

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

2024 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	17,658,594,580	-40.16	51,563,001,809	-27.66
归属于上市公司股东的净利润	136,432,392	-31.57	1,454,536,308	-41.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	161,547,918	51.46	1,479,631,789	-27.63
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	1,781,472,418	-79.59

基本每股收益（元/股）	0.06	-33.33	0.64	-41.82
稀释每股收益（元/股）	0.06	-33.33	0.64	-41.82
加权平均净资产收益率（%）	0.22	减少 0.11 个百分点	2.39	减少 1.72 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	342,664,486,521	374,108,790,001		-8.41
归属于上市公司股东的所有者权益	61,529,255,960	60,077,889,784		2.42

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	72,337	-680,441	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,340,402	48,592,989	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,137,588	9,359,297	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
委托他人投资或管理资产的损益			
对外委托贷款取得的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
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			

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			
非货币性资产交换损益			
债务重组损益			
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等			
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
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		-24,232,209	
交易价格显失公允的交易产生的收益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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	-20,914,141	-18,180,530	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-21,337,635	-62,773,021	
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		11,924,848	
处置长期股权投资、子公司及合营企业转子公司投资收益	-21,337,635	-74,697,869	
减：所得税影响额	-8,675,362	-14,959,691	
少数股东权益影响额（税后）	-910,561	-7,858,743	
合计	-25,115,526	-25,095,481	

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	20,135,624	公司主营业务为房地产开发，公司及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的经常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对向相关公司收取的利息

		收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”转入经常性损益。
--	--	------------------------------------

(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	-40.16	本报告期内房地产项目交付收入较去年同期减少
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-31.57	本报告期内房地产交付毛利减少
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-41.31	年初至报告期末房地产交付毛利减少
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	51.46	去年同期工业用地处置产生的处置收益较多导致去年同期非经常损益较大
基本每股收益_本报告期	-33.33	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	-33.33	本报告期内归属于上市公司股东的净利润减少
基本每股收益_年初至报告期末	-41.82	年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润减少
稀释每股收益_年初至报告期末	-41.82	年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润减少
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-79.59	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	69,552	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 (不含通过转融通出借股份)						
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	467,296,000
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	79,000,000

新城控股集团股份有限公司 2024 年第三季度报告

香港中央结算有限公司	境外法人	50,330,867	2.23	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	21,581,667	0.96	0	无	
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	14,768,940	0.65	0	无	
赵福安	境内自然人	11,172,200	0.50	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	10,207,015	0.45	0	无	
招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	其他	10,116,984	0.45	0	无	
中国农业银行股份有限公司－富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	其他	9,097,077	0.40	0	无	
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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	50,330,867	人民币普通股	50,330,867			
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	21,581,667	人民币普通股	21,581,667			
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	14,768,940	人民币普通股	14,768,940			
赵福安	11,172,200	人民币普通股	11,172,200			
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	10,207,015	人民币普通股	10,207,015			
招商银行股份有限公司－富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金	10,116,984	人民币普通股	10,116,984			

中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金	9,097,077	人民币普通股	9,097,077
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。 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、招商银行股份有限公司—富兰克林国海恒瑞债券型证券投资基金与中国农业银行股份有限公司—富兰克林国海弹性市值混合型证券投资基金存在关联关系外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。		
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）	截至报告期末，前 10 名股东中，赵福安通过信用担保证券账户持有 11,172,200 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

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”）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。

鉴于公司本次向特定对象发行 A 股股票事宜尚需经上交所发行审核通过及中国证监会同意注册。为保持相关工作的延续性和有效性，公司于 2024 年 3 月 27 日及 5 月 29 日召开第三届董事会第二十次会议及 2023 年年度股东大会审议通过了《关于延长公司向特定对象发行 A 股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向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案》，同意将本次向特定对象发行 A 股股票的股东大会决议有效期自届满之日起延长 12 个月，即至 2025 年 3 月 28 日。公司将密切关注上交所下发核准文件的有关情况，并及时履行相应的信息披露义务。

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

2024 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	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	13,316,771,990	18,971,301,140
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,640,000	15,640,000
衍生金融资产		
应收票据	6,533,808	53,108,403
应收账款	555,154,789	665,609,554
应收款项融资		
预付款项	2,602,109,004	3,158,089,299
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,050,807,800	36,712,831,732
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	124,328,670,314	142,506,571,410
其中：数据资源		
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	12,737,433,736	15,373,393,289
流动资产合计	185,613,121,441	217,456,544,827
非流动资产：		
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	23,687,222,344	24,137,884,854
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	50,000,000	50,000,000
投资性房地产	120,595,555,274	119,516,000,000
固定资产	2,244,088,696	2,387,439,523
在建工程	1,368,330,128	1,349,857,522
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	1,233,757,384	1,298,559,051
无形资产	1,060,507,041	1,318,617,078
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	119,755,601	80,778,023
递延所得税资产	6,692,148,612	6,513,109,123
其他非流动资产		
非流动资产合计	157,051,365,080	156,652,245,174
资产总计	342,664,486,521	374,108,790,001
流动负债：		
短期借款	681,159,711	1,264,177,525
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	586,234,589	1,758,864,987
应付账款	46,214,526,097	46,669,089,888
预收款项	1,042,464,208	993,147,424
合同负债	82,962,427,146	106,091,241,393
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	509,081,482	843,206,528
应交税费	10,132,745,729	10,288,714,741
其他应付款	37,404,001,205	38,013,208,556
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	12,541,894,528	19,323,589,752
其他流动负债	7,282,219,913	10,003,990,015
流动负债合计	199,356,754,608	235,249,230,809
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	31,698,130,730	23,490,729,076
应付债券	12,404,533,114	12,804,743,111
其中：优先股		

永续债		
租赁负债	1,232,898,246	1,301,166,909
长期应付款	5,537,388,040	6,878,411,916
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,312,845,807	7,981,099,437
其他非流动负债		
非流动负债合计	59,185,795,937	52,456,150,449
负债合计	258,542,550,545	287,705,381,258
所有者权益（或股东权益）：		
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	1,850,267,869	1,852,472,673
减：库存股		
其他综合收益	777,191,980	778,157,308
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	55,516,141,485	54,061,605,177
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	61,529,255,960	60,077,889,784
少数股东权益	22,592,680,016	26,325,518,959
所有者权益（或股东权益）合计	84,121,935,976	86,403,408,743
负债和所有者权益（或股东权益）总计	342,664,486,521	374,108,790,001

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

2024 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	2024 年前三季度 (1-9 月)	2023 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	51,563,001,809	71,279,727,523
其中：营业收入	51,563,001,809	71,279,727,523
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	49,606,404,378	67,578,438,946

其中：营业成本	41,153,477,714	58,273,577,575
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	1,638,048,696	2,146,065,556
销售费用	2,354,456,014	2,716,460,679
管理费用	1,992,548,091	2,736,669,044
研发费用	6,876,772	16,601,039
财务费用	2,460,997,091	1,689,065,053
其中：利息费用	2,426,056,137	1,722,676,725
利息收入	63,371,004	210,667,022
加：其他收益	12,727,831	58,659,371
投资收益（损失以“-”号填列）	390,816,422	1,110,645,702
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	436,019,370	1,201,193,714
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）	-24,232,209	163,049,767
信用减值损失（损失以“-”号填列）	14,413,640	-166,671,536
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-210,524,735	-1,805,468,477
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-680,441	428,208,089
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,139,117,939	3,489,711,493
加：营业外收入	105,135,942	216,434,207
减：营业外支出	87,451,314	95,310,498
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,156,802,567	3,610,835,202
减：所得税费用	636,529,252	961,862,957
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,520,273,315	2,648,972,245
（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, 520, 273, 315	2, 648, 972, 245
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, 454, 536, 308	2, 478, 193, 586
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	65, 737, 007	170, 778, 659
六、其他综合收益的税后净额	-965, 328	-628, 385, 932
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-965, 328	-628, 385, 932
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	-965, 328	-628, 385, 932
（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	-965, 328	-628, 385, 932
（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	1, 519, 307, 987	2, 020, 586, 313
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1, 453, 570, 980	1, 849, 807, 654
（二）归属于少数股东的综合收益总额	65, 737, 007	170, 778, 659
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0. 64	1. 10
（二）稀释每股收益(元/股)	0. 64	1. 10

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

2024 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	2024 年前三季度 (1-9 月)	2023 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	33,233,939,045	50,610,924,787
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	856,203,992	1,896,288,699
经营活动现金流入小计	34,090,143,037	52,507,213,486
购买商品、接受劳务支付的现金	22,749,036,903	32,635,072,924
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	3,458,033,600	3,618,929,167
支付的各项税费	3,863,809,588	4,772,332,610
支付其他与经营活动有关的现金	2,237,790,528	2,751,906,704
经营活动现金流出小计	32,308,670,619	43,778,241,405
经营活动产生的现金流量净额	1,781,472,418	8,728,972,081
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	426,950,000	1,048,138,258
取得投资收益收到的现金	719,577,900	339,077,400
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,818,589	795,109,212
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	246,495,823	151,260,588
收到其他与投资活动有关的现金	2,630,926,621	4,857,900,902

投资活动现金流入小计	4,025,768,933	7,191,486,360
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,220,216,194	4,006,536,761
投资支付的现金	2,001,000	89,848,000
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	33,057,100	41,107,625
支付其他与投资活动有关的现金	2,298,564,108	3,669,634,873
投资活动现金流出小计	3,553,838,402	7,807,127,259
投资活动产生的现金流量净额	471,930,531	-615,640,899
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		30,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000
取得借款收到的现金	14,214,557,459	15,270,979,341
发行债券收到的现金	1,360,000,000	3,922,580,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,981,779,616	3,111,692,206
筹资活动现金流入小计	17,556,337,075	22,335,251,547
偿还债务支付的现金	15,823,905,591	27,962,163,645
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,662,212,520	3,557,841,200
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,882,518	368,082,600
支付其他与筹资活动有关的现金	3,920,188,654	3,964,742,990
筹资活动现金流出小计	22,406,306,765	35,484,747,835
筹资活动产生的现金流量净额	-4,849,969,690	-13,149,496,288
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-56,045	-5,126,562
五、现金及现金等价物净增加额	-2,596,622,786	-5,041,291,668
加：期初现金及现金等价物余额	12,821,638,766	21,574,513,903
六、期末现金及现金等价物余额	10,225,015,980	16,533,222,235

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

2024 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	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,288,853	12,536,831
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	125,526,549	7,943,612
其他应收款	88,794,771,819	87,078,925,480
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,567,689	8,567,689
其中：数据资源		
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	1,437,549	6,983,031
流动资产合计	88,942,592,459	87,114,956,643
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,442,949,794	6,878,480,303
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	263,000,000	263,000,000
投资性房地产		
固定资产	208,568,869	220,891,062
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,737,152	11,804,603
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	20,280,606	3,234,169
递延所得税资产	1,387,335,464	1,237,311,465
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,323,871,885	8,614,721,602
资产总计	97,266,464,344	95,729,678,245
流动负债：		
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	24,665,647	32,342,901
预收款项		
合同负债	10,000,000	10,000,000
应付职工薪酬	123,918	6,307,970
应交税费	14,466,633	6,797,867
其他应付款	75,306,725,396	72,047,807,027
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	700,000,000	1,240,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	76,055,981,594	73,343,255,765
非流动负债：		
长期借款	500,000,000	
应付债券	6,460,000,000	5,800,517,412
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,453,725,207	4,822,764,386
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	9,413,725,207	10,623,281,798
负债合计	85,469,706,801	83,966,537,563
所有者权益（或股东权益）：		
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	7,643,828,286	7,610,211,425
所有者权益（或股东权益）合计	11,796,757,543	11,763,140,682
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,266,464,344	95,729,678,245

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

2024 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	2024 年前三季度 (1-9 月)	2023 年前三季度 (1-9 月)
一、营业收入	1,003,829,307	777,441,080
减：营业成本	447,312,103	551,979,856
税金及附加	5,702,762	4,917,744
销售费用	119,070	1,665
管理费用		
研发费用		
财务费用	631,514,736	517,478,775
其中：利息费用	614,050,623	521,831,206
利息收入	93,252	18,801,909
加：其他收益	992,518	35,937,860
投资收益（损失以“-”号填列）	249,577,431	985,054,381
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,381,833	1,779,739
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）	-306,147,302	-386,328,935
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	28,928	5,074
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-136,367,789	337,731,420
加：营业外收入	20,262,010	26,082,247
减：营业外支出	301,359	1,056,145
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-116,407,138	362,757,522
减：所得税费用	-150,023,999	-84,412,396
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,616,861	447,169,918
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33,616,861	447,169,918
（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	33,616,861	447,169,918
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

2024 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	2024 年前三季度 (1-9月)	2023 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	134,666,239	444,823,325
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	21,347,780	80,822,016
经营活动现金流入小计	156,014,019	525,645,341
购买商品、接受劳务支付的现金	12,300,191	18,359,523
支付给职工及为职工支付的现金	328,332,417	381,024,783
支付的各项税费	50,555,929	51,997,579
支付其他与经营活动有关的现金	129,158,115	173,972,360
经营活动现金流出小计	520,346,652	625,354,245
经营活动产生的现金流量净额	-364,332,633	-99,708,904
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		4,777,002,000
取得投资收益收到的现金	178,651,308	1,022,713,415
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	9,919,335,341	9,226,476,538
投资活动现金流入小计	10,097,986,649	15,135,285,483
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,821,489	1,430,368
投资支付的现金	200,000,000	2,082,300,000
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	8,149,772,131	11,531,644,108
投资活动现金流出小计	8,373,593,620	13,615,374,476
投资活动产生的现金流量净额	1,724,393,029	1,519,911,007
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	500,000,000	
发行债券收到的现金	1,360,000,000	1,950,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,860,000,000	1,950,000,000
偿还债务支付的现金	1,250,000,000	3,046,610,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,596,238	346,251,281
支付其他与筹资活动有关的现金	1,650,800,000	211,000,000
筹资活动现金流出小计	3,220,396,238	3,603,861,281
筹资活动产生的现金流量净额	-1,360,396,238	-1,653,861,281
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		
	-335,842	-233,659,178
加：期初现金及现金等价物余额	2,536,831	249,528,688
六、期末现金及现金等价物余额		
	2,200,989	15,869,510

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

2024 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
2024 年 10 月 30 日