

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 年第一季度报告

## 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 公司负责人王振华、主管会计工作负责人王振华及会计机构负责人（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 本公司第一季度报告未经审计。

## 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	366,624,525,238	330,318,417,364	10.99
归属于上市公司股东的净资产	30,705,015,400	30,493,299,153	0.69
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,759,306,702	-2,998,611,072	125.41
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	4,330,182,125	5,178,779,471	-16.39
归属于上市公司股东的净利润	206,766,951	360,409,816	-42.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	165,798,315	346,496,281	-52.15
加权平均净资产收益率(%)	0.68	1.72	减少1.04个百分点
基本每股收益(元/股)	0.09	0.15	-40.00
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.15	-40.00

## 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	说明
非流动资产处置损益		
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	26,316,954	
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		
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		
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	31,702,747	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-2,546,140	
所得税影响额	-14,504,925	
合计	40,968,636	

## 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）						38,415
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		质押	723,920,746	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11		质押	65,200,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	30,545,171	1.35		未知		境外法人
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	1.23		未知		国有法人
UBS AG	12,524,955	0.56		未知		境外法人
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		无		其他
东证资管—招行—东方红内需增长集合资产管理计划	10,134,442	0.45		未知		其他
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	5,773,950	0.26		未知		其他
中国银行—华夏回报证券投资基金	5,629,649	0.25		未知		其他
东证资管—工行—东方红8号双向策略集合资产管理计划	5,575,349	0.25		未知		其他
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	30,545,171	人民币普通股	30,545,171
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	人民币普通股	27,816,200
UBS AG	12,524,955	人民币普通股	12,524,955
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
东证资管—招行—东方红内需增长集合资产管理计划	10,134,442	人民币普通股	10,134,442
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	5,773,950	人民币普通股	5,773,950
中国银行—华夏回报证券投资基金	5,629,649	人民币普通股	5,629,649
东证资管—工行—东方红8号双向策略集合资产管理计划	5,575,349	人民币普通股	5,575,349
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。 除东证资管—招行—东方红内需增长集合资产管理计划和东证资管—工行—东方红8号双向策略集合资产管理计划存在关联关系外，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

科目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	增减额	增减幅度	原因分析
财务费用-净额	27,609,306	122,710,803	-95,101,497	-77.50%	本期货币资金较上期有大幅增长，故利息收入有所增长。
其他收益	1,602,826	466,887	1,135,939	243.30%	本期收到与企业日常活动有关的政府补助较多。
投资收益	-26,326,872	50,963,998	-77,290,870	-151.66%	本期合作项目结算收入的金额比去年有所

					下降，故导致投资收益减少。
资产处置收益	-	-254,625	254,625	-100.00%	本期无资产处置。
营业外收入	65,600,972	8,597,652	57,003,320	663.01%	本期收到与企业非日常活动有关的政府补助较多。

科目	本期末	上年末	增减额	增减幅度	原因分析
长期应收款	-	7,896,635	-7,896,635	-100.00%	本期末物业维修保证金全部收回，故期末长期应收款无余额。
使用权资产	169,598,997		169,598,997	不适用	会计政策变更影响。
短期借款	3,040,060,000	2,270,060,000	770,000,000	33.92%	本期新增部分短期借款。
应付职工薪酬	206,297,238	1,327,227,709	-1,120,930,471	-84.46%	下降的主要原因是本期支付去年底计提的奖金。
应交税费	3,874,992,899	7,195,720,902	-3,320,728,003	-46.15%	下降的主要原因是本期支付去年底计提的企业所得税。
长期借款	31,167,375,900	23,669,253,118	7,498,122,782	31.68%	本期新增较多长期银行开发贷所致。
租赁负债	21,511,811		21,511,811	不适用	会计政策变更影响。

### 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

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日及2018年5月21日实施了2016年度及2017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8.23元/股，发行数量由不超过405,549,626股（含本数）调整为不超过461,725,394股（含本数）。

截至本报告出具日，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。截至本报告出具日，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。支金高已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。

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。截至本报告出具日，青岛新城已向最高人民法院提起上诉；并接到最高人民法院通知，本案将于2019年5月23日开庭审理。

### 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	王振华
日期	2019 年 4 月 26 日

## 附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	43,302,073,731	45,409,221,319
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809
应收票据及应收账款	241,463,142	306,524,590
其中:应收票据	108,352,302	89,604,667
应收账款	133,110,840	216,919,923
预付款项	17,540,310,166	14,634,302,340
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	49,448,401,020	45,325,965,291
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	167,258,790,315	145,573,050,094
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	14,049,226,566	12,838,875,139
流动资产合计	291,979,439,749	264,227,113,582
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		7,896,635
长期股权投资	19,912,321,699	18,808,554,483
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	405,739,262	405,739,262
投资性房地产	47,572,056,908	40,758,000,000
固定资产	2,063,731,513	2,112,269,272
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	169,598,997	
无形资产	559,886,384	576,454,134
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	60,282,946	76,408,447
递延所得税资产	3,534,220,133	2,958,733,902
其他非流动资产	367,247,647	387,247,647
非流动资产合计	74,645,085,489	66,091,303,782
资产总计	366,624,525,238	330,318,417,364
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,040,060,000	2,270,060,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857
应付票据及应付账款	26,744,093,324	26,464,103,044
预收款项	281,566,247	331,017,927
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	206,297,238	1,327,227,709
应交税费	3,874,992,899	7,195,720,902
其他应付款	49,286,014,041	47,922,108,033
其中：应付利息	1,231,769,822	1,209,259,233
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债	140,323,522,601	118,230,991,718
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	10,324,721,121	10,748,662,120
其他流动负债	12,918,863,899	10,997,775,373
流动负债合计	247,007,982,227	225,495,517,683
<b>非流动负债：</b>		

保险合同准备金		
长期借款	31,167,375,900	23,669,253,118
应付债券	31,085,100,752	26,685,368,327
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	21,511,811	
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,066,195,352	3,511,404,149
其他非流动负债		
非流动负债合计	66,340,183,815	53,866,025,594
负债合计	313,348,166,042	279,361,543,277
<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	1,000,000,000	1,000,000,000
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000
资本公积	2,641,623,577	2,638,858,173
减：库存股	361,781,663	211,821,363
其他综合收益	502,250,707	350,106,515
盈余公积	509,322,437	509,322,437
一般风险准备		
未分配利润	24,156,876,156	23,950,109,205
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,705,015,400	30,493,299,153
少数股东权益	22,571,343,796	20,463,574,934
所有者权益（或股东权益）合计	53,276,359,196	50,956,874,087
负债和所有者权益（或股东权益）总计	366,624,525,238	330,318,417,364

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 母公司资产负债表

2019年3月31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	2019年3月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	5,152,842,642	6,294,568,138
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809
应收票据及应收账款		
其中:应收票据		
应收账款		
预付款项	55,329,288	58,028,618
其他应收款	78,966,622,584	71,653,076,191
其中:应收利息		
应收股利		
存货	13,279,942	13,279,935
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	97,588,475	62,940,928
流动资产合计	84,424,837,740	78,221,068,619
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,795,551,845	6,588,057,533
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	80,000,000	80,000,000
投资性房地产		
固定资产	300,633,753	304,940,095
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	26,956,285	29,756,221
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	583,542	623,811
递延所得税资产	509,525,805	491,835,591
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,713,251,230	7,495,213,251
资产总计	91,138,088,970	85,716,281,870
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857
应付票据及应付账款	5,911,583	18,208,986
预收款项	10,000	10,000
合同负债		
应付职工薪酬	439,497	300,942,691
应交税费	15,171,497	136,146,706
其他应付款	52,086,352,420	49,180,873,209
其中：应付利息	947,920,839	817,381,339
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,675,655,350	5,675,655,350
其他流动负债	5,433,000,000	4,833,000,000
流动负债合计	63,224,391,204	60,152,687,799
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	19,067,769,892	16,517,689,570
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,800,000	1,800,000
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,069,569,892	16,519,489,570
负债合计	82,293,961,096	76,672,177,369
<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	1,000,000,000	1,000,000,000
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000

资本公积	647,433,931	644,668,527
减：库存股	361,781,663	211,821,363
其他综合收益		
盈余公积	509,322,437	509,322,437
未分配利润	4,792,428,983	4,845,210,714
所有者权益（或股东权益）合计	8,844,127,874	9,044,104,501
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	91,138,088,970	85,716,281,870

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 合并利润表

2019年1—3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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	4,330,182,125	5,178,779,471
其中：营业收入	4,330,182,125	5,178,779,471
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,062,630,349	4,748,443,478
其中：营业成本	2,667,071,925	3,293,407,290
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	356,043,246	441,918,534
销售费用	365,701,970	333,987,957
管理费用	585,606,985	498,590,588
研发费用		
财务费用	27,609,306	122,710,803
其中：利息费用	160,126,795	162,773,883
利息收入	85,057,753	23,761,327
资产减值损失		57,828,306

信用减值损失	60,596,917	
加：其他收益	1,602,826	466,887
投资收益（损失以“-”号填列）	-26,326,872	50,963,998
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-26,326,872	35,072,251
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-254,625
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	242,827,730	481,512,253
加：营业外收入	65,600,972	8,597,652
减：营业外支出	7,393,869	6,437,745
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	301,034,833	483,672,160
减：所得税费用	82,393,985	112,340,985
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	218,640,848	371,331,175
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	218,640,848	371,331,175
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）	206,766,951	360,409,816
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	11,873,897	10,921,359
六、其他综合收益的税后净额	152,144,192	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	152,144,192	
（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	152,144,192	
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额	152,144,192	
9. 其他		
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	370,785,040	371,331,175
归属于母公司所有者的综合收益总额	358,911,143	360,409,816
归属于少数股东的综合收益总额	11,873,897	10,921,359
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.09	0.15
（二）稀释每股收益(元/股)	0.09	0.15

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

### 母公司利润表

2019年1—3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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	417,023,578	2,857,728
减：营业成本	386,157,611	1,141,310
税金及附加	80,289	292,881
销售费用	339,119	600
管理费用	57,992,765	206,129,750
研发费用		
财务费用	417,332,153	25,776,900
其中：利息费用	446,540,169	259,113,317
利息收入	34,967,964	251,661,821
资产减值损失		
信用减值损失	73,874,206	
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	445,893,985	63,616
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,595	63,616
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-72,858,580	-230,420,097
加：营业外收入	2,395,159	441,480
减：营业外支出	8,524	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-70,471,945	-229,978,617
减：所得税费用	-17,690,214	-57,609,015
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-52,781,731	-172,369,602
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-52,781,731	-172,369,602
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-52,781,731	-172,369,602
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：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 合并现金流量表

2019年1—3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	2019年第一季度	2018年第一季度
<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	22,415,548,410	16,236,580,207
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		
收到再保险业务现金净额		
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	795,072,632	2,595,724,175
经营活动现金流入小计	23,210,621,042	18,832,304,382
购买商品、接受劳务支付的现金	22,358,110,482	14,937,804,603
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,242,593,582	1,674,288,924
支付的各项税费	3,200,146,565	2,256,403,850
支付其他与经营活动有关的现金	2,169,077,115	2,962,418,077
经营活动现金流出小计	29,969,927,744	21,830,915,454
经营活动产生的现金流量净额	-6,759,306,702	-2,998,611,072
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		2,607,451
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		414,839
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	15,969,685,034	

投资活动现金流入小计	15,969,685,034	3,022,290
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,797,400,251	843,811,439
投资支付的现金	1,110,094,088	395,289,327
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		
支付其他与投资活动有关的现金	18,093,195,482	6,578,209,249
投资活动现金流出小计	26,000,689,821	7,817,310,015
投资活动产生的现金流量净额	-10,031,004,787	-7,814,287,725
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,331,000,000	211,598,202
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,331,000,000	211,598,202
取得借款收到的现金	12,467,807,200	9,065,106,542
发行债券收到的现金	9,282,230,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,211,980,325	
筹资活动现金流入小计	27,293,017,525	9,276,704,744
偿还债务支付的现金	7,752,975,438	2,556,490,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,365,911,644	566,776,521
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,527,081	
支付其他与筹资活动有关的现金	3,692,405,485	15,927,242
筹资活动现金流出小计	12,811,292,567	3,139,193,763
筹资活动产生的现金流量净额	14,481,724,958	6,137,510,981
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-19,757,958	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,328,344,489	-4,675,387,816
加：期初现金及现金等价物余额	40,008,728,848	20,280,892,458
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	37,680,384,359	15,605,504,642

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 母公司现金流量表

2019年1—3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	2019年第一季度	2018年第一季度
<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	25,943,792	2,599,386

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	89,022,014	254,566,822
经营活动现金流入小计	114,965,806	257,166,208
购买商品、接受劳务支付的现金	18,384,348	582,075
支付给职工以及为职工支付的现金	709,930,761	561,149,119
支付的各项税费	34,727,835	34,254,349
支付其他与经营活动有关的现金	1,546,819,186	67,817,091
经营活动现金流出小计	2,309,862,130	663,802,634
经营活动产生的现金流量净额	-2,194,896,324	-406,636,426
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,200,000,000	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,209,645,245	
投资活动现金流入小计	3,409,645,245	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	525,910	
投资支付的现金	4,501,000,000	
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	789,915,553	506,117,232
投资活动现金流出小计	5,291,441,463	506,117,232
投资活动产生的现金流量净额	-1,881,796,218	-506,117,232
<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	5,180,000,000	800,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,180,000,000	800,000,000
偿还债务支付的现金	2,025,000,000	1,660,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	317,887,407	245,912,187
支付其他与筹资活动有关的现金	152,061,100	
筹资活动现金流出小计	2,494,948,507	1,905,912,187
筹资活动产生的现金流量净额	2,685,051,493	-1,105,912,187
<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>	-1,391,641,049	-2,018,665,845
加：期初现金及现金等价物余额	4,574,433,891	4,288,811,746
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,182,792,842	2,270,145,901

法定代表人：王振华

主管会计工作负责人：王振华

会计机构负责人：管有冬

## 4.2 首次执行新金融工具准则、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项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	45,409,221,319	45,409,221,319	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据及应收账款	306,524,590	306,524,590	
其中: 应收票据	89,604,667	89,604,667	
应收账款	216,919,923	216,919,923	
预付款项	14,634,302,340	14,602,084,367	-32,217,973
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	45,325,965,291	45,325,965,291	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	145,573,050,094	145,573,050,094	
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	12,838,875,139	12,838,875,139	
流动资产合计	264,227,113,582	264,194,895,609	-32,217,973
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	7,896,635	7,896,635	
长期股权投资	18,808,554,483	18,808,554,483	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	405,739,262	405,739,262	

## 2019 年第一季度报告

投资性房地产	40,758,000,000	40,758,000,000	
固定资产	2,112,269,272	2,112,269,272	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		203,859,637	203,859,637
无形资产	576,454,134	576,454,134	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	76,408,447	76,408,447	
递延所得税资产	2,958,733,902	2,958,733,902	
其他非流动资产	387,247,647	387,247,647	
非流动资产合计	66,091,303,782	66,295,163,419	203,859,637
资产总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,270,060,000	2,270,060,000	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据及应付账款	26,464,103,044	26,464,103,044	
预收款项	331,017,927	331,017,927	
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	1,327,227,709	1,327,227,709	
应交税费	7,195,720,902	7,195,720,902	
其他应付款	47,922,108,033	47,922,108,033	
其中：应付利息	1,209,259,233	1,209,259,233	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债	118,230,991,718	118,230,991,718	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	10,748,662,120	10,894,428,234	145,766,114
其他流动负债	10,997,775,373	10,997,775,373	
流动负债合计	225,495,517,683	225,641,283,797	145,766,114
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	23,669,253,118	23,669,253,118	

应付债券	26,685,368,327	26,685,368,327	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,875,550	25,875,550
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	3,511,404,149	3,511,404,149	
其他非流动负债			
非流动负债合计	53,866,025,594	53,891,901,144	25,875,550
负债合计	279,361,543,277	279,533,184,941	171,641,664
<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	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	2,638,858,173	2,638,858,173	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益	350,106,515	350,106,515	
盈余公积	509,322,437	509,322,437	
一般风险准备			
未分配利润	23,950,109,205	23,950,109,205	
归属于母公司所有者权益合计	30,493,299,153	30,493,299,153	
少数股东权益	20,463,574,934	20,463,574,934	
所有者权益（或股东权益）合计	50,956,874,087	50,956,874,087	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	330,318,417,364	330,490,059,028	171,641,664

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)以及修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”),并于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读,公司已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表,对公司报表的影响列示于公司 2018 年度报告第十一节 财务报告 二、重要会计政策及会计估计 (34)重要会计政策和会计估计的变更。

财政部于 2018 年修订并发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,根据新租赁准则的相关规定,公司根据首次执行该准则的累积影响数,调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

## 母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6,294,568,138	6,294,568,138	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	139,174,809	139,174,809	
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项	58,028,618	58,028,618	
其他应收款	71,653,076,191	71,653,076,191	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	13,279,935	13,279,935	
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	62,940,928	62,940,928	
流动资产合计	78,221,068,619	78,221,068,619	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,588,057,533	6,588,057,533	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	80,000,000	80,000,000	
投资性房地产			
固定资产	304,940,095	304,940,095	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	29,756,221	29,756,221	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	623,811	623,811	
递延所得税资产	491,835,591	491,835,591	
其他非流动资产			

非流动资产合计	7,495,213,251	7,495,213,251	
资产总计	85,716,281,870	85,716,281,870	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	7,850,857	7,850,857	
应付票据及应付账款	18,208,986	18,208,986	
预收款项	10,000	10,000	
合同负债			
应付职工薪酬	300,942,691	300,942,691	
应交税费	136,146,706	136,146,706	
其他应付款	49,180,873,209	49,180,873,209	
其中：应付利息	817,381,339	817,381,339	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,675,655,350	5,675,655,350	
其他流动负债	4,833,000,000	4,833,000,000	
流动负债合计	60,152,687,799	60,152,687,799	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	16,517,689,570	16,517,689,570	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,800,000	1,800,000	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,519,489,570	16,519,489,570	
负债合计	76,672,177,369	76,672,177,369	
<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	1,000,000,000	1,000,000,000	
其中：优先股			
永续债	1,000,000,000	1,000,000,000	
资本公积	644,668,527	644,668,527	
减：库存股	211,821,363	211,821,363	
其他综合收益			
盈余公积	509,322,437	509,322,437	
未分配利润	4,845,210,714	4,845,210,714	

所有者权益（或股东权益） 合计	9,044,104,501	9,044,104,501	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	85,716,281,870	85,716,281,870	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、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