

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 年第三季度报告正文

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	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)	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)	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