCY		5,183,264		境内上市外资股	5,183,264	
唐起麟		4,585,287		境内上市外资股	4,585,287	
JIASHAN SHEN		4,410,566		境内上市外资股	4,410,566	
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT		4,105,433		境内上市外资股	4,105,433	
陈素幸		3,968,982		境内上市外资股	3,968,982	
简秀枝		3,809,140		境内上市外资股	3,809,140	
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。				

### 三、重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

项目	本期末	上期末	增减额	增减幅度	原因分析
预付款项	1,119,702,360.45	3,298,561,976.85	-2,178,859,616.40	-66.05%	预付土地款减少
其他流动资产	1,207,370,805.71	881,954,878.19	325,415,927.52	36.90%	预付税金增加
预收款项	13,912,799,312.22	9,974,534,809.04	3,938,264,503.18	39.48%	项目销售增加，预售额增加
应交税费	387,067,417.69	583,224,463.18	-196,157,045.49	-33.63%	上年底计提的税金在本期支付

#### 3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

#### 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

江苏新城地产股份有限公司

法定代表人:王振华

日期: 2013.10.18

## 四、 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,991,267,327.97	3,748,073,756.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,205,049.96	2,770,358.95
预付款项	1,119,702,360.45	3,298,561,976.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	561,086,267.61	517,915,857.22
买入返售金融资产		
存货	28,201,328,521.95	19,632,148,216.68
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,207,370,805.71	881,954,878.19
流动资产合计	35,081,960,333.65	28,081,425,044.26
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	216,186,605.23	181,186,605.23
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	227,500,050.13	229,890,446.85
投资性房地产	340,217.67	351,949.26
固定资产	78,896,196.55	80,229,567.98
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,962,592.19	3,640,293.14
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	25,491,950.31	23,516,921.73
递延所得税资产	366,474,385.96	313,158,911.72
其他非流动资产	367,247,647.00	367,247,647.00

非流动资产合计	1,286,099,645.04	1,199,222,342.91
资产总计	36,368,059,978.69	29,280,647,387.17
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,031,060,000.00	762,960,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	495,399,500.00	555,906,654.89
应付账款	4,851,498,867.78	5,550,958,701.52
预收款项	13,912,799,312.22	9,974,534,809.04
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	178,701.42	53,895,789.84
应交税费	387,067,417.69	583,224,463.18
应付利息	102,588,696.48	70,556,515.14
应付股利		
其他应付款	762,725,317.96	288,645,889.06
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	1,561,260,000.00	2,315,560,000.00
其他流动负债	532,800,879.53	479,325,251.04
流动负债合计	24,637,378,693.08	20,635,568,073.71
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,817,700,000.00	3,148,970,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	108,124,388.21	119,673,834.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,925,824,388.21	3,268,643,834.56
负债合计	30,563,203,081.29	23,904,211,908.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	57,448,158.95	49,508,570.95
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	183,173,043.68	183,173,043.68
一般风险准备		
未分配利润	3,737,526,761.70	3,334,212,020.69
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,571,335,164.33	5,160,080,835.32



少数股东权益	233,521,733.07	216,354,643.58
所有者权益合计	5,804,856,897.40	5,376,435,478.90
负债和所有者权益总计	36,368,059,978.69	29,280,647,387.17

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹

### 母公司资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,060,050,989.72	607,574,466.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		1,010,000.00
预付款项	4,190,477.37	1,500,355.08
应收利息		
应收股利		190,000,000.00
其他应收款	2,376,578,246.50	48,458,728.03
存货	106,366,626.34	103,257,218.77
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,102,570.53	5,914,345.43
流动资产合计	3,555,288,910.46	957,715,113.50
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	125,000,000.00	125,000,000.00
长期股权投资	3,616,027,285.14	3,187,277,285.14
投资性房地产		
固定资产	4,729,013.10	5,498,828.02
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,188,663.87	2,711,462.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	681,234.41	1,069,710.77
递延所得税资产	51,694,784.74	41,101,980.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,801,320,981.26	3,362,659,267.75
资产总计	7,356,609,891.72	4,320,374,381.25
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	22,006,952.87	23,308,206.09
预收款项	5,601,342.00	6,860,023.00
应付职工薪酬	94,363.38	23,527,574.26

应交税费	2,839,614.47	1,270,364.11
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,478,082,754.39	2,219,505,303.14
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	5,508,625,027.11	2,274,471,470.60
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,508,625,027.11	2,274,471,470.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,593,187,200.00	1,593,187,200.00
资本公积	20,251,497.56	20,251,497.56
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	211,920,959.16	211,920,959.16
一般风险准备		
未分配利润	22,625,207.89	220,543,253.93
所有者权益（或股东权益）合计	1,847,984,864.61	2,045,902,910.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,356,609,891.72	4,320,374,381.25

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹

## 4.2

## 合并利润表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期期 末金额(1-9月)	上年年初至报告 期期末金额(1-9 月)
一、营业总收入	2,372,015,471.55	2,528,141,572.71	5,875,901,714.16	6,147,268,076.98
其中：营业收入	2,372,015,471.55	2,528,141,572.71	5,875,901,714.16	6,147,268,076.98
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,148,151,284.33	2,313,256,685.44	5,120,113,387.37	5,325,276,445.50
其中：营业成本	1,787,036,624.76	2,022,576,378.75	4,138,733,419.96	4,351,474,280.12
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	209,545,969.81	137,521,862.08	544,819,156.51	507,153,161.40
销售费用	72,554,452.88	75,071,534.95	182,220,288.73	225,699,650.09
管理费用	70,383,789.92	73,118,789.51	241,129,281.11	223,771,874.11
财务费用	8,630,446.96	4,968,120.15	13,211,241.06	17,177,479.78
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损				

失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)		313,395.53	3,976,643.08	4,813,395.53
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	223,864,187.22	215,198,282.80	759,764,969.87	826,805,027.01
加:营业外收入	3,613,319.98	1,785,193.79	9,253,869.20	9,084,418.02
减:营业外支出	1,090,527.12	2,234,183.71	5,204,181.81	4,371,082.34
其中:非流动资产处置损失	148,410.20	6,437.68	386,176.54	24,886.04
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	226,386,980.08	214,749,292.88	763,814,657.26	831,518,362.69
减:所得税费用	58,133,832.86	56,576,466.47	187,014,106.76	211,327,139.29
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	168,253,147.22	158,172,826.41	576,800,550.50	620,191,223.40
归属于母公司所有者的净利润	160,179,264.71	155,296,474.79	562,633,461.01	601,529,473.67
少数股东损益	8,073,882.51	2,876,351.62	14,167,089.49	18,661,749.73
六、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.1005	0.0975	0.3531	0.3776
(二)稀释每股收益	0.1005	0.0975	0.3531	0.3776
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	168,253,147.22	158,172,826.41	576,800,550.50	620,191,223.40
归属于母公司所有者的综合	160,179,264.71	155,296,474.79	562,633,461.01	601,529,473.67

收益总额				
归属于少数 股东的综合收益 总额	8,073,882.51	2,876,351.62	14,167,089.49	18,661,749.73

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹

### 母公司利润表

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	11,755,903.00	2,428,933.00	24,510,007.00	14,732,404.00
减：营业成本	19,866,960.21	1,552,361.91	4,834,179.09	14,054,912.92
营业税金及附加	795,832.48	186,049.18	1,854,733.45	1,436,794.70
销售费用	369,119.40	255,533.84	789,720.09	1,114,864.29
管理费用	27,846,965.95	24,902,112.48	74,382,237.52	72,152,187.93
财务费用	-3,087,746.85	-2,704,600.90	-5,986,059.26	-3,977,382.03
资产减值损失				
加：公允价值变动收 益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失 以“-”号填列)				
其中：对联营 企业和合营企业的投资收 益				
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-34,035,228.19	-21,762,523.51	-51,364,803.89	-70,048,973.81
加：营业外收入	205,000.00		205,000.00	3,900.00
减：营业外支出	107,258.94	50.40	216,630.82	8,175.19
其中：非流动资产 处置损失				
三、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	-33,937,487.13	-21,762,573.91	-51,376,434.71	-70,053,249.00
减：所得税费用	-8,484,371.78	-5,195,366.65	-12,777,108.67	-15,958,020.72
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-25,453,115.35	-16,567,207.26	-38,599,326.04	-54,095,228.28
五、每股收益：				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-25,453,115.35	-16,567,207.26	-38,599,326.04	-54,095,228.28

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹

## 4.3

## 合并现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
<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	9,815,731,526.33	9,822,946,900.84
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,347,900.00	722,465.00
收到其他与经营活动有关的现金	808,425,713.23	34,229,257.87
经营活动现金流入小计	10,625,505,139.56	9,857,898,623.71
购买商品、接受劳务支付的现金	10,767,480,561.71	5,475,714,864.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	271,262,402.39	235,459,072.77
支付的各项税费	1,264,795,528.38	1,320,324,645.71
支付其他与经营活动有关的现金	581,654,784.67	1,149,486,445.05
经营活动现金流出小计	12,885,193,277.15	8,180,985,027.93
经营活动产生的现金流量净额	-2,259,688,137.59	1,676,913,595.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	6,367,039.80	4,813,395.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额	931,734.87	147,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,298,774.67	4,960,395.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支 付的现金	15,747,809.55	12,564,808.01



投资支付的现金	35,000,000.00	5,186,605.23
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	12,584,519.80
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	50,747,809.55	30,335,933.04
投资活动产生的现金流量净额	-43,449,034.88	-25,375,537.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	
取得借款收到的现金	6,610,200,000.00	2,217,435,000.00
筹资活动现金流入小计	6,613,200,000.00	2,217,435,000.00
偿还债务支付的现金	3,427,670,000.00	3,648,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	611,339,768.22	503,793,943.23
筹资活动现金流出小计	4,039,009,768.22	4,152,623,943.23
筹资活动产生的现金流量净额	2,574,190,231.78	-1,935,188,943.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	271,053,059.31	-283,650,884.96
加：期初现金及现金等价物余额	3,150,164,721.93	3,592,636,509.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,421,217,781.24	3,308,985,624.90

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹

### 母公司现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：江苏新城地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
<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	24,261,326.00	12,221,481.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,040,726,926.72	414,934,306.88
经营活动现金流入小计	1,064,988,252.72	427,155,787.88
购买商品、接受劳务支付的现金	11,934,962.17	7,170,068.31
支付给职工以及为职工支付的现金	74,189,041.35	67,398,767.55
支付的各项税费	2,621,834.88	5,501,813.29
支付其他与经营活动有关的现金	123,864,509.73	20,321,435.95
经营活动现金流出小计	212,610,348.13	100,392,085.10
经营活动产生的现金流量净额	852,377,904.59	326,763,702.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	190,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	274,358.94	800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	190,274,358.94	800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,107,020.00	783,031.69
投资支付的现金	428,750,000.00	55,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	430,857,020.00	55,783,031.69
投资活动产生的现金流量净额	-240,582,661.06	-55,782,231.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	159,318,720.00	79,659,360.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	159,318,720.00	79,659,360.00
筹资活动产生的现金流量净额	-159,318,720.00	-79,659,360.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	452,476,523.53	191,322,111.09
加：期初现金及现金等价物余额	607,574,466.19	125,586,203.97

六、期末现金及现金等价物余额	1,060,050,989.72	316,908,315.06
----------------	------------------	----------------

公司法定代表人：王振华 主管会计工作负责人：王振华 会计机构负责人：朱虹