

公司代码：601155

公司简称：新城控股

新城控股集团股份有限公司

2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	12

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 公司负责人王晓松、主管会计工作负责人王晓松及会计机构负责人（会计主管人员）管有冬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

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	452,941,979,084	330,318,417,364	37.12
归属于上市公司股东的净资产	30,344,871,141	30,493,299,153	-0.49
	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	-741,134,169	-4,741,991,263	-84.37
	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	29,560,007,429	24,794,149,993	19.22
归属于上市公司股东的净利润	3,731,803,076	3,120,956,858	19.57
归属于上市公司	3,067,385,248	2,580,773,197	18.86

股东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	12.22	14.74	减少 2.52 个百分点
基本每股收益 (元/股)	1.67	1.40	19.29
稀释每股收益 (元/股)	1.66	1.39	19.42

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

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	1,700	-41,492
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	30,125,685	56,893,005
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	117,379,089	190,664,986
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		599,871,303
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	-11,015,227	9,880,596
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
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		15,799,571
处置子公司及其他营业单位的投资收益	29,289,651	28,831,149
少数股东权益影响额（税后）	-1,921,380	-17,686,067
所得税影响额	-40,465,561	-219,795,223
合计	123,393,957	664,417,828

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	85,275					
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06	0	质押	372,710,000	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11	0	质押	65,200,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	65,397,805	2.90	0	无		境外法人
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	1.23	0	无		国有法人
王佐宇	12,300,100	0.55	0	无		境内自然人
新城控股集团股份有限公司回购专用证券账户	11,663,647	0.52	0	无		其他
龙松书	7,800,004	0.35	0	无		境内自然人
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002沪	7,005,818	0.31	0	无		其他
丁宏	6,131,837	0.27	0	无		境内自然人
吕立芬	5,280,444	0.23	0	无		境内自然人
前十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		股份种类及数量			

	数量	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	65,397,805	人民币普通股	65,397,805
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200
王佐宇	12,300,100	人民币普通股	12,300,100
新城控股集团股份有限公司回购专用证券账户	11,663,647	人民币普通股	11,663,647
龙松书	7,800,004	人民币普通股	7,800,004
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002沪	7,005,818	人民币普通股	7,005,818
丁宏	6,131,837	人民币普通股	6,131,837
吕立芬	5,280,444	人民币普通股	5,280,444
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本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

科目	本期期末数/发生额	上期期末数/发生额	增减额	变动比例(%)	情况说明
交易性金融资产	303,900,000	-	303,900,000	不适用	本公司持有的苏州银行股权已于本期上市
衍生金融资产	-	139,174,809	-139,174,809	-100.00	本期行使回购权回购上海迪裕商业经营管理有限公司100%股权，导致余

					额减少
应收票据	30,050,033	89,604,667	-59,554,634	-66.46	本期业务结算使用票据情况较少,导致余额减少
预付款项	8,721,956,348	14,634,302,340	-5,912,345,992	-40.40	随着取得土地证,本期较多预付土地款转到开发成本中
存货	236,537,025,436	145,573,050,094	90,963,975,342	62.49	本期土地储备和项目规模大幅上升,故存货也大幅上升。
其他流动资产	22,159,865,071	12,838,875,139	9,320,989,932	72.60	本年签约收入增加导致预交税金增加
使用权资产	106,105,626	-	106,105,626	不适用	执行新租赁准则
长期应收款	-	7,896,635	-7,896,635	-100.00	本期长期应收款收回
投资性房地产	54,737,141,390	40,758,000,000	13,979,141,390	34.30	本期新增较多吾悦广场
递延所得税资产	3,959,685,175	2,958,733,902	1,000,951,273	33.83	本期预提土地增值税、资产减值准备及信用减值损失增加导致递延所得税增加
短期借款	487,000,000	2,270,060,000	-1,783,060,000	-78.55	本期偿还了部分短期借款
衍生金融负债	-	7,850,857	-7,850,857	-100.00	本期远期外汇合同赎回
应付票据	688,669,856	1,680,056,166	-991,386,310	-59.01	偿还了部分应付票据
应付账款	34,415,156,592	24,784,046,878	9,631,109,714	38.86	在建工程项目增多导致应付账款的增加

合同负债	208,954,610,897	118,230,991,718	90,723,619,179	76.73	本期签约销售增加导致余额增加
应付职工薪酬	533,084,889	1,327,227,709	-794,142,820	-59.83	上年末计提奖金于本期支付导致余额下降
应交税费	3,912,350,649	7,195,720,902	-3,283,370,253	-45.63	本期支付了上年计提的税金，故余额下降
一年内到期的非流动负债	27,462,528,409	10,748,662,120	16,713,866,289	155.50	长期借款一年内到期部分余额较上年末有所增加
租赁负债	15,911,781	-	15,911,781	不适用	执行新租赁准则
销售费用	1,782,245,831	918,219,427	864,026,404	94.10	本期公司新开盘项目较上年同期有所增加，相应的广告宣传费用增加。
管理费用	2,212,528,528	1,478,352,097	734,176,431	49.66	本期公司经营规模扩大，人员数量有一定幅度增加，故职工薪酬等费用相应增长
财务费用	513,447,242	992,028,738	-478,581,496	-48.24	利息收入较去年同期有较大增长

3.2 重要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

3.2.1 关于公司非公开发行股票的进展

2016年3月8日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等相关议案，并于2016年3月25日经公司2016年第一次临时股东大会审议通过。公司本次

非公开发行股票拟募集资金总额不超过500,000万元，发行价格不低于12.28元/股，发行股份数量不超过407,166,124股。公司于2016年4月1日收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》（160654号），并于2016年4月19日收到《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160654号）。因公司于2016年4月21日实施了2015年度利润分配及资本公积金转增股本，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，公司对本次非公开发行股票拟募集资金总额调整为不超过380,000万元，发行底价调整为9.37元/股，发行股份数量调整为不超过405,549,626股。2016年7月1日，中国证券监督管理委员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。鉴于公司分别于2017年5月12日、2018年5月21日及2019年5月27日实施了2016年度、2017年度及2018年度利润分配，公司对本次非公开发行股票的发行底价由9.37元/股调整为6.74元/股，发行数量由不超过405,549,626股（含本数）调整为不超过563,798,219股（含本数）。

鉴于公司本次非公开发行股票事项已经获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，待获得中国证券监督管理委员会核准后股票发行工作仍将继续实施。为保持公司本次非公开发行工作的延续性和有效性，公司于2019年2月22日召开2019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股东会授权期限自届满之日起延长12个月，即至2020年3月25日。

截至本报告日，公司尚未收到中国证券监督管理委员会相关核准文件，公司将密切关注中国证券监督管理委员会下发核准文件的有关情况，并将及时履行相应的信息披露义务。

3.2.2 关于公司重大诉讼的进展

原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。该案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为101,571.39万元。苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求。支金高向苏州市中级人民法院提起上诉，请求撤销一审判决，并对本案发回重审或直接改判支持上诉人诉讼请求。截至本报告日，苏州市中级人民法院裁定撤销本案一审判决，并将本案发回苏州工业园区人民法院重审。

公司控股子公司青岛新城创置房地产有限公司起诉济南银丰鸿福置业有限公司，要求按照双方签订的《合作开发协议》约定，就坐落于济南市历下区经十东路以北，凤山路以西五宗地块开发分别设立项目公司，并继续履行相关合作开发义务。本案金额为50,000万元，《合作开发协议》涉及的金额为207,532.80万元。被告银丰置业就本案提出反诉申请，要求判令解除双方签订的《合作开发协议》及相关补充协议。山东省高级人民法院于2018年11月9日一审判决解除《合作开发协议》及相关补充协议并驳回青岛新城的诉讼请求。截至本报告日，青岛新城已向最高人民法院提起上诉，要求撤销一审判决，并将本案发回重审或依法改判支持青岛新城的全部诉讼请求、驳回银丰置业的全部反诉请求，本案已被最高人民法院受理并开庭审理。

3.2.3 公司实际控制人、原董事长王振华因涉嫌犯罪于2019年7月2日被刑事拘留，于2019年7月10日被批准逮捕。截至本报告日，案件正在进一步办理中。

3.2.4 关于转让部分房地产项目股权及相关债权的情况

为明确公司当下的经营策略，积极应对市场变化和优化公司资产负债结构，公司于2019年7月24日召开第二届董事会第十八次会议审议通过了《关于明确公司经营策略及优化资产结构的议案》。公司拟转让总额不超过150亿元的项目公司股权及相关债权；拟转让项目为公司近期公开市场新获取的项目，项目均处于前期阶段，尚未销售交易；转让对价参考公司对项目公司的累计投入确定；有效期为自本轮交易相关议案提交董事会审议通过之日起3个月内。

公司已分别于2019年7月25日、7月27日及8月30日在上交所网站（www.sse.com.cn）上披露公告编号为2019-062、2019-064、2019-069号《关于转让项目公司股权的公告》。公司经营层在董事会确定的授权范围内，累计就21个项目公司与相关交易对方签订了股权及债权转让协议，交易对价合计约为1,015,347.33万元，约占公司2018年末经审计归母净资产的33.30%。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

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

公司名称	新城控股集团股份有限公司
法定代表人	王晓松
日期	2019 年 10 月 25 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	46,682,885,018	45,409,221,319
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	303,900,000	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		139,174,809
应收票据	30,050,033	89,604,667
应收账款	160,580,000	216,919,923
应收款项融资		
预付款项	8,721,956,348	14,634,302,340
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	55,608,247,341	45,325,965,291
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	236,537,025,436	145,573,050,094
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	22,159,865,071	12,838,875,139
流动资产合计	370,204,509,247	264,227,113,582
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		7,896,635
长期股权投资	20,640,861,652	18,808,554,483
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	306,139,262	405,739,262
投资性房地产	54,737,141,390	40,758,000,000
固定资产	2,027,062,753	2,112,269,272
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	106,105,626	
无形资产	530,877,987	576,454,134
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	61,375,725	76,408,447
递延所得税资产	3,959,685,175	2,958,733,902
其他非流动资产	368,220,267	387,247,647
非流动资产合计	82,737,469,837	66,091,303,782
资产总计	452,941,979,084	330,318,417,364
流动负债：		
短期借款	487,000,000	2,270,060,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		7,850,857
应付票据	688,669,856	1,680,056,166
应付账款	34,415,156,592	24,784,046,878
预收款项	430,812,426	331,017,927
合同负债	208,954,610,897	118,230,991,718
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	533,084,889	1,327,227,709
应交税费	3,912,350,649	7,195,720,902
其他应付款	55,782,632,279	47,922,108,033
其中：应付利息	1,517,303,977	1,209,259,233
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

2019 年第三季度报告

一年内到期的非流动负债	27,462,528,409	10,748,662,120
其他流动负债	9,493,399,444	10,997,775,373
流动负债合计	342,160,245,441	225,495,517,683
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,946,745,290	23,669,253,118
应付债券	24,244,681,144	26,685,368,327
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	15,911,781	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,255,287,025	3,511,404,149
其他非流动负债		
非流动负债合计	56,462,625,240	53,866,025,594
负债合计	398,622,870,681	279,361,543,277
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000
资本公积	2,643,664,011	2,638,858,173
减：库存股	361,781,663	211,821,363
其他综合收益	-17,379,303	350,106,515
专项储备		
盈余公积	509,322,437	509,322,437
一般风险准备		
未分配利润	24,314,321,473	23,950,109,205
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,344,871,141	30,493,299,153
少数股东权益	23,974,237,262	20,463,574,934
所有者权益（或股东权益）合计	54,319,108,403	50,956,874,087
负债和所有者权益（或股东权益）总计	452,941,979,084	330,318,417,364

法定代表人：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

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,914,991,368	6,294,568,138
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		139,174,809
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	72,193,917	58,028,618
其他应收款	81,058,606,121	71,653,076,191
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	13,279,942	13,279,935
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	108,390,825	62,940,928
流动资产合计	85,167,462,173	78,221,068,619
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,059,193,764	6,588,057,533
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	130,000,000	80,000,000
投资性房地产		
固定资产	291,931,049	304,940,095
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	19,026,246	29,756,221
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	503,372	623,811
递延所得税资产	680,567,513	491,835,591
其他非流动资产		

非流动资产合计	7,181,221,944	7,495,213,251
资产总计	92,348,684,117	85,716,281,870
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		7,850,857
应付票据		
应付账款	13,093,620	18,208,986
预收款项	10,000	10,000
合同负债		
应付职工薪酬	112,825	300,942,691
应交税费	13,032,491	136,146,706
其他应付款	61,567,722,626	49,180,873,209
其中：应付利息	1,155,078,830	817,381,339
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,497,513,162	5,675,655,350
其他流动负债	2,193,000,000	4,833,000,000
流动负债合计	71,284,484,724	60,152,687,799
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	16,097,122,572	16,517,689,570
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,700,000	1,800,000
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,099,822,572	16,519,489,570
负债合计	87,384,307,296	76,672,177,369
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000
资本公积	652,964,740	644,668,527
减：库存股	361,781,663	211,821,363

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	509,322,437	509,322,437
未分配利润	907,147,121	4,845,210,714
所有者权益（或股东权益）合计	4,964,376,821	9,044,104,501
负债和所有者权益（或股东权益）总计	92,348,684,117	85,716,281,870

法定代表人：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

2019 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	2019 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季度 度（7-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）	2018 年前三季 度（1-9 月）
一、营业总收入	12,496,444,458	9,036,612,696	29,560,007,429	24,794,149,993
其中：营业收入	12,496,444,458	9,036,612,696	29,560,007,429	24,794,149,993
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	11,342,336,222	7,232,074,340	25,722,093,969	20,679,518,827
其中：营业成本	8,073,893,767	5,513,449,708	18,743,727,268	15,227,644,331
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	1,222,780,426	585,887,879	2,470,145,100	2,063,274,234
销售费用	825,684,944	322,004,681	1,782,245,831	918,219,427
管理费用	1,012,172,920	402,389,139	2,212,528,528	1,478,352,097
研发费用				
财务费用	207,804,165	408,342,933	513,447,242	992,028,738
其中：利息费用	278,012,949	134,335,489	655,371,660	381,425,581
利息收入	105,690,793	59,325,981	275,776,355	117,855,586
加：其他收益	6,506,298	855,274	12,315,022	3,362,752
投资收益（损失）	577,511,146	14,075,285	1,134,578,471	702,976,007

以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	201,266,801	14,075,285	697,522,345	661,024,511
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）	113,460,434		725,347,351	653,276,934
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-53,536,983	34,104,274	-105,843,355	-133,633,498
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-216,578,529		-243,045,544	-13,170,510
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,700	200,160	-41,492	50,466
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,581,472,302	1,853,773,349	5,361,223,913	5,327,493,317
加：营业外收入	29,218,482	19,179,432	95,289,152	44,451,775
减：营业外支出	16,614,321	13,971,655	40,830,572	38,939,593
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,594,076,463	1,858,981,126	5,415,682,493	5,333,005,499
减：所得税费用	331,330,788	328,307,293	1,236,426,741	1,204,949,232
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,262,745,675	1,530,673,833	4,179,255,752	4,128,056,267
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,262,745,675	1,530,673,833	4,179,255,752	4,128,056,267
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）	1,139,342,271	582,628,371	3,731,803,076	3,120,956,858
2. 少数股东损益	123,403,404	948,045,462	447,452,676	1,007,099,409

(净亏损以“-”号填列)				
六、其他综合收益的税后净额	-363,983,354		-367,485,818	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-363,983,354		-367,485,818	
(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	-363,983,354		-367,485,818	
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.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8.外币财务报表折算差额	-363,983,354		-367,485,818	
9.其他				
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	898,762,321	1,530,673,833	3,811,769,934	4,128,056,267
归属于母公司所有者	775,358,917	582,628,371	3,364,317,258	3,120,956,858

2019 年第三季度报告

的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	123,403,404	948,045,462	447,452,676	1,007,099,409
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.51	0.26	1.67	1.40
（二）稀释每股收益（元/股）	0.50	0.26	1.66	1.39

法定代表人：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

2019 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	2019 年第三季度（7-9 月）	2018 年第三季度（7-9 月）	2019 年前三季度（1-9 月）	2018 年前三季度（1-9 月）
一、营业收入	18,268,139	53,029,081	577,449,178	185,785,264
减：营业成本	16,914,944	48,001,581	534,699,834	171,826,259
税金及附加	78,477	-44,275	2,165,441	786,170
销售费用	1,383,868	600	1,742,649	1,800
管理费用	434,374,552	326,895,103	745,404,125	699,184,291
研发费用				
财务费用	519,879,950	97,878,141	1,477,168,134	287,311,708
其中：利息费用	520,759,276	85,579,388	1,528,139,826	230,965,248
利息收入	11,848,332	12,054,409	71,492,915	20,829,089
加：其他收益	1,310,516		2,850,451	
投资收益（损失以“—”号填列）	551,749,838	1,793,708,898	1,501,860,499	1,829,322,236
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	341,658	-30,291,102	394,082	5,322,236
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）	6,660,434		18,676,048	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	19,155,719	-69,542,266	-101,170,393	-164,407,389
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-56,089		-57,220	60

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-375,543,234	1,304,464,563	-761,571,620	691,589,943
加：营业外收入	938,631	-399,637	3,882,339	408,031
减：营业外支出	126,753	7,200,598	615,427	19,554,070
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-374,731,356	1,296,864,328	-758,304,708	672,443,904
减：所得税费用	-92,866,084	-123,335,033	-187,831,922	-286,592,306
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-281,865,272	1,420,199,361	-570,472,786	959,036,210
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-281,865,272	1,420,199,361	-570,472,786	959,036,210
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				

9. 其他				
六、综合收益总额	-281,865,272	1,420,199,361	-570,472,786	959,036,210
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)				
(二)稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：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

2019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	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (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	107,012,269,195	72,960,041,398
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	1,368,272,001	784,654,445
经营活动现金流入小计	108,380,541,196	73,744,695,843
购买商品、接受劳务支付的现金	85,916,513,013	63,157,689,613
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	4,832,742,148	2,449,123,250
支付的各项税费	11,998,684,367	7,386,515,757
支付其他与经营活动有关的现金	6,373,735,837	5,493,358,486
经营活动现金流出小计	109,121,675,365	78,486,687,106

经营活动产生的现金流量净额	-741,134,169	-4,741,991,263
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	181,500,000	
取得投资收益收到的现金	302,494,437	6,211,333
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,614,204	6,937,468
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,603,971,831	
收到其他与投资活动有关的现金	67,860,249,475	40,267,064,840
投资活动现金流入小计	69,952,829,947	40,280,213,641
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,925,239,967	8,454,352,964
投资支付的现金	2,080,049,524	3,463,990,206
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		170,170,680
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	158,837,927	40,259,076
支付其他与投资活动有关的现金	61,263,335,309	49,220,177,793
投资活动现金流出小计	74,427,462,727	61,348,950,719
投资活动产生的现金流量净额	-4,474,632,780	-21,068,737,078
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,068,270,234	3,336,877,011
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,068,270,234	3,336,877,011
取得借款收到的现金	23,417,169,401	28,526,476,186
发行债券所收到的现金	11,275,136,790	14,221,004,875
收到其他与筹资活动有关的现金	19,131,520,252	12,983,722,136
筹资活动现金流入小计	62,892,096,677	59,068,080,208
偿还债务支付的现金	28,899,714,899	10,837,477,356
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,571,361,768	3,889,397,748
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	172,059,950	16,910,837
支付其他与筹资活动有关的现金	19,082,942,690	8,436,324,936
筹资活动现金流出小计	55,554,019,357	23,163,200,040
筹资活动产生的现金流量净额	7,338,077,320	35,904,880,168
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-52,730,048	36,280,666
五、现金及现金等价物净增加额	2,069,580,323	10,130,432,493
加：期初现金及现金等价物余额	40,008,728,848	20,280,892,458
六、期末现金及现金等价物余额	42,078,309,171	30,411,324,951

法定代表人：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

2019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	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(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	275,809,779	134,011,417
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	794,213,981	157,384,678
经营活动现金流入小计	1,070,023,760	291,396,095
购买商品、接受劳务支付的现金	73,491,894	181,912,414
支付给职工及为职工支付的现金	1,112,890,141	924,079,611
支付的各项税费	85,374,636	28,245,508
支付其他与经营活动有关的现金	4,305,078,223	2,025,878,581
经营活动现金流出小计	5,576,834,894	3,160,116,114
经营活动产生的现金流量净额	-4,506,811,134	-2,868,720,019
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	24,668,000,000	
取得投资收益收到的现金	1,501,653,819	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,740	900
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	11,355,066,571	7,142,351,306
投资活动现金流入小计	37,524,727,130	7,142,352,206
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,544,799	15,799,680
投资支付的现金	25,284,300,000	1,047,280,000
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	6,130,233,343	8,025,000,000
投资活动现金流出小计	31,416,078,142	9,088,079,680
投资活动产生的现金流量净额	6,108,648,988	-1,945,727,474
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,593,000,000
发行债券所收到的现金	5,180,000,000	5,700,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	11,481,772,816	
筹资活动现金流入小计	16,661,772,816	7,293,000,000
偿还债务支付的现金	6,425,000,000	1,660,000,000

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,522,725,303	2,301,289,619
支付其他与筹资活动有关的现金	9,880,377,690	
筹资活动现金流出小计	20,828,102,993	3,961,289,619
筹资活动产生的现金流量净额	-4,166,330,177	3,331,710,381
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	-2,564,492,323	-1,482,737,112
加：期初现金及现金等价物余额	4,574,433,891	4,288,811,746
六、期末现金及现金等价物余额	2,009,941,568	2,806,074,634

法定代表人：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

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	45,409,221,319	45,409,221,319	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据	89,604,667	89,604,667	
应收账款	216,919,923	216,919,923	
应收款项融资			
预付款项	14,634,302,340	14,602,084,367	-32,217,973
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	45,325,965,291	45,325,965,291	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	145,573,050,094	145,573,050,094	
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	12,838,875,139	12,838,875,139	
流动资产合计	264,227,113,582	264,194,895,609	-32,217,973

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	7,896,635	7,896,635	
长期股权投资	18,808,554,483	18,808,554,483	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	405,739,262	405,739,262	
投资性房地产	40,758,000,000	40,758,000,000	
固定资产	2,112,269,272	2,112,269,272	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		203,859,637	203,859,637
无形资产	576,454,134	576,454,134	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	76,408,447	76,408,447	
递延所得税资产	2,958,733,902	2,958,733,902	
其他非流动资产	387,247,647	387,247,647	
非流动资产合计	66,091,303,782	66,295,163,419	203,859,637
资产总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664
流动负债：			
短期借款	2,270,060,000	2,270,060,000	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据	1,680,056,166	1,680,056,166	
应付账款	24,784,046,878	24,784,046,878	
预收款项	331,017,927	331,017,927	
合同负债	118,230,991,718	118,230,991,718	
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	1,327,227,709	1,327,227,709	
应交税费	7,195,720,902	7,195,720,902	
其他应付款	47,922,108,033	47,922,108,033	

2019 年第三季度报告

其中：应付利息	1,209,259,233	1,209,259,233	
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	10,748,662,120	10,894,428,234	145,766,114
其他流动负债	10,997,775,373	10,997,775,373	
流动负债合计	225,495,517,683	225,641,283,797	145,766,114
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	23,669,253,118	23,669,253,118	
应付债券	26,685,368,327	26,685,368,327	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,875,550	25,875,550
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	3,511,404,149	3,511,404,149	
其他非流动负债			
非流动负债合计	53,866,025,594	53,891,901,144	25,875,550
负债合计	279,361,543,277	279,533,184,941	171,641,664
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186	
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	2,638,858,173	2,638,858,173	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益	350,106,515	350,106,515	
专项储备			
盈余公积	509,322,437	509,322,437	
一般风险准备			
未分配利润	23,950,109,205	23,950,109,205	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,493,299,153	30,493,299,153	
少数股东权益	20,463,574,934	20,463,574,934	
所有者权益（或股东权益）合计	50,956,874,087	50,956,874,087	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读,公司已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表,对公司报表的影响列示于公司 2018 年度报告第十一节 财务报告 二、重要会计政策及会计估计 (34)重要会计政策和会计估计的变更。

财政部于 2018 年修订并发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,根据新租赁准则的相关规定,公司根据首次执行该准则的累积影响数,调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	6,294,568,138	6,294,568,138	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	58,028,618	58,028,618	
其他应收款	71,653,076,191	71,653,076,191	
其中:应收利息			
应收股利			
存货	13,279,935	13,279,935	
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	62,940,928	62,940,928	
流动资产合计	78,221,068,619	78,221,068,619	
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

2019 年第三季度报告

长期股权投资	6,588,057,533	6,588,057,533	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	80,000,000	80,000,000	
投资性房地产			
固定资产	304,940,095	304,940,095	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	29,756,221	29,756,221	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	623,811	623,811	
递延所得税资产	491,835,591	491,835,591	
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,495,213,251	7,495,213,251	
资产总计	85,716,281,870	85,716,281,870	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据			
应付账款	18,208,986	18,208,986	
预收款项	10,000	10,000	
合同负债			
应付职工薪酬	300,942,691	300,942,691	
应交税费	136,146,706	136,146,706	
其他应付款	49,180,873,209	49,180,873,209	
其中：应付利息	817,381,339	817,381,339	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,675,655,350	5,675,655,350	
其他流动负债	4,833,000,000	4,833,000,000	
流动负债合计	60,152,687,799	60,152,687,799	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	16,517,689,570	16,517,689,570	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,800,000	1,800,000	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,519,489,570	16,519,489,570	
负债合计	76,672,177,369	76,672,177,369	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186	
其他权益工具	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	644,668,527	644,668,527	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	509,322,437	509,322,437	
未分配利润	4,845,210,714	4,845,210,714	
所有者权益（或股东权益）合计	9,044,104,501	9,044,104,501	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	85,716,281,870	85,716,281,870	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用