

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新城發展
FUTURE
HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

海外監管公告

本公告乃由新城發展控股有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而作出。茲載列本公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）（股份代號：601155），在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊登的《新城控股2019年第三季度報告》，僅供參閱。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王曉松

中國，2019年10月25日

於本公告日期，董事包括執行董事呂小平先生、曲德君先生及陸忠明先生，非執行董事王曉松先生及章晟曼先生，獨立非執行董事陳華康先生、朱增進先生及鍾偉先生。

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	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)	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)	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
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,067,385,248	2,580,773,197	18.86
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	65,397,805	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—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年未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