

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

## 2020 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.....	10

## 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	541,626,107,773	462,110,080,567	17.21
归属于上市公司股东的净资产	39,839,429,243	38,427,409,669	3.67
	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	-14,202,860,809	-741,134,169	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	70,090,502,799	29,560,007,429	137.11
归属于上市公司股东的净利润	4,736,146,368	3,731,803,076	26.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,270,089,392	3,067,385,248	39.21
加权平均净资产收益率(%)	12.04	12.22	减少0.18个百分点
基本每股收益(元/股)	2.11	1.67	26.35
稀释每股收益(元/股)	2.11	1.66	27.11

## 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)	说明
非流动资产处置损益	-386,290	-460,915	
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	50,994,035	188,133,344	
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	-6,670,719	41,682,734	
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		593,457,167	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当			

期损益进行一次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	-11,676,801	42,481,100	
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		-51,662,525	
处置子公司及合营企业转子公司产生的投资收益		-145,138,139	
少数股东权益影响额（税后）	-15,121,708	-22,396,967	
所得税影响额	-8,065,056	-180,038,823	
合计	9,073,461	466,056,976	

## 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）		43,939				
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	374,710,000	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	42,000,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	65,268,046	2.89	0	未知		境外法人
龙松书	29,453,700	1.31	0	未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	1.23	0	未知		国有法人
全国社保基金一零六组合	9,707,778	0.43	0	未知		其他
澳门金融管理局—自有资金	9,700,368	0.43	0	未知		境外法人
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	8,738,748	0.39	0	未知		其他
东莞市惠丰资产管理有限公司—惠丰财富策略1号证券投资基金	8,100,077	0.36	0	未知		其他
王佐宇	7,600,000	0.34	0	未知		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数量		股份种类及数量			

		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	65,268,046	人民币普通股	65,268,046
龙松书	29,453,700	人民币普通股	29,453,700
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200
全国社保基金一零六组合	9,707,778	人民币普通股	9,707,778
澳门金融管理局—自有资金	9,700,368	境内上市外资股	9,700,368
招商银行股份有限公司—交银施罗德新成长混合型证券投资基金	8,738,748	人民币普通股	8,738,748
东莞市惠丰资产管理有限公司—惠丰财富策略1号证券投资基金	8,100,077	人民币普通股	8,100,077
王佐宇	7,600,000	人民币普通股	7,600,000
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

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
预付款项	14,701,487,728	1,275,952,104	13,425,535,624	1,052.20	由于本年第三季度拿地规模较去年第四季度大幅增长,故预付土地款增加。
使用权资产	836,309,500	188,641,781	647,667,719	343.33	本期公司续租部分物业导致余额增加。
其他非流动金融资产	451,139,262	305,139,262	146,000,000	47.85	本期新增了部分债权类投资。

## 2020 年第三季度报告

在建工程	487,711,786	-	487,711,786	不适用	系公司期末在建的酒店。
无形资产	896,291,156	514,436,444	381,854,712	74.23	系公司酒店的土地使用权增加。
短期借款	1,049,700,000	670,000,000	379,700,000	56.67	本期新增部分短期借款。
应付职工薪酬	515,815,936	1,792,640,303	-1,276,824,367	-71.23	本期支付去年底计提的奖金。
其他流动负债	26,199,138,854	11,902,533,368	14,296,605,486	120.11	系公司待转销的销项税金增加导致。
长期借款	37,607,624,900	24,368,777,554	13,238,847,346	54.33	本期新增部分长期借款。
租赁负债	712,414,542	58,281,659	654,132,883	1122.36	本期公司续租部分物业导致余额增加。
其他非流动负债	4,000,000,000	-	4,000,000,000	不适用	股东借款的长期部分。
营业收入	70,090,502,799	29,560,007,429	40,530,495,370	137.11	本期物业交付收入较上年同期增长较多。
营业成本	53,252,790,531	18,743,727,268	34,509,063,263	184.11	结转交付面积增长导致相应的营业成本也有所增长。
税金及附加	3,332,402,677	2,470,145,100	862,257,577	34.91	收入增加导致相应税金的增长。
销售费用	3,140,919,581	1,782,245,831	1,358,673,750	76.23	本期广告宣传费和职工薪酬较上年同期有所上升。
管理费用	3,407,293,480	2,212,528,528	1,194,764,952	54.00	本期公司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	754,269,831	513,447,242	240,822,589	46.90	本期借款平均余额较上年有所增长，导致利息支出增加。

### 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

#### 3.2.1 关于公司非公开发行股票进展

公司分别于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〈新城控股集团股份有限公司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日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“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《新城控股集团股份有限公司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。

截至报告日，公司尚未收到中国证监会相关核准文件。为保持公司本次非公开发行工作的延续性和有效性，公司已于2020年3月3日及3月19日召开第二届董事会第二十五次会议及2020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及更换授权人士的议案》，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2021年3月25日。公司将密切关注中国证监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。本案不涉及具体金额，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。苏州市中级人民法院裁定撤销一审判决，案件发回苏州工业园区人民法院重审。截至报告日，本案正在审理过程中。

公司控股子公司青岛新城创置房地产有限公司（以下简称“新城创置”）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。山东省高级人民法院一审判决解除《合作开发协议》及相关补充协议并驳回新城创置的诉讼请求，新城创置向最高人民法院提起上诉。最高人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。新城创置向最高人民法院提起再审申请。本案涉案金额为250,000万元（含新城创置诉请的50,000万元违约金及200,000万元预期可得利益损失）。截至报告日，本案已由最高人民法院立案审查。

### 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	2020 年 10 月 29 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2020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	2020年9月30日	2019年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	55,533,330,381	63,941,228,944
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	397,729,042	274,860,000
衍生金融资产		
应收票据	59,293,183	39,883,034
应收账款	549,290,610	466,730,398
应收款项融资		
预付款项	14,701,487,728	1,275,952,104
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	52,011,311,481	46,504,553,851
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	282,214,586,344	231,258,796,872
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	26,243,718,334	23,990,061,487
流动资产合计	431,710,747,103	367,752,066,690
<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	20,905,681,631	18,888,638,008
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	451,139,262	305,139,262

投资性房地产	79,440,142,949	68,221,000,000
固定资产	2,034,140,844	1,989,248,687
在建工程	487,711,786	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	836,309,500	188,641,781
无形资产	896,291,156	514,436,444
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	60,340,751	88,706,384
递延所得税资产	4,436,355,144	3,794,955,664
其他非流动资产	367,247,647	367,247,647
非流动资产合计	109,915,360,670	94,358,013,877
资产总计	541,626,107,773	462,110,080,567
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,049,700,000	670,000,000
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	3,601,779,073	4,267,825,122
应付账款	39,327,196,796	34,775,481,057
预收款项	459,416,488	561,426,406
合同负债	237,623,776,653	197,667,554,333
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	515,815,936	1,792,640,303
应交税费	11,805,381,069	9,551,036,223
其他应付款	60,646,423,903	67,300,479,313
其中：应付利息	1,294,186,445	1,198,250,661
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	25,714,318,561	23,739,585,569
其他流动负债	26,199,138,854	11,902,533,368
流动负债合计	406,942,947,333	352,228,561,694
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	37,607,624,900	24,368,777,554

## 2020 年第三季度报告

应付债券	19,974,032,087	19,104,549,033
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	712,414,542	58,281,659
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	4,664,497,473	4,414,600,435
其他非流动负债	4,000,000,000	
非流动负债合计	66,958,569,002	47,946,208,681
负债合计	473,901,516,335	400,174,770,375
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,796,916,308	2,678,346,728
减：库存股	299,919,263	299,919,263
其他综合收益	509,396,856	116,389,114
专项储备		
盈余公积	1,047,590,934	1,047,590,934
一般风险准备		
未分配利润	33,528,720,222	32,628,277,970
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	39,839,429,243	38,427,409,669
少数股东权益	27,885,162,195	23,507,900,523
所有者权益（或股东权益）合计	67,724,591,438	61,935,310,192
负债和所有者权益（或股东权益）总计	541,626,107,773	462,110,080,567

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

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,182,059,402	5,565,640,973
交易性金融资产		
衍生金融资产		

## 2020 年第三季度报告

应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	91,728,064	71,624,640
其他应收款	89,395,481,692	79,607,843,735
其中：应收利息		
应收股利		
存货	13,110,423	13,279,942
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	75,317,659	68,469,207
流动资产合计	95,757,697,240	85,326,858,497
<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	6,503,838,489	6,169,631,261
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	277,000,000	130,000,000
投资性房地产		
固定资产	275,175,983	287,906,548
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,824,578	16,549,349
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	358,499	464,207
递延所得税资产	760,452,518	586,180,270
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,826,650,067	7,190,731,635
资产总计	103,584,347,307	92,517,590,132
<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	15,067,378	8,003,169
预收款项	10,000	10,000
合同负债		

## 2020 年第三季度报告

应付职工薪酬	264,830	309,296,534
应交税费	18,575,148	113,111,066
其他应付款	72,412,107,769	58,484,051,359
其中：应付利息	871,474,587	823,364,529
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,799,962,180	13,031,326,707
其他流动负债	6,159,006,241	4,242,177,683
流动负债合计	89,404,993,546	76,187,976,518
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	6,876,671,912	6,388,518,134
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	2,700,000
其他非流动负债	1,700,000,000	
非流动负债合计	8,579,371,912	6,391,218,134
负债合计	97,984,365,458	82,579,194,652
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,256,724,186	2,256,724,186
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	800,532,825	681,963,245
减：库存股	299,919,263	299,919,263
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,047,590,934	1,047,590,934
未分配利润	1,795,053,167	6,252,036,378
所有者权益（或股东权益）合计	5,599,981,849	9,938,395,480
负债和所有者权益（或股东权益）	103,584,347,307	92,517,590,132
总计		

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

2020 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	2020年第三季度 度(7-9月)	2019年第三季度 度(7-9月)	2020年前三季 度(1-9月)	2019年前三季 度(1-9月)
一、营业总收入	32,354,380,837	12,496,444,458	70,090,502,799	29,560,007,429
其中：营业收入	32,354,380,837	12,496,444,458	70,090,502,799	29,560,007,429
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金 收入				
二、营业总成本	29,975,359,335	11,342,336,222	63,887,676,100	25,722,093,969
其中：营业成本	25,348,861,120	8,073,893,767	53,252,790,531	18,743,727,268
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	1,672,025,076	1,222,780,426	3,332,402,677	2,470,145,100
销售费用	1,233,193,530	825,684,944	3,140,919,581	1,782,245,831
管理费用	1,529,761,984	1,012,172,920	3,407,293,480	2,212,528,528
研发费用				
财务费用	191,517,625	207,804,165	754,269,831	513,447,242
其中：利息费用	318,500,409	278,012,949	963,742,430	655,371,660
利息收 入	143,239,756	105,690,793	392,323,491	275,776,355
加：其他收益	40,335,930	6,506,298	122,577,916	12,315,022
投资收益（损失 以“-”号填列）	116,100,402	577,511,146	1,283,256,333	1,134,578,471
其中：对联营企 业和合营企业的投资 收益	117,756,086	201,266,801	1,333,096,703	697,522,345
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）	-5,015,035	113,460,434	539,842,132	725,347,351
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-48,733,693	-53,536,983	-39,187,170	-105,843,355
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-216,578,529	-698,955,385	-243,045,544
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-386,290	1,700	-460,915	-41,492
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,481,322,816	1,581,472,302	7,409,899,610	5,361,223,913
加：营业外收入	34,018,521	29,218,482	161,996,100	95,289,152
减：营业外支出	35,037,217	16,614,321	53,959,572	40,830,572
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,480,304,120	1,594,076,463	7,517,936,138	5,415,682,493
减：所得税费用	724,093,182	331,330,788	1,912,821,179	1,236,426,741
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,756,210,938	1,262,745,675	5,605,114,959	4,179,255,752
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,756,210,938	1,262,745,675	5,605,114,959	4,179,255,752
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）	1,532,179,804	1,139,342,271	4,736,146,368	3,731,803,076
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	224,031,134	123,403,404	868,968,591	447,452,676
六、其他综合收益的税后净额	605,451,653	-363,983,354	393,007,742	-367,485,818
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	605,451,653	-363,983,354	393,007,742	-367,485,818
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	605,451,653	-363,983,354	393,007,742	-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) 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	605,451,653	-363,983,354	393,007,742	-367,485,818
(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	2,361,662,591	898,762,321	5,998,122,701	3,811,769,934
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,137,631,457	775,358,917	5,129,154,110	3,364,317,258
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	224,031,134	123,403,404	868,968,591	447,452,676
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.69	0.51	2.11	1.67
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.69	0.50	2.11	1.66

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

2020 年 1—9 月

编制单位：新城控股集团股份有限公司

## 2020 年第三季度报告

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2020 年第三季度 (7-9 月)	2019 年第三季度 (7-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
一、营业收入	171,501,560	18,268,139	794,390,362	577,449,178
减：营业成本	158,882,973	16,914,944	735,639,254	534,699,834
税金及附加	894,606	78,477	2,563,812	2,165,441
销售费用	26,460	1,383,868	13,023,522	1,742,649
管理费用	377,276,844	434,374,552	585,774,205	745,404,125
研发费用				
财务费用	540,323,540	519,879,950	1,378,543,851	1,477,168,134
其中：利息费用	538,352,296	520,759,276	1,367,751,024	1,528,139,826
利息收入	20,906,843	11,848,332	46,257,888	71,492,915
加：其他收益	1,035,087	1,310,516	67,405,444	2,850,451
投资收益（损失以“-”号填列）	404,262,299	551,749,838	1,130,943,745	1,501,860,499
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,551,501	341,658	-263,610	394,082
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）	-97,937,870	19,155,719	-98,865,030	-101,170,393
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-254,944	-56,089	-255,425	-57,220
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-598,798,291	-375,543,234	-821,925,548	-761,571,620
加：营业外收入	8,435,064	938,631	37,764,594	3,882,339
减：营业外支出	2,300,940	126,753	11,390,389	615,427
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-592,664,167	-374,731,356	-795,551,343	-758,304,708
减：所得税费用	-141,241,767	-92,866,084	-174,272,248	-187,831,922
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-451,422,400	-281,865,272	-621,279,095	-570,472,786
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-451,422,400	-281,865,272	-621,279,095	-570,472,786
（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	-451,422,400	-281,865,272	-621,279,095	-570,472,786
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

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 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	100,303,744,328	107,012,269,195
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	2,248,786,654	1,368,272,001
经营活动现金流入小计	102,552,530,982	108,380,541,196
购买商品、接受劳务支付的现金	94,058,479,411	85,916,513,013
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	5,818,306,347	4,832,742,148
支付的各项税费	11,455,525,020	11,998,684,367
支付其他与经营活动有关的现金	5,423,081,013	6,373,735,837
经营活动现金流出小计	116,755,391,791	109,121,675,365
经营活动产生的现金流量净额	-14,202,860,809	-741,134,169
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	259,493,456	181,500,000
取得投资收益收到的现金	1,861,322,244	302,494,437
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,800,452	4,614,204
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	211,533,189	1,603,971,831
收购子公司及其他营业单位收到的现金	519,937,134	
收到其他与投资活动有关的现金	66,756,426,288	67,860,249,475
投资活动现金流入小计	69,611,512,763	69,952,829,947
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,317,356,185	10,925,239,967
投资支付的现金	5,725,981,104	2,080,049,524
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		
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,521,351	158,837,927

支付其他与投资活动有关的现金	54,881,945,371	61,263,335,309
投资活动现金流出小计	72,930,804,011	74,427,462,727
投资活动产生的现金流量净额	-3,319,291,248	-4,474,632,780
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	6,738,025,340	9,068,270,234
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,738,025,340	9,068,270,234
取得借款收到的现金	34,657,197,040	23,417,169,401
发行债券所收到的现金	12,740,704,382	11,275,136,790
收到其他与筹资活动有关的现金	25,710,350,792	19,131,520,252
筹资活动现金流入小计	79,846,277,554	62,892,096,677
偿还债务支付的现金	31,508,850,196	28,899,714,899
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,028,397,087	7,571,361,768
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	767,179,398	172,059,950
支付其他与筹资活动有关的现金	28,831,887,776	19,082,942,690
筹资活动现金流出小计	69,369,135,059	55,554,019,357
筹资活动产生的现金流量净额	10,477,142,495	7,338,077,320
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-14,378,713	-52,730,048
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-7,059,388,275	2,069,580,323
加：期初现金及现金等价物余额	59,080,983,598	40,008,728,848
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	52,021,595,323	42,078,309,171

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

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 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	570,616,695	275,809,779
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,443,041,926	794,213,981
经营活动现金流入小计	4,013,658,621	1,070,023,760
购买商品、接受劳务支付的现金	95,316,526	73,491,894
支付给职工及为职工支付的现金	1,164,074,038	1,112,890,141
支付的各项税费	87,167,759	85,374,636
支付其他与经营活动有关的现金	5,813,498,501	4,305,078,223
经营活动现金流出小计	7,160,056,824	5,576,834,894
经营活动产生的现金流量净额	-3,146,398,203	-4,506,811,134

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	12,000,000,000	24,668,000,000
取得投资收益收到的现金	1,131,741,102	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
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	30,493,401,565	11,355,066,571
投资活动现金流入小计	43,625,142,667	37,524,727,130
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	630,458	1,544,799
投资支付的现金	18,019,508,000	25,284,300,000
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	19,231,177,216	6,130,233,343
投资活动现金流出小计	37,251,315,674	31,416,078,142
投资活动产生的现金流量净额	6,373,826,993	6,108,648,988
<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		
发行债券所收到的现金	6,430,000,000	5,180,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	6,902,716,912	11,481,772,816
筹资活动现金流入小计	13,332,716,912	16,661,772,816
偿还债务支付的现金	6,294,000,000	6,425,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,117,727,273	4,522,725,303
支付其他与筹资活动有关的现金	3,190,000,000	9,880,377,690
筹资活动现金流出小计	14,601,727,273	20,828,102,993
筹资活动产生的现金流量净额	-1,269,010,361	-4,166,330,177
<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>		
加：期初现金及现金等价物余额	1,958,418,429	-2,564,492,323
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	2,983,640,973	4,574,433,891
	4,942,059,402	2,009,941,568

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 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

4.3 2020年起首次执行新收入准则、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