

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。

# seazen

## 新城發展

**SEAZEN GROUP 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](http://www.sse.com.cn))刊登的《新城控股2021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，2021年10月28日

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

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

## 2021 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个别及连带责任。

### 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报表信息的真实、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	30,017,090,245	-7.22	109,122,253,192	55.69
归属于上市公司股东的净利润	1,578,295,522	3.01	5,884,329,135	24.24

2021 年第三季度报告

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,572,597,289	3.25	5,368,516,476	25.72
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-835,635,365	不适用
基本每股收益（元/股）	0.70	1.45	2.61	23.70
稀释每股收益（元/股）	0.70	1.45	2.60	23.22
加权平均净资产收益率（%）	3.06	减少 0.89 个百分点	11.37	减少 0.67 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	572,071,622,860		537,752,834,107	6.38
归属于上市公司股东的所有者权益	52,292,926,461		50,590,791,856	3.36

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

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	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）	-113,857	-653,619	
计入当期损益的政府补助（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）	15,944,704	194,459,292	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,577,334	-33,804,357	
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		603,750,647	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,750,482	-7,328,432	
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		3,375,908	
处置子公司及合营企业转子公司产生的投资收益		-61,230,761	

减：所得税影响额	1,664,425	173,798,193	
少数股东权益影响额（税后）	-704,959	8,957,826	
合计	5,698,233	515,812,659	

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项目的情况说明

适用 不适用

(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_年初至报告期末	55.69	本期物业交付收入较上年同期增长较多。

## 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	45,795	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	无			
前 10 名股东持股情况						
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	60.96	0	质押	319,974,000
常州德润咨询管理有限公司	境内非国有法人	137,800,000	6.10	0	质押	17,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	38,818,008	1.72	0	未知	
龙松书	境内自然人	30,620,960	1.35	0	未知	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	27,816,200	1.23	0	未知	
澳门金融管理局—自有资金	境外法人	25,725,327	1.14	0	未知	
全国社保基金一零六组合	其他	17,853,057	0.79	0	未知	
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	其他	11,665,604	0.52	0	未知	

## 2021 年第三季度报告

中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	其他	8,752,701	0.39	0	未知	
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	其他	8,005,798	0.35	0	未知	
前 10 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				
		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	38,818,008	人民币普通股	38,818,008			
龙松书	30,620,960	人民币普通股	30,620,960			
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200			
澳门金融管理局—自有资金	25,725,327	人民币普通股	25,725,327			
全国社保基金—零六组合	17,853,057	人民币普通股	17,853,057			
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	11,665,604	人民币普通股	11,665,604			
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选混合型证券投资基金	8,752,701	人民币普通股	8,752,701			
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	8,005,798	人民币普通股	8,005,798			
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所实际控制的企业。 除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与中国农业银行股份有限公司—交银施罗德精选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）	龙松书通过普通账户持有 100 股，通过信用担保证券账户持有 30,620,860 股，合计持有 30,620,960 股。					

**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

**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

2021 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	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	42,836,659,667	62,423,603,987
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	57,581,538	89,609,411
衍生金融资产		
应收票据	36,408,345	33,291,749
应收账款	417,452,821	349,048,406
应收款项融资		
预付款项	14,133,130,884	13,366,327,427
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	58,897,116,829	46,596,518,655
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	290,642,204,902	270,579,801,629
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	25,515,330,018	24,427,824,008
流动资产合计	432,535,885,004	417,866,025,272
<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	26,392,724,884	22,326,192,451
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	120,996,657	220,696,657
投资性房地产	102,854,107,278	88,291,500,000
固定资产	1,546,660,695	1,645,865,029

## 2021 年第三季度报告

在建工程	906,014,937	580,250,291
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	674,275,439	727,967,817
无形资产	1,006,655,567	1,019,806,456
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	53,468,661	54,287,722
递延所得税资产	5,613,586,091	4,652,994,765
其他非流动资产	367,247,647	367,247,647
非流动资产合计	139,535,737,856	119,886,808,835
资产总计	572,071,622,860	537,752,834,107
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,189,058,179	449,700,000
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	8,400,221,219	6,785,407,270
应付账款	68,904,369,499	51,042,734,755
预收款项	854,278,340	589,889,955
合同负债	202,786,739,068	202,196,750,417
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	559,707,292	1,888,794,819
应交税费	12,482,451,549	16,867,445,359
其他应付款	61,726,082,112	56,685,563,089
其中：应付利息	1,063,033,058	991,338,182
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	21,349,292,732	20,281,894,866
其他流动负债	17,613,783,672	20,803,770,953
流动负债合计	395,865,983,662	377,591,951,483
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	50,750,160,732	43,623,253,800
应付债券	23,331,799,555	24,139,930,919
其中：优先股		

2021 年第三季度报告

永续债		
租赁负债	628,943,511	653,611,747
长期应付款	4,926,163,800	4,000,000,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,566,690,585	5,605,617,193
其他非流动负债		
非流动负债合计	85,203,758,183	78,022,413,659
负债合计	481,069,741,845	455,614,365,142
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,260,597,986	2,255,737,186
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,506,980,595	2,334,033,867
减：库存股	160,080,368	160,080,368
其他综合收益	1,338,484,454	1,065,137,317
专项储备		
盈余公积	1,127,868,593	1,127,868,593
一般风险准备		
未分配利润	45,219,075,201	43,968,095,261
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	52,292,926,461	50,590,791,856
少数股东权益	38,708,954,554	31,547,677,109
所有者权益（或股东权益）合计	91,001,881,015	82,138,468,965
负债和所有者权益（或股东权益）总计	572,071,622,860	537,752,834,107

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

2021 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	2021 年前三季度（1-9 月）	2020 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	109,122,253,192	70,090,502,799
其中：营业收入	109,122,253,192	70,090,502,799
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	99,919,240,662	63,887,676,100



## 2021 年第三季度报告

其中：营业成本	87,474,697,482	53,252,790,531
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	3,969,896,741	3,332,402,677
销售费用	3,809,175,990	3,140,919,581
管理费用	3,648,701,335	3,407,293,480
研发费用	24,506,264	
财务费用	992,262,850	754,269,831
其中：利息费用	1,181,669,874	963,742,430
利息收入	320,912,193	392,323,491
加：其他收益	105,620,478	122,577,916
投资收益（损失以“－”号填列）	901,698,473	1,283,256,333
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	897,950,493	1,333,096,703
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）	571,722,774	539,842,132
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-282,992,951	-39,187,170
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-999,459,823	-698,955,385
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-653,619	-460,915
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	9,498,947,862	7,409,899,610
加：营业外收入	209,871,673	161,996,100
减：营业外支出	128,361,291	53,959,572
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	9,580,458,244	7,517,936,138
减：所得税费用	2,821,044,596	1,912,821,179

## 2021 年第三季度报告

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,759,413,648	5,605,114,959
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,759,413,648	5,605,114,959
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）	5,884,329,135	4,736,146,368
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	875,084,513	868,968,591
六、其他综合收益的税后净额	273,347,137	393,007,742
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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	273,347,137	393,007,742
（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	273,347,137	393,007,742
（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	7,032,760,785	5,998,122,701

2021 年第三季度报告

（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	6,157,676,272	5,129,154,110
（二）归属于少数股东的综合收益总额	875,084,513	868,968,591
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	2.61	2.11
（二）稀释每股收益(元/股)	2.60	2.11

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

2021 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	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 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	105,689,789,352	100,303,744,328
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	3,016,599,342	2,248,786,654
经营活动现金流入小计	108,706,388,694	102,552,530,982
购买商品、接受劳务支付的现金	83,387,715,346	94,058,479,411
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	7,072,241,065	5,818,306,347
支付的各项税费	12,538,147,194	11,455,525,020
支付其他与经营活动有关的现金	6,543,920,454	5,423,081,013
经营活动现金流出小计	109,542,024,059	116,755,391,791

## 2021年第三季度报告

经营活动产生的现金流量净额	-835,635,365	-14,202,860,809
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	765,408,915	259,493,456
取得投资收益收到的现金	203,583,377	1,861,322,244
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,602,991	2,800,452
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		211,533,189
收购子公司及其他营业单位收到的现金	57,083,129	519,937,134
收到其他与投资活动有关的现金	58,958,279,885	66,756,426,288
投资活动现金流入小计	60,001,958,297	69,611,512,763
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,386,215,485	12,317,356,185
投资支付的现金	4,877,342,624	5,725,981,104
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	388,354,437	5,521,351
支付其他与投资活动有关的现金	59,639,056,249	54,881,945,371
投资活动现金流出小计	74,290,968,795	72,930,804,011
投资活动产生的现金流量净额	-14,289,010,498	-3,319,291,248
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	9,891,133,164	6,738,025,340
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,766,210,604	6,738,025,340
取得借款收到的现金	41,188,750,001	34,657,197,040
发行债券所收到的现金	7,446,574,335	12,740,704,382
收到其他与筹资活动有关的现金	19,320,887,163	25,710,350,792
筹资活动现金流入小计	77,847,344,663	79,846,277,554
偿还债务支付的现金	43,117,610,723	31,508,850,196
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,656,629,737	9,028,397,087
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,633,840,064	767,179,398
支付其他与筹资活动有关的现金	25,512,299,660	28,831,887,776
筹资活动现金流出小计	80,286,540,120	69,369,135,059
筹资活动产生的现金流量净额	-2,439,195,457	10,477,142,495
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-2,621,784	-14,378,713
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-17,566,463,104	-7,059,388,275

2021 年第三季度报告

加：期初现金及现金等价物余额	58,045,081,171	59,080,983,598
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>40,478,618,067</b>	<b>52,021,595,323</b>

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

(三)2021 年起首次执行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

特此公告。

新城控股集团股份有限公司董事会

2021 年 10 月 28 日