

证券代码：601155

证券简称：新城控股

# 新城控股集团股份有限公司

## 2023 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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法律责任。

### 重要内容提示：

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

### 一、主要财务数据

#### (一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度 (%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度 (%)
营业收入	29,511,343,276	55.72	71,279,727,523	15.43
归属于上市公司股东的净利润	199,366,918	-41.32	2,478,193,586	-26.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	106,662,538	-68.10	2,044,420,765	-29.42
经营活动产生的现金流量净额	1,294,751,210	-74.85	8,728,972,081	-47.58
基本每股收益（元/股）	0.09	-40.00	1.10	-25.68

稀释每股收益（元/股）	0.09	-40.00	1.10	-25.68
加权平均净资产收益率（%）	0.33	减少 0.22 个百分点	4.11	减少 1.44 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度（%）
总资产	418,732,601,660	457,907,014,950		-8.56
归属于上市公司股东的所有者权益	61,265,699,395	59,481,286,513		3.00

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

## （二）非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	81,095,936	428,208,089	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
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	2,000,000	137,106,479	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效	624,663	5,139,098	

套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	163,049,767	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,855,950	42,676,601	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,386,609	-124,706,803	
其中：投资收益中采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	1,846,558	
处置长期股权投资、子公司及合营企业转子公司投资收益	9,386,609	-126,553,361	
减：所得税影响额	31,240,789	162,406,668	
少数股东权益影响额（税后）	1,017,989	55,293,742	
合计	92,704,380	433,772,821	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
营业收入_本报告期	55.72	本报告期内房地产项目交付收入较去年同期增加
财务费用_年初至报告期末	39.75	年初至报告期末利息费用的资本化率减少导致利息费用增加
其他收益_年初至报告期末	-39.80	年初至报告期末收到的政府补助减少
投资收益_年初至报告期末	998.90	年初至报告期末合联营交付毛利增加导致

		对合联营的投资收益增加
公允价值变动收益_年初至报告期末	-75.55	年初至报告期末投资性房地产公允价值变动较少
资产减值损失_年初至报告期末	1,010.05	年初至报告期末计提的存货跌价准备增加
资产处置收益_年初至报告期末	7,407.17	年初至报告期末工业用地处置产生的收益增加
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-41.32	本报告期内计提存货跌价准备较去年同期增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	-68.10	本报告期内计提存货跌价准备较去年同期增加及处置非流动资产收益增加
基本每股收益_本报告期	-40.00	本报告期内归属于上市公司股东的净利润减少
稀释每股收益_本报告期	-40.00	本报告期内归属于上市公司股东的净利润减少
交易性金融资产_本报告期末	-85.89	年初至报告期末赎回部分交易性金融资产
应收票据_本报告期末	-61.55	应收票据到期兑付
其他非流动资产_本报告期末	-100.00	年初至报告期末处置工业用地
应付票据_本报告期末	-67.25	年初至报告期末兑付了部分应付票据
预收款项_本报告期末	51.81	预收租金的增加
一年内到期的非流动负债_本报告期末	-45.93	年初至报告期末偿还了部分到期有息负债
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-47.58	年初至报告期末签约额减少,导致经营活动现金流入下降较多

## 二、股东信息

### (一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	84,718	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	不适用			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
富域发展集团有限公司	境内非国有法人	1,378,000,000	61.09	0	质押	438,266,000
常州德润咨询管理有限公司	境内非国有法人	137,800,000	6.11	0	质押	60,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	34,357,356	1.52	0	无	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	27,816,200	1.23	0	无	

中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	其他	10,833,567	0.48	0	无	
浙江义乌市檀真投资管理合伙企业（有限合伙）—正心谷（檀真）价值中国专享私募证券投资基金	其他	10,619,809	0.47	0	无	
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	其他	10,009,736	0.44	0	无	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	7,744,415	0.34	0	无	
中国工商银行股份有限公司—嘉实周期优选混合型证券投资基金	其他	6,701,440	0.30	0	无	
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	其他	5,688,267	0.25	0	无	
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		股份种类	数量			
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	人民币普通股	1,378,000,000			
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	人民币普通股	137,800,000			
香港中央结算有限公司	34,357,356	人民币普通股	34,357,356			
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200			
中国银行股份有限公司—富兰克林国海中小盘股票型证券投资基金	10,833,567	人民币普通股	10,833,567			
浙江义乌市檀真投资管理合伙企业（有限合伙）—正心谷（檀真）价值中国专享私募证券投资基金	10,619,809	人民币普通股	10,619,809			
中国银行股份有限公司—招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	10,009,736	人民币普通股	10,009,736			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	7,744,415	人民币普通股	7,744,415			

中国工商银行股份有限公司—嘉实周期优选混合型证券投资基金	6,701,440	人民币普通股	6,701,440
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	5,688,267	人民币普通股	5,688,267
上述股东关联关系或一致行动的说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为公司实际控制人王振华所实际控制的企业。		
前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	无		

### 三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”、“新城控股”）分别于 2016 年 3 月 8 日及 3 月 25 日召开了第一届董事会第十二次会议及 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于〈公司 2016 年度非公开发行股票预案〉的议案》等相关议案。公司于 2016 年 4 月 1 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654 号），中国证监会认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定受理；根据 2016 年 4 月 18 日中国证监会下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654 号），公司于 2016 年 5 月 13 日召开第一届董事会第十四次会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，同日公告了《新城控股 2016 年度非公开发行股票预案（修订稿）》；2016 年 7 月 1 日，中国证监会发行审核委员会审议通过了公司本次非公开发行股票事项。为保持公司 2016 年非公开发行工作的延续性和有效性，公司第三届董事会第六次会议及 2022 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次非公开发行股票股东大会决议有效期及董事会授权期限自届满之日起延长 12 个月，即至 2023 年 3 月 25 日。

鉴于目前相关政策及该事项情况变化等因素，并与中介机构等相关各方充分沟通和审慎研究后，公司于 2023 年 3 月 13 日召开第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十次会议，审议通过了《关于终止公司 2016 年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案》，同意公司终止 2016 年度非公开发行 A 股股票事项并不再就该事项向证券交易所提交发行上市注册申请文件。根据公司 2022 年第一次临时股东大会对董事会的授权，该议案无需提交股东大会审议。

公司第三届董事会第十四次会议及 2023 年第二次临时股东大会审议通过了公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案。结合公司实际情况，以及公司股东大会对董事会关于本次发行相关事宜的授权，公司又于 2023 年 9 月 25 日召开第三届董事会第十八次会议及第三届监事会第十四次会议，审议通过了《关于调整新城控股 2023 年度向特定对象发行股票方案的议案》等相关议案。《新城控股 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）》及相关文件已于 2023 年 9 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》上披露。

### 四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 9 月 30 日

编制单位:新城控股集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	22,867,636,398	31,462,531,220
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,640,000	110,840,000
衍生金融资产		
应收票据	63,243,876	164,467,731
应收账款	533,034,293	505,137,288
应收款项融资		
预付款项	4,167,484,043	3,589,671,654
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	40,710,925,280	42,708,840,623
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	174,487,639,356	204,364,670,864
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	18,254,364,268	20,176,617,034
流动资产合计	261,099,967,514	303,082,776,414
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,149,499,257	25,148,677,642
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	113,992,449	113,992,449
投资性房地产	118,422,268,823	115,926,600,000
固定资产	1,996,249,283	2,098,947,419
在建工程	1,694,426,566	1,604,030,460

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	620,652,916	616,377,897
无形资产	1,344,428,278	1,426,071,077
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,959,216	70,414,446
递延所得税资产	8,240,157,358	7,451,879,499
其他非流动资产	-	367,247,647
非流动资产合计	157,632,634,146	154,824,238,536
资产总计	418,732,601,660	457,907,014,950
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,944,402,206	1,665,583,060
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,999,122,603	6,104,692,057
应付账款	42,041,469,013	44,260,225,822
预收款项	999,770,322	658,554,222
合同负债	141,003,913,981	164,832,371,296
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,002,571,433	788,920,914
应交税费	11,814,907,288	10,856,748,270
其他应付款	40,778,344,212	40,516,500,433
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,029,181,346	29,643,263,493
其他流动负债	13,345,697,008	15,139,837,048
流动负债合计	270,959,379,412	314,466,696,615
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	29,640,884,539	27,966,049,138
应付债券	15,252,590,890	11,989,981,681
其中：优先股		
永续债		



## 2023 年第三季度报告

租赁负债	622,532,399	599,708,693
长期应付款	5,612,332,709	5,773,341,459
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,111,449,071	7,650,326,294
其他非流动负债		
非流动负债合计	58,239,789,608	53,979,407,265
负债合计	329,199,169,020	368,446,103,880
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,840,135,821	1,905,530,593
减：库存股		
其他综合收益	237,212,898	865,598,830
专项储备		
盈余公积	1,130,031,770	1,130,031,770
一般风险准备		
未分配利润	55,802,696,050	53,324,502,464
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	61,265,699,395	59,481,286,513
少数股东权益	28,267,733,245	29,979,624,557
所有者权益（或股东权益）合计	89,533,432,640	89,460,911,070
负债和所有者权益（或股东权益）总计	418,732,601,660	457,907,014,950

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

2023 年 1—9 月

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2023 年前三季度（1-9 月）	2022 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	71,279,727,523	61,754,056,011
其中：营业收入	71,279,727,523	61,754,056,011
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	67,578,438,946	57,580,659,666
其中：营业成本	58,273,577,575	48,607,254,145

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,146,065,556	1,942,807,379
销售费用	2,716,460,679	2,334,093,290
管理费用	2,736,669,044	3,468,399,553
研发费用	16,601,039	19,489,326
财务费用	1,689,065,053	1,208,615,973
其中：利息费用	1,722,676,725	1,012,931,793
利息收入	210,667,022	243,460,119
加：其他收益	58,659,371	97,437,755
投资收益（损失以“－”号填列）	1,110,645,702	101,069,083
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,201,193,714	272,467,848
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	163,049,767	666,840,225
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-166,671,536	132,031,109
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-1,805,468,477	-162,647,467
资产处置收益（损失以“－”号填列）	428,208,089	5,703,987
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	3,489,711,493	5,013,831,037
加：营业外收入	216,434,207	229,140,343
减：营业外支出	95,310,498	101,121,685
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,610,835,202	5,141,849,695
减：所得税费用	961,862,957	1,472,536,966
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,648,972,245	3,669,312,729

(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	2,648,972,245	3,669,312,729
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	2,478,193,586	3,349,281,377
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	170,778,659	320,031,352
六、其他综合收益的税后净额	-628,385,932	-1,122,714,991
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-628,385,932	-1,122,714,991
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-628,385,932	-1,122,714,991
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备		
(6) 外币财务报表折算差额	-628,385,932	-1,122,714,991
(7) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,020,586,313	2,546,597,738
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,849,807,654	2,226,566,386
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	170,778,659	320,031,352

八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	1.10	1.48
（二）稀释每股收益(元/股)	1.10	1.48

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 合并现金流量表

2023 年 1—9 月

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2023 年前三季度 (1-9 月)	2022 年前三季度 (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	50,610,924,787	73,363,118,312
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,896,288,699	6,259,031,624
经营活动现金流入小计	52,507,213,486	79,622,149,936
购买商品、接受劳务支付的现金	32,635,072,924	44,772,988,758
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	3,618,929,167	6,502,301,913
支付的各项税费	4,772,332,610	6,833,542,967
支付其他与经营活动有关的现金	2,751,906,704	4,862,406,776
经营活动现金流出小计	43,778,241,405	62,971,240,414
经营活动产生的现金流量净额	8,728,972,081	16,650,909,522
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,048,138,258	736,159,590
取得投资收益收到的现金	339,077,400	865,232,353

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	795,109,212	9,099,422
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	151,260,588	695,911,267
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		925,164,076
收到其他与投资活动有关的现金	4,857,900,902	14,039,146,736
投资活动现金流入小计	7,191,486,360	17,270,713,444
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,006,536,761	9,395,069,627
投资支付的现金	89,848,000	14,000,000
质押贷款净增加额		
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额		285,903,501
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41,107,625	101,906,199
支付其他与投资活动有关的现金	3,669,634,873	9,252,145,668
投资活动现金流出小计	7,807,127,259	19,049,024,995
投资活动产生的现金流量净额	-615,640,899	-1,778,311,551
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	30,000,000	1,174,769,819
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,000,000	1,090,294,979
取得借款收到的现金	15,270,979,341	17,506,734,991
发行债券收到的现金	3,922,580,000	2,664,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	3,111,692,206	11,596,033,998
筹资活动现金流入小计	22,335,251,547	32,941,538,808
偿还债务支付的现金	27,962,163,645	36,662,311,841
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,557,841,200	5,071,327,969
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	368,082,600	724,674,415
支付其他与筹资活动有关的现金	3,964,742,990	21,407,131,276
筹资活动现金流出小计	35,484,747,835	63,140,771,086
筹资活动产生的现金流量净额	-13,149,496,288	-30,199,232,278
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-5,126,562	20,265,670
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-5,041,291,668	-15,306,368,637
加：期初现金及现金等价物余额	21,574,513,903	46,208,462,747
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	16,533,222,235	30,902,094,110

公司负责人：王晓松

主管会计工作负责人：王晓松

会计机构负责人：管有冬

## 母公司资产负债表

## 2023 年第三季度报告

2023 年 9 月 30 日

编制单位:新城控股集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	315,869,510	560,738,041
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	25,822,942	9,876,468
其他应收款	104,226,744,650	84,491,774,885
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	8,567,689	8,567,689
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,971,208	1,960,356
流动资产合计	104,585,975,999	85,072,917,439
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,224,974,922	7,426,035,183
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	116,000,000	50,000,000
投资性房地产		
固定资产	224,966,688	237,184,463
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	15,115,464	28,673,450
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,705,158	3,856,956
递延所得税资产	1,191,396,911	1,106,984,515
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,776,159,143	8,852,734,567
资产总计	113,362,135,142	93,925,652,006

<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	15,711,364	18,124,413
预收款项		
合同负债	23,251,448	47,276,348
应付职工薪酬	31,628	31,328
应交税费	7,350,281	3,048,247
其他应付款	90,238,306,594	68,485,267,845
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,401,224,131	5,172,164,175
其他流动负债		
流动负债合计	91,685,875,446	73,725,912,356
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	4,950,000,000	4,000,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,478,713,586	4,399,363,458
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,428,713,586	8,399,363,458
负债合计	101,114,589,032	82,125,275,814
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,255,622,856	2,255,622,856
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	767,274,631	767,274,631
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,130,031,770	1,130,031,770
未分配利润	8,094,616,853	7,647,446,935

所有者权益（或股东权益）合计	12,247,546,110	11,800,376,192
负债和所有者权益（或股东权益）总计	113,362,135,142	93,925,652,006

公司负责人：王晓松 主管会计工作负责人：王晓松 会计机构负责人：管有冬

### 母公司利润表

2023 年 1—9 月

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2023 年前三季度（1-9 月）	2022 年前三季度（1-9 月）
一、营业收入	777,441,080	921,356,173
减：营业成本	551,979,856	853,107,568
税金及附加	4,917,744	8,322,377
销售费用	1,665	57,030
管理费用		115,135,745
研发费用		
财务费用	517,478,775	829,717,876
其中：利息费用	521,831,206	855,009,476
利息收入	18,801,909	26,977,508
加：其他收益	35,937,860	46,729,454
投资收益（损失以“-”号填列）	985,054,381	491,540,590
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,779,739	23,090
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-386,328,935	-113,031,588
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,074	-276
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	337,731,420	-459,746,243
加：营业外收入	26,082,247	23,339,155
减：营业外支出	1,056,145	7,623,732



三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	362,757,522	-444,030,820
减：所得税费用	-84,412,396	-111,349,449
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	447,169,918	-332,681,371
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	447,169,918	-332,681,371
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	447,169,918	-332,681,371
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王晓松 主管会计工作负责人：王晓松 会计机构负责人：管有冬

### 母公司现金流量表

2023 年 1—9 月

编制单位：新城控股集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2023 年前三季度 (1-9月)	2022 年前三季度 (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	444,823,325	1,264,464,303
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	80,822,016	97,046,117
经营活动现金流入小计	525,645,341	1,361,510,420
购买商品、接受劳务支付的现金	18,359,523	27,773,599
支付给职工及为职工支付的现金	381,024,783	899,768,045
支付的各项税费	51,997,579	71,640,107
支付其他与经营活动有关的现金	173,972,360	68,455,657
经营活动现金流出小计	625,354,245	1,067,637,408
经营活动产生的现金流量净额	-99,708,904	293,873,012
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	4,777,002,000	6,134,080,000
取得投资收益收到的现金	1,022,713,415	507,517,500
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109,093,530	
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	9,226,476,538	70,396,701,472
投资活动现金流入小计	15,135,285,483	77,038,298,972
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,430,368	8,970,353
投资支付的现金	2,082,300,000	2,237,684,800
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	11,531,644,108	71,703,424,013
投资活动现金流出小计	13,615,374,476	73,950,079,166
投资活动产生的现金流量净额	1,519,911,007	3,088,219,806
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		84,474,840
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	1,950,000,000	2,000,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		8,513,303,597
筹资活动现金流入小计	1,950,000,000	10,597,778,437
偿还债务支付的现金	3,046,610,000	5,974,793,200
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	346,251,281	902,407,386
支付其他与筹资活动有关的现金	211,000,000	11,255,550,448
筹资活动现金流出小计	3,603,861,281	18,132,751,034
筹资活动产生的现金流量净额	-1,653,861,281	-7,534,972,597

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	-233,659,178	-4,152,879,779
加：期初现金及现金等价物余额	249,528,688	4,717,783,247
六、期末现金及现金等价物余额	15,869,510	564,903,468

公司负责人：王晓松 主管会计工作负责人：王晓松 会计机构负责人：管有冬

2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

新城控股集团股份有限公司董事会

2023 年 10 月 27 日