

seazen
新城控股

新城控股集团股份有限公司

住所：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

2018 年公开发行公司债券（第一期） 募集说明书 （面向合格投资者）

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联席主承销商：

CMS 招商证券

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层



住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼



住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

签署日期：2018 年 10 月 24 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织本募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件以及本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映本公司的信用状况。跟踪评级结果将同时在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn>）公布，且上海证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、发行人拟非公开发行 A 股股票募集资金，发行股份数量不超过 420,353,982 股（含 420,353,982 股），募集资金不超过 380,000 万元，募集资金拟用于项目建设。发行股票完成后，发行人净资产规模将显著增加，偿债能力和经营规模进一步提升。本次非公开发行 A 股股票已经中国证监会核准，如未来未能顺利发行，则可能使公司偿债能力不如预期。

四、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等

因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、发行人最近一期末净资产为 287.75 亿元（截至 2018 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 36.28 亿元（2015 年-2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

六、截至 2018 年 6 月末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对关联方企业的连带责任担保余额为 249.02 亿元。公司合并口径所有权受限制的资产主要为借款抵押资产，账面价值合计为 500.14 亿元，占总资产的比例为 20.31%，其中货币资金为 16.64 亿元、存货为 397.60 亿元、固定资产为 9.73 亿元、投资性房地产为 76.17 亿元。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，或未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置进而造成发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券本息按时、足额的支付。

七、新城控股于 2017 年 2 月 23 日召开第一届董事会第二十四次会议和第一届监事会第十四次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 3 月 17 日召开 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生因离职手续导致不再具备激励对象资格，股东大会同意对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票进行回购注销。2017 年 5 月 18 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，并完成对上述一名对象的已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购过户手续。2017 年 5 月 19 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017

年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限售的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股：详情请见公司分别于 2017 年 9 月 27 日和 2017 年 10 月 20 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的第 2017-097 号、2017-098 号和 2017-106 号公告。

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限售的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。公司将依法办理以上限制性股票的回购注销，在注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股：详情请见公司分别于 2018 年 6 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的第 2018-048 号公告。

本次限制性股票回购减少了公司的股本，若未来公司的经营状况发生变化，可能会对公司未来的偿债能力造成影响

八、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 235.69 亿元、279.69 亿元、405.26 亿元和 157.58 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 18.36 亿元、30.19 亿元、60.29 亿元和 25.38 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-9.57 亿元、

80.97 亿元、-104.85 亿元和-91.36 亿元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

九、最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 79.54%、84.14%、85.84%和 88.31%；公司合并口径流动比率分别为 1.22、1.13、1.09 和 1.12；速动比率分别为 0.45、0.57、0.50 和 0.52，公司合并口径资产负债率较高，流动比率、速动比率有所下降，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着公司业务规模的增长，需要资金量增加，导致公司整体负债上升。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大多处于长三角经济发达地区，市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，因此公司偿债能力基本保持稳定，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

十、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。2016 年 9 月末以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市。2016 年 10-11 月，一线城市新房整体成交量环比下降幅度分别为 19.09%和 12.12%，房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十一、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约

束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十三、最近三年及一期末，公司合并口径存货余额分别为 327.28 亿元、394.93 亿元、763.79 亿元和 1,053.63 亿元，占总资产的比例分别为 48.27%、38.28%、41.62% 和 42.79%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年 6 月末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 1.99 亿元。发行人部分房地产项目分布于义乌、桐乡、晋江、衢州等三、四线城市，发行人在上述城市的房地产项目主要为商住结合的吾悦广场系列产品，目前处于在建阶段。三、四线城市在经济活力、需求水平、房地产价格等方面相对一、二线城市较弱。如未来上述地区房地产市场未能出现改善，则可能对发行人在该等地区的房地产项目的销售、回款造成一定不良影响，进而对公司的盈利能力产生不利影响。

十四、由于发行人房地产业务分布城市及项目数量较多，为加强对项目管控，新城控股采用控股型架构，其主要房地产业务由下属子公司经营，公司本部收入、利润规模较小。截至 2018 年 6 月末，公司拥有 7 家分公司、448 家控股子公司。如未来下属子公司出现经营不善，则可能对公司盈利能力及偿债能力产生不利影响。

十五、最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 38.40 亿元、171.73 亿元、285.20 亿元和 483.53 亿元，占总资产的比例分别为 5.66%、16.65%、15.54% 和 19.64%，占流动资产的比例分别为 7.47%、21.42%、20.13% 和 24.48%。报告期内，发行人其他应收款金额较大，且呈逐年增长趋势。发行人其他应收款主要包括土地投标保证金、住房担保押金及与合营、联营企业的往来款，如未来发行人参股的合营、联营企业房地产项目出现经营不善的情况，将对发行人的盈利能

力、偿债能力带来一定不良影响。

十六、截至 2017 年末和 2018 年 6 月末，发行人总资产分别为 18,352,666.14 万元和 24,623,759.64 万元，总负债分别为 15,754,488.71 万元和 21,746,219.87 万元，所有者权益分别为 2,598,177.43 万元和 2,877,539.77 万元；2017 年和 2018 年 1-6 月分别实现营业收入 4,052,568.48 万元和 1,575,753.73 万元，利润总额分别为 837,056.76 万元和 347,402.44 万元，净利润分别为 626,036.27 万元和 259,738.24 万元。2017 年和 2018 年 1-6 月，发行人生产经营活动正常，未出现经营业绩较上年同期大幅下滑或亏损的情况。截至本募集说明书签署日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化，符合面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

目录

声明	1
重大事项提示	3
目录	9
第一节释义	11
第二节发行概况	14
一、本期发行的基本情况	14
二、本期债券发行的有关机构	20
三、认购人承诺	24
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	24
第三节风险因素	25
一、与本期债券相关的投资风险	25
二、发行人的相关风险	27
第四节发行人及本期债券的资信状况	42
一、本期债券的信用评级情况	42
二、中诚信证评信用评级报告主要事项	42
三、发行人主体信用等级上调的原因	44
四、发行人资信情况	46
第五节增信机制、偿债计划及其他保障措施	49
一、增信机制	49
二、偿债计划	49
三、偿债资金来源	49
四、偿债应急保障方案	50
五、偿债保障措施	51
六、违约责任及解决措施	53
第六节发行人基本情况	57
一、发行人概况	57
二、发行人历史沿革	58
三、发行人重大资产重组情况	74
四、发行人的股权结构及权益投资情况	75
五、发行人控股股东和实际控制人	97
六、发行人法人治理结构	101
七、发行人董事、监事和高级管理人员情况	126
八、发行人主营业务概况	131

九、发行人最近三年违法违规情况说明	223
十、发行人关联方及关联交易情况	223
十一、发行人信息披露事务与投资者关系管理	243
十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	244
第七节财务会计信息	246
一、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表	246
二、发行人合并报表范围的变化	255
三、最近三年及一期主要财务指标及计算方法	290
四、管理层讨论与分析	292
五、发行人有息债务情况	345
六、发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项	349
七、发行人资产受限情况	355
第八节募集资金运用	356
一、本期债券募集资金运用计划	356
二、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响	356
三、发行人募集资金监管机制	357
四、募集资金专项账户管理安排	357
五、本次募集资金使用计划合理性	358
六、已发行公司债券募集资金使用情况	358
第九节债券持有人会议	360
一、债券持有人行使权利的形式	360
二、债券持有人会议规则	360
第十节债券受托管理人	371
一、债券受托管理人	371
二、债券受托管理协议主要内容	371
第十一节发行人、中介机构及相关人员声明	381
第十二节备查文件	412
一、备查文件内容	412
二、备查文件查阅地点	412
三、备查文件查阅时间	414

第一节释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
新城控股有限	指	新城控股集团有限公司，新城控股前身，曾用名为“武进市新龙房产开发有限公司”、“武进市新城房产开发有限公司”、“常州中发投资有限公司”、“常州中发集团有限公司”、“江苏新城实业集团有限公司”
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
富域发展	指	富域发展集团有限公司，新城控股控股股东
常州富域	指	常州富域发展有限公司，富域发展前身，2016年8月更名为“富域发展集团有限公司”
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司，英文全称为 Future Land Development Holdings Limited
新城物业	指	江苏新城物业服务有限公司
实际控制人	指	王振华先生
吸收合并	指	发行人向江苏新城地产股份有限公司（以下简称“江苏新城”）除发行人以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。
《公司章程》	指	《新城控股集团股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2018 年 1 月 10 日召开的第一届董事会第三十四次会议及 2018 年 1 月 26 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过 21.60 亿元（含 21.60 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期），发行规模不超过 21.60 亿元

本期发行	指	新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	新城控股集团股份有限公司董事会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、长城国瑞证券有限公司、中山证券有限责任公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
资信评级机构、评机 机构	指	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年	指	2015 年度、2016 年度及 2017 年度
最近三年及一期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-6 月
最近三年及一期末 工作日	指	2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定 节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 （不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地 区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：新城控股集团股份有限公司

法定代表人：王振华

注册资本：2,257,384,186 元人民币

成立日期：1996 年 6 月 30 日

注册地址：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼

邮政编码：200062

统一社会信用代码：913204002508323014

A 股上市地点：上海证券交易所

A 股股票简称：新城控股

A 股股票代码：601155.SH

联系人：陈鹏

联系电话：021-32522907

邮政编码：200062

公司网址：[http:// www.seazen.com.cn](http://www.seazen.com.cn)

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人总资产 24,623,759.64 万元，总负债

21,746,219.87 万元，所有者权益 2,877,539.77 万元；2017 年度和 2018 年 1-6 月分别实现营业收入 4,052,568.48 万元和 1,575,753.73 万元，实现利润总额 837,056.76 万元和 347,402.44 万元，实现净利润 626,036.27 万元和 259,738.24 万元。

（二）核准情况及核准规模

2018 年 1 月 10 日，本公司第一届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》。

2018 年 1 月 26 日，本公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》。2018 年 9 月 7 日，经中国证券监督管理委员会（证监许可〔2018〕1441 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 21.60 亿元（含 21.60 亿元）的公司债券。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：新城控股集团股份有限公司。

债券名称：新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 4 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理将根据本期债券发行申购情况，在发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币 21.60 亿元（含 21.60 亿元）。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。其中本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券品

种二的票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一和品种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：对于本期债券品种一和品种二，投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本

期债券票面总额的本金。

发行方式、发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 29 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券品种一的付息日期为 2019 年至 2023 年每年的 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息付息日为 2019 年至 2021 年每年 10 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，付息日期则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券品种二的付息日期为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息付息日为 2019 年至 2020 年每年 10 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，付息日期则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

到期日：本期债券品种一的到期日为 2023 年 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 10 月 29 日。本期债券品种二的到期日为 2022 年 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2020 年 10 月 29 日。

兑付债权登记日：本期债券品种一的兑付债权登记日为兑付日期前三个交易日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为兑付日期前三个交易日。本期债券品种二的兑付债权登记日为兑付日期前三个交易日，若

投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为兑付日期前三个交易日。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2021 年 10 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券品种二的兑付日期为 2022 年 10 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2020 年 10 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2018 年 10 月 29 日至 2023 年 10 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2018 年 10 月 29 日至 2021 年 10 月 28 日。本期债券品种二的计息期限为 2018 年 10 月 29 日至 2022 年 10 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2018 年 10 月 29 日至 2020 年 10 月 28 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记机构的相关规定办理。

担保人及担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望稳定。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券股

份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请招商证券股份有限公司、长城国瑞证券有限公司、中山证券有限责任公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司存续的公司债券。

募集资金专项账户：

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：交通银行上海分行营业部

银行账户：310066661018800232954

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行上海嘉定支行

银行账户：03807100040103941

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告日：2018 年 10 月 24 日。

发行首日：2018 年 10 月 26 日。

网下发行期限：2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：新城控股集团股份有限公司

住所：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 16 楼

法定代表人：王振华

联系人：陈鹏

联系电话：021-32522907

传真：021-32522909

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、徐宗轩、陈鹏宇、许天一、陈佳斌、鲁浚枫

联系电话：010-65608392

传真：010-65608445

（三）联席主承销商

1、招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

联系地址：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：霍达

联系人：杨栋、李程远、车广通

联系电话：010-60840932

传真：010-57601990

2、长城国瑞证券有限公司

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

联系地址：上海市浦东南路 379 号金穗大厦 25 层 F

法定代表人：王勇

联系人：葛正奇、彭军、王秀清、肖兰章、候子杰

联系电话：021-50560739

传真：021-50805232

3、中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 层

法定代表人：黄扬录

联系人：闫鹤、杨茜、潘韞聪

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

（四）发行人律师：广东信达律师事务所

住所：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 层

负责人：张炯

经办律师：韦少辉、易文玉

联系电话：0755-88265288

传真：0755-88265537

（五）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

负责人：李丹

联系人：陈玲、曹志斌

联系电话：021-2323-8888

传真：021-2323-8800

（六）信用评级机构：中诚信证券评估有限公司

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

法定代表人：闫衍

联系人：樊春裕、范鹿菁

电话：021-60330988

传真：021-51019030

（七）募集资金专项账户开户银行

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：交通银行上海分行营业部

银行账户：310066661018800232954

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行上海嘉定支行

银行账户：03807100040103941

（八）申请上市证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第三节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于本期债券上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从

而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，且本期发行并未对公司在预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时的利润分配进行限制，将可能影响本期债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

发行人的主体信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA。本期债券债项评级为 AAA。说明本期债券信用质量极高，信用风险极低。资信评级机构对公司的主体信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本公司债券的投资价值做出了任何判断。同时，资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和本期债券的信用评级在本次券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易价格的波动，甚至导致本期债券无法在证券交易所交易流通或终止上市，则可能对债券持有人的利益造成影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、偿债风险

最近三年及一期末，公司合并口径资产负债率分别为 79.54%、84.14%、85.84% 和 88.31%，处于较高水平。最近三年及一期末，公司合并口径流动比率分别为 1.22、1.13、1.09 和 1.12；速动比率分别为 0.45、0.57、0.50 和 0.52。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着公司业务规模的增长，需要的资金量也会增加，为此公司将增加部分银行贷款，导致公司整体负债上升。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

2、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，公司合并口径经营活动产生的现金流净额分别为-9.57 亿元、80.97 亿元、-104.85 亿元和-91.36 亿元，其经营性现金流入及流出整体波动较大。影响各年经营性现金流量净额的主要因素为土地款出让金的支付，其次是其他成本和税费支出以及人工成本支出。2016 年公司经营性现金流净额大幅增加主要因物业销售回笼资金增加所致；2017 年，公司进行了大量的项目储备及经营扩张，导致 2017 年企业经营性现金流为负。公司房地产项目开发建设较多且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2018 年 6 月末，公司已竣工但尚未出售或租赁的建筑面积共计 559.71 万平方米，在建项目面积为 4,558.13 万平方米，待

开发项目建筑面积为 3,525.76 万平方米。2016 年以来，公司土地获取力度较大，未来短期内公司面临着一定的建设资金支出压力，对公司未来项目销售回款提出更高要求。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但公司在建及储备项目较多，存在一定的建设资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

4、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年及一期末，公司合并口径存货余额分别为 327.28 亿元、394.93 亿元、763.79 亿元和 1,053.63 亿元，占总资产的比例分别为 48.27%、38.28%、41.62%和 42.79%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年 6 月末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 1.99 亿元。未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

5、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。截至 2018 年 6 月末，公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 284.68 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

6、受限资产较多的风险

公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产、投资性房地产等。截至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司合并口径所有权受限制的资产账面价值合计

为 359.66 亿元和 500.14 亿元，与总资产的比例为 19.60%和 20.31%，其中存货为 266.77 亿元和 397.60 亿元、固定资产为 9.90 亿元和 9.73 亿元、投资性房地产为 63.52 亿元和 76.17 亿元、其他非流动资产为 2.80 亿元和 0.00 亿元、其他货币资金为 16.66 亿元和 16.64 亿元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

7、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 108.54 亿元、135.07 亿元、234.96 亿元和 288.83 亿元，占公司总资产的比例分别为 16.01%、13.09%、12.80%和 11.73%。最近三年及一期末，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 3.66 亿元、8.15 亿元、9.09 亿元和 6.53 亿元，占当期净利润比重分别为 20.42%、33.97%、14.52%和 25.15%。近两年，由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值及公允价值变动收益均显著增加。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

8、有息负债增加的风险

最近三年及一期末，公司有息负债分别为 156.39 亿元、245.50 亿元、426.64 亿元和 581.32 亿元。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，并可能造成如下的不利影响：（1）更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；（2）资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整

体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、商品房销售业务毛利率下降的风险

最近三年及一期，公司合并口径商品房销售业务的毛利率分别为 25.92%、27.13%、34.85%和 36.59%。公司近几年房地产销售业务毛利率稳步上升，但受土地成本上涨、结算项目的区域和类型差异等因素的影响，未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

5、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

6、跨区域经营过程中的风险

公司目前主营业务收入主要来自长三角区域城市。随着公司规模的不扩大及全国业务的进一步开展，长三角以外地区和城市，也将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都相互存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

7、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，并给公司造成一定的经济损失。

8、商业地产项目经营风险

公司近年坚持住宅地产与商业地产双核驱动的战略模式，最近三年其商业地产项目新开工、在建及储备项目规模大幅增长，且位于三、四线城市项目较多。商业地产前期资金投入较大，且相对住宅地产项目回款较慢，同时考虑到三、四线城市经济基础以及人均可支配收入相对薄弱，加之上述城市的商场受网购市场影响较大，其后续的建设开发及招商运营将对公司资金运作能力、统筹管理能力带来较大挑战，面临一定的商业地产项目运营风险。

9、三、四线城市房地产项目经营风险

在一系列利好政策的支持下，房地产市场销售持续回暖，2015 年以来房地产市场销售形势持续好转，一线及部分二线热点城市出现量价齐升的销售局面，但三、四线城市房地产市场依然面临较大的去库存压力。截至 2018 年 6 月末，发行人部分房地产项目分布于义乌、桐乡、晋江、衢州等三、四线城市，发行人在上述城市的房地产项目主要为商住结合的吾悦广场系列产品，目前处于在建阶段。三、四线城市在经济活力、需求水平、房地产价格等方面相对一、二线城市较弱。如未来上述地区房地产市场未能出现改善，则可能对发行人在该等地区的房地产项目的销售、回款造成一定不良影响，进而对公司的盈利能力产生不利影响。

（三）管理风险

1、公司业务快速拓展所引致的风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。最近三年，公司合并口径总资产、净资产、营业收入和净利润的复合增长率分别达到 64.52%、36.86%、31.13%和 61.52%。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

公司拥有多家直接和间接控股子公司，且公司也将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

2、实际控制人及大股东控制风险

截至 2018 年 6 月末，公司第一大股东富域发展直接持股 137,800.00 万股，占公司总股本的 61.04%，处于绝对控股地位，公司实际控制人为王振华先生。公司实际控制人、控股股东可能与其他股东存在利益上的冲突，如果实际控制人或控股股东利用其控股地位干预公司的正常经营管理，亦或无法正常履行相关职责，有可能损害公司和投资者的利益。

3、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

4、子公司管理风险

截至 2018 年 6 月末，公司拥有 7 家分公司、448 家控股子公司，且公司将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

5、市场较为集中的风险

公司目前储备项目和开发项目主要位于长三角区域，其中以镇江市、苏州市、南京市为主，其中南京市和苏州市物业销售收入占比均超过 10%。最近三年，公司合并口径在南京市的物业销售收入占比分别为 18.36%、17.73%、12.80%；在苏州市的物业销售收入占比分别为 21.84%、6.31%、11.13%。由于业务集中在少数区域，一旦常州市、上海市、苏州市、南京市等长三角城市的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响，进而对本期债券本息偿付能力造成较大影响。

6、非公开发行股票的风险

公司拟非公开发行 A 股股票募集资金，发行股份数量不超过 420,353,982 股，募集资金不超过 380,000 万元，募集资金拟用于项目建设。发行股票完成后，发行人净资产规模将显著增加，偿债能力和经营规模进一步提升。本次非公开发行已经中国证监会核准，如未来未能顺利发行，则可能使公司偿债能力不如预期。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价

过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2014 年第二季度以来，国内房地产市场下行压力加大。2014 年 10 月起，限贷政策也开始松绑。但百城住宅价格指数仍在 2014 年 5-12 月间环比持续下跌。2015 年以来，我国政府在保护合理自住需求的同时，还出台了降低二套房首付比例、对个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政策以支持改善性住房需求，并加强对住房及用地供应结构的调整和优化。

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

2016 年 9 月末以来，国内 20 余个城市陆续发布楼市调控政策，上述城市主要为前期房地产市场涨幅较大的热点一、二线及其周边城市，主要调控措施包括限制居民商品房购买套数和提高购房贷款首付比例等，其中北京、上海、深圳等

城市调控程度已达历史最严，本轮政策调控针对性强，以销售价格为重要调控目标，若调控目标未达到，后续政策还存在加码的可能。2016 年 11 月以来，上海、天津、郑州、武汉、济南和重庆等城市进一步升级了调控措施，调控城市范围持续扩大。2016 年 12 月，中央经济工作会议首次明确确定调商品房的居住属性，而非用于炒作，亦体现了本次调控的决心和力度。

2017 年，政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，年初以来政策效果逐步显现；另一方面，大部分三四线城市仍持续去库存，部分库存压力下降明显的城市也及时出台稳定市场的措施。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 8 月 28 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地

开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

2010 年 11 月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%，大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%；第二套住房首付比例为至少 50%，贷款利率为基准利率的 110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切实防范金融风险。

2014 年 9 月 30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.70 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据

借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年，房地产融资通道继续收紧。2 月，中国证券投资基金业协会发布“4 号文”，重点规范私募资管计划向热点城市普通住宅项目输血、支持房地产开发商购地或补充流动资金等行为。同月，央行将下阶段的货币政策定调为“稳健中性”，强调限制信贷流向投资投机性购房。同时，证监会宣布修订再融资政策，引导资金从虚回实。未来抑制房地产泡沫、控制房贷仍是政策重点，重点城市房地产调控还将继续。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但金融政策的变化和实施效果，将可能对公司日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。此外，对已经批准但闲置的建设用地严格征收土地使用费。2010 年 3 月 10 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

2016 年 12 月初，财政部在向社会发布的《扶持村级集体经济发展试点的指导意见》中指出：2016 年，中央财政将选择 13 个省份开展试点。在原有浙江、

宁夏两个试点省份的基础上，新增河北、辽宁、江苏、安徽、江西、山东、河南、广东、广西、贵州、云南 11 个省份，在一定时期内开展试点。中央财政通过以奖代补方式支持地方试点工作。省级财政部门要加大支持力度，市县也应给予必要支持。试点资金主要用于对鼓励土地流转、零散土地整治、发展为农服务、物业经营等进行补助，不得用于项目配套、偿还乡村债务、建设楼堂馆所、购置交通通讯工具和发放个人补贴等方面。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消¹，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1% 调整为按差额 20% 征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影

¹2010 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1% 征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

响。

根据 2016 年房产契税新政策，个人购买普通住房，且该住房为家庭唯一住房的，所购普通商品住宅户型面积在 90 平方米(含 90 平方米)以下的，契税按照 1% 执行。

5、严格执行节能环保政策的风险

公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第四节发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据中诚信证评出具的《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券信用评级报告》，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、中诚信证评信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

中诚信证评肯定了新城控股长三角地区显著的竞争优势、销售业绩大幅增长、项目储备充裕且优质以及良好的财务管控能力等正面因素对公司信用水平的支持。同时，中诚信证评也关注到公司债务规模增长、关联方往来款规模较大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、主要优势/机遇：

（1）长三角地区显著的竞争优势。近年来公司持续在长三角地区主要城市进行房地产项目开发，在上海、南京、苏州等长三角区域签约销售金额持续处于领先地位，区域市场竞争优势显著。

（2）销售业绩快速增长。公司坚持高周转的经营策略，经营业绩实现快速提升，近三年销售金额年均复合增长率为 99.02%。2017 年公司实现签约销售金额 1,264.72 亿元，位列全国房地产开发商前列。

（3）项目储备较为充裕且优质。目前公司基本完成了全国重点城市群的布局，土地和项目储备规模保持增长，且主要分布在长三角地区核心城市，区域布

局优势明显，能够为其未来发展提供有力保障。

(4)良好的财务管控能力。受益于销售规模的扩大及较强的财务把控力度，公司货币资金较为充裕，对短期债务覆盖充分，获现能力对债务及利息的保障能力持续增强并处于很高水平。

2、主要风险/挑战

(1) 债务规模不断增长。近年来，公司新增土地储备规模快速提升，导致其财务杠杆比率持续上升，公司未来或面临一定的资本支出压力。

(2) 关联方往来款情况。近年来公司规模大幅扩张，合营企业及项目明显增多，关联方往来款亦大幅增加，其他应收款的回收、其他应付款来源的稳定性及对合联营企业的担保情况或对公司的信用质量产生影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评

将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人主体信用等级上调的原因

2017 年，发行人的主体评级由 AA+ 上调为 AAA。发行人是以住宅开发及销售为主要业务的房地产企业，近三年来房地产销售收入占营业收入比重保持在 90% 以上。根据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》，销售型的房地产企业是指近三年房地产销售收入超过其营业收入 50% 的房地产企业，因此新城控股符合该评级方法的适用范围，中诚信证评主要依据该评级方法对新城控股进行了评级标准和评级参数的选择。

中国销售型房地产行业受宏观经济波动周期性影响较大，并容易受到行业宏观调控政策的影响。同时，由于区域经济发展程度以及城镇化进程的差异，中国房地产企业还具有较为明显的区域性差异特征。此外，房地产是典型的资本密集型行业，房地产企业在土地储备及后续项目开发建设中对资金的需求较大，并对财务杠杆的使用较为依赖。对杠杆使用的依赖决定了销售型房地产企业必须实现有效的资产周转、较为充足的盈利空间以及较强的现金流平衡能力才能克服较高杠杆带来的还本付息压力。

结合房地产行业的以上特征，中诚信证评认为具有规模优势及较高品牌知名度，且区域布局合理的房地产企业能够更好地抵御经济周期性波动及行业宏观调控政策的影响，而杠杆比例低、资产周转效率高、盈利能力强、获现能力对债务利息支出覆盖充分、资本支出压力小且外部流动性充足的房地产企业具有更低的财务风险。综合以上，我们将影响销售型房地产企业信用质量的因素划分为规模、营运能力、经营效率、财务政策及实力及定性因素等方面，并针对性地选择了次级指标对以上因素进行衡量。

主要评级因素及次级指标

重要因素	次级指标
规模	上一年末总资产
	上一年末合同销售金额
	近三年平均预收账款/营业总收入

营运能力	上一年新增土地储备金额/合同销售金额 近三年累计竣工量/本级资质要求的最低竣工量
	多元化
经营效率	近三年平均 EBIT/营业收入 近三年平均存货周转率
财务政策及实力	上一年末总资本化比率
	近三年平均 FFO/总债务 近三年平均 FFO/利息支出
定性因素	外部支持 公司治理

中诚信证评新城控股信用评级项目组（以下简称“项目组”）对新城控股战略投资、运营管理、成本控制、营销、财务及公司高管层进行了现场访谈，对公司的拿地策略、项目布局、开发模式及流程、成本管控、营销体系、财务管理、投融资情况及未来发展战略进行了深入了解。此后，项目组成员根据新城控股提供的业务运营及财务资料，进行了细致的整理和分析，并依据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》，进行了相应指标选取和级别映射。经过初稿撰写、公司内部三级审核及信用评级委员会上会流程，中诚信证评确定新城控股的主体及本期债券级别，并出具评级报告。

中诚信证评对此次新城控股的信用评级主要分析如下：

规模方面，随着业务的拓展，近年来公司资产规模快速增长，凭借较强的区域优势，契合市场需求的产品定位，公司房地产销售金额亦持续保持增长，较大规模的预收账款可为公司未来业绩提供较好支撑。营运能力方面，近年来，公司累积了丰富的项目开发经验，竣工规模持续增长。多元化方面，公司近年来在坚持深耕长三角核心城市的同时，亦向珠三角、环渤海和中西部等区域的主要城市进行拓展，此外，公司坚持以住宅地产与商业地产双轮驱动的模式运营，商业物业租金已逐渐成为公司利润的重要补充。经营效率方面，公司坚持“高周转”的开发经营策略，其资产周转速度与同行业房地产公司相比，处于领先水平。财务政策及实力方面，公司对财务杠杆利用较充分，财务指标表现较好。其他定性因素方面，作为 A 股上市公司，公司与多家商业银行以及信托等非银行金融机构保持良好的合作关系，融资渠道较为广泛、畅通。

在评级过程中，中诚信证评也考虑了新城控股财务杠杆水平提升、未来或面

临一定的资本支出压力，关联方往来款规模较大等因素可能对公司业务运营和整体信用水平的影响。另外，中诚信证评也将中国经济及房地产市场市场环境变化等经营环境因素纳入了新城控股的评级考虑。

综上，根据《中诚信证评中国房地产（住宅）行业评级方法》进行指标选取及级别映射，并遵循相关监管制度规定的流程对新城控股主体及本期债券进行信用评级，基于合理性和审慎性原则，中诚信证评信用评级委员会最终首次授予新城控股主体及本期债券债项级别 AAA。

四、发行人资信情况

（一）主要贷款银行的授信情况

新城发展作为新城控股间接控股公司，以集团授信的形式与银行签订授信协议。截至 2018 年 6 月末，新城发展合并口径获得银行给予的集团授信总额度合计为 863 亿元，其中已使用授信额度 181 亿元，未使用授信余额 682 亿元。

新城控股 2017 年度实现营业收入 4,052,568.48 万元，占新城发展营业收入的 98.45%；截至 2017 年末，新城控股资产总额为 18,352,666.14 万元，占新城发展资产总额的 96.90%。新城控股作为新城发展的经营主体，可根据资金需求使用新城发展授信额度，间接债务融资能力较强。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年没有发生过重大违约现象。

（三）最近三年发行的债券及其他债务融资工具的偿还情况

发行人及下属子公司近三年未发生债券及其他债务融资工具违约，也没有其他债务违约记录。

截至本募集说明书签署日，公司及下属子公司已发行尚处于存续期内的债券

情况如下：

截至本募集说明书签署日发行人及其子公司历年直接债务融资情况²

序号	债券简称	期限(年)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	起息日期	到期日期	兑付情况
1	15 新城 01	5 (3+2)	30.00	4.50	2015.11.3	2020.11.3	未到期
2	15 新城 02	3 (2+1)	20.00	6.00	2015.11.10	2018.11.10	未到期
3	16 新城 01	3 (2+1)	18.50	5.44	2016.3.29	2019.3.29	未到期
4	16 新城 02	3 (1+1+1)	11.50	4.76	2016.3.29	2019.3.29	未到期
5	16 新城 03	5 (3+2)	20.00	4.48	2016.8.15	2021.8.15	未到期
6	16 新城 04	7 (5+2)	5.00	4.80	2016.9.12	2023.9.12	未到期
7	16 新城 05	5 (3+2)	25.00	4.41	2016.10.17	2021.10.17	未到期
8	17 新城控股 MTN001	5 (3+2)	15.00	5.40	2017.3.16	2022.3.16	未到期
9	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	15.00	5.25	2017.4.14	2022.4.14	未到期
10	17 新城控股 PPN001	5 (3+2)	20.00	6.30	2017.5.17	2022.5.17	未到期
11	17 新城控股 MTN003	5 (3+2)	15.00	6.00	2017.7.13	2022.7.13	未到期
12	17 新城控股 ABN001 优先 A	18	15.00	5.38	2017.10.23	2035.10.23	未到期
13	17 新城控股 ABN001 优先 B	18	5.99	6.20	2017.10.23	2035.10.23	未到期
14	17 新城控股 ABN001 次	18	0.01	-	2017.10.23	2035.10.23	未到期
15	18 新城控股 PPN001	5 (3+2)	8.00	7.00	2018.3.26	2023.3.26	未到期
16	18 新城控股 PPN002	5 (3+2)	10.00	6.90	2018.4.27	2023.4.27	未到期
17	18 新城 1A	3	15.13	7.50	2018.6.4	2021.6.4	未到期
18	18 新城 1B	3	0.80	-	2018.6.4	2021.6.4	未到期
19	18 新控 01	3 (2+1)	6.00	7.97	2018.8.20	2021.8.20	未到期
20	18 新城控股 SCP001	0.74	15.00	6.24	2018.9.4	2019.6.1	未到期
21	18 新城控股 MTN002	3 (2+1)	9.00	7.39	2018.9.17	2021.9.17	未到期

²注：发行人发行的 15 新城 02 非公开发行公司债券已归还 2.73 亿元；16 新城 01 非公开发行公司债券已归还 6.65 亿元，16 新城 02 非公开发行公司债券已归还 3.10 亿元，17 新城控股 ABN001 优先 A 已归还 0.05 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述债券尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 30 亿元，如本公司本次申请的不超过 21.60 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司累计最高公司债券余额为 51.60 亿元，占本公司截至 2018 年 6 月末未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 17.93%，未超过本公司最近一期末合并净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

最近三年及一期发行人主要财务指标

主要财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.12	1.09	1.13	1.22
速动比率	0.52	0.50	0.57	0.45
资产负债率	88.31%	85.84%	84.14%	79.54%
主要财务指标		2017 年度	2016 年度	2015 年度
EBITDA 利息保障倍数	2.33	4.47	3.69	2.96
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第五节增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为 2018 年 10 月 29 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券品种一 2019 年至 2023 年间每年的 10 月 29 日为上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同），本期债券到期日为 2023 年 10 月 29 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券品种二 2019 年至 2022 年间每年的 10 月 29 日为上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同），本期债券到期日为 2022 年 10 月 29 日，到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

（一）偿债资金来源及其可持续性

本期公司债券偿债资金将主要来源于公司房地产业务经营所产生的现金流。最近三年及一期，公司合并口径营业收入分别为 235.69 亿元、279.69 亿元、405.26 亿元和 157.58 亿元，实现合约销售金额 319.29 亿元、650.60 亿元、1,264.72 亿元和 953.11 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 263.30 亿元、382.37 亿元、554.87 亿元和 388.24 亿元。过去三年公司营业收入逐年上升，且销售回款情况均较为理想，为公司提供了稳定的现金流。

（二）多种融资方式为偿债能力提供保障

新城控股作为 A 股上市公司，可采取股权、债券等多种融资方式融资。2016

年 3 月 26 日，新城控股通过召开的 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行 A 股股票事项，且已获证监会发审委审核通过。公司非公开发行 A 股股票，公司资产负债水平将下降，资金压力将得到缓解。此外，新城发展作为新城控股间接控股公司，以集团授信的形式与银行签订授信协议。截至 2018 年 6 月末，新城发展合并口径获得银行给予的集团授信总额度合计为 863 亿元，其中已使用授信额度 181 亿元，未使用授信余额 682 亿元。新城控股作为新城发展的经营主体，可根据资金需求使用新城发展授信额度，间接融资能力较强。公司丰富的融资方式及融资能力为公司的偿债能力提供了进一步保障。

四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 6 月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 19,748,918.44 万元，其中非受限的流动资产余额（合并财务报表口径下）为 15,606,515.06 万元，非受限流动资产明细构成如下：

截至 2018 年 6 月末发行人非受限流动资产明细

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	2,317,030.63	14.85
应收票据	550.00	0.00
应收账款	10,207.10	0.07
预付款项	1,139,048.56	7.30
其他应收款	4,835,264.11	30.98
存货	6,560,320.31	42.04
其他流动资产	744,094.35	4.77
流动资产合计	15,606,515.06	100.00

截至 2018 年 6 月末，公司所有权受限流动资产账面价值合计 4,142,403.37 万元。发行人主要受限货币资金为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金、住房公积金及按揭贷款保证金、工程保函保证金，受限存货主要为银行贷款抵押。在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存

货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，

定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

在本期债券存续期内，本公司将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》等证监会、交易所有关规定进行重大事项信息披露，并于每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告及当年中期报告。本公司年度报告的财务报告将聘请具有从事证券服务业务资格的会计师事务所进行审计。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人信用评级或本期债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本期债券募集说明书的其他约定；

未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大的债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

（六）发行人董事会承诺

根据本公司于 2018 年 1 月 10 日召开的第一届董事会第三十四次会议及于 2018 年 1 月 26 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（七）专项偿债账户

本公司在交通银行上海分行营业部和中国农业银行上海嘉定支行设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期债券的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、违约责任及解决措施

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有

人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

（一）违约事件

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及争议解决机制

1、债券受托管理人职权

上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生第违约事件第（1）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生违约事件规定的情形之一的（违约事件第（1）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

2、违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他

受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用)，以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。

双方同意，若因受托管理人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证，未能履行《债券受托管理协议》约定的职责、权利和义务，从而导致发行人或本期债券债券持有人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对发行人或本期债券债券持有人提出权利请求或索赔），受托管理人应对发行人或本期债券债券持有人给予赔偿（包括但不限于偿付发行人或本期债券债券持有人就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使发行人或本期债券债券持有人免受损害。

3、争议解决机制

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在原告住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第六节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：新城控股集团股份有限公司

法定代表人：王振华

注册资本：2,257,384,186 元人民币

成立日期：1996 年 6 月 30 日

注册地址：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座 17 楼

邮政编码：200062

统一社会信用代码：913204002508323014

A 股上市地点：上海证券交易所

A 股股票简称：新城控股

A 股股票代码：601155.SH

信息披露事务负责人：陈鹏

联系电话：021-32522907

公司网址：[http:// www.seazen.com.cn](http://www.seazen.com.cn)

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

（一）有限责任公司阶段

1、设立，1996 年 6 月

1996 年 6 月 1 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司召开新城控股有限首次股东会，会议通过公司章程等事项。

1996 年 6 月 1 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

新城控股有限设立时，新城控股有限注册资本为 200 万元，其中，由王振华认缴 120 万元，由王杏娣认缴 56 万元，由汤宇平认缴 4 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20 万元。

根据武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 75 号），截至 1996 年 6 月 11 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 200 万元，出资方式均为货币资金。

1996 年 6 月 14 日，武进市工商行政管理局核准新城控股有限的设立。

新城控股有限设立时，股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	120.00 万元	60.00%
王杏娣	56.00 万元	28.00%
汤宇平	4.00 万元	2.00%
武进市国洲经济开发总公司	20.00 万元	10.00%
合计	200.00 万元	100.00%

2、股权转让，1996 年 12 月

1996 年 11 月 10 日，新城控股有限召开股东会，股东一致同意原股东武进市国洲经济开发总公司将其 20.00 万元出资额，占注册资本 10.00%，以 20.00 万元价格全部转让给王振华。

1996 年 11 月 10 日，王振华及武进市国洲经济开发总公司签署《协议书》

约定上述股权转让事项。

1996 年 11 月 25 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1996 年 12 月 10 日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第 165 号）审验确认，截至 1996 年 11 月 21 日，新城控股有限已收到股东投入的资本 200.00 万元。

1996 年 12 月 18 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

本次股权转让完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	140.00 万元	70.00%
王杏娣	56.00 万元	28.00%
汤宇平	4.00 万元	2.00%
合计	200.00 万元	100.00%

3、增加注册资本至 580 万元，1997 年 6 月

1997 年 6 月 12 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 580 万元，新增注册资本 380 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266 万元，王杏娣认缴 106.4 万元，汤宇平认缴 7.6 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580 万元。

根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（97）第 307 号），截至 1997 年 6 月 18 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 380 万元，出资方式均为货币资金。

1997 年 6 月 18 日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1997 年 6 月 24 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	406.00 万元	70.00%
王杏娣	162.40 万元	28.00%

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
汤宇平	11.60 万元	2.00%
合计	580.00 万元	100.00%

4、股权转让及增资至 3,000 万元，1998 年 4 月

1998 年 4 月 20 日，新城控股有限召开股东会，经全体股东讨论同意：“将本公司评估增值后的 2,420 万元转为资本公积，再以资本公积转为实收资本，注册资本由原来的 580 万元增为 3,000 万元，其中王振华出资 2,400 万元，王杏娣出资 600 万元。”

根据常州苏瑞会计师事务所于 1998 年 4 月 15 日出具的《资产评估报告》（常苏会评（98）第 020 号资产评估报告），以 1998 年 3 月 20 日为评估基准日，新城控股有限评估增值 2,896.652404 万元。根据江苏武进苏瑞会计师事务所出具的《验资报告》（苏武瑞会验（98）第 310 号），截至 1998 年 4 月 21 日，新城控股有限股东增加投入资本 2,420.00 万元，变更后的资本总额为 3,000.00 万元。

新城控股实际控人王振华承诺：如因本次出资而导致新城控股任何损失或财务风险，相应的责任将全部由王振华本人承担。

针对本次增资存在的瑕疵，说明如下：（1）本次增资按当时股东的股权比例转增，取得全体股东一致同意，不存在异议，亦未产生任何纠纷；（2）新城控股有限是以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股整体变更为股份公司，本次增资事宜不会对新城控股整体变更为股份公司的实收资本产生影响，股份公司 11.6 亿注册资本已缴足；（3）本次增资事宜发生在 1998 年，对新城控股报告期内的资产计价及经营连续性无重大影响，不存在损害新城控股利益的情形，不存在上市后损害社会公众股东权益的情形。

1998 年 4 月 22 日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让及增资。本次增资完成后，新城控股股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	2,400.00 万元	80.00%
王杏娣	600.00 万元	20.00%
合计	3,000.00 万元	100.00%

5、增加注册资本至 5,000 万元人民币，1999 年 3 月

1999 年 2 月 25 日，新城控股有限召开股东会，股东王振华及王杏娣一致同意，新城控股有限注册资本从 3,000.00 万元增加到 5,000.00 万元，新增注册资本由王振华以货币形式认缴 1,600.00 万元，由股东王杏娣以货币形式认缴 400.00 万元。

1999 年 3 月 18 日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（99）第 310 号）审验确认，截至 1999 年 3 月 18 日，新城控股有限增加注册资本 2,000.00 万元，出资方式均为货币资金，变更后的注册资本总额为 5,000.00 万元。其中，王振华货币增资 1,600.00 万元，投入资本由 2,400.00 万元变更为 4,000.00 万元，占注册资本 80.00%；王杏娣货币增资 400.00 万元，投入资本由 600.00 万元变更为 1,000.00 万元，占注册资本 20.00%。

1999 年 3 月 25 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	4,000.00 万元	80.00%
王杏娣	1,000.00 万元	20.00%
合计	5,000.00 万元	100.00%

6、增加注册资本至 11,000 万元，2001 年 6 月

2001 年 6 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 11,000 万元，新增注册资本 6,000 万元，由王振华认缴 5,900 万元，王杏娣认缴 100 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2001）第 558 号），截至 2001 年 6 月 28 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 6,000 万元，出资方式均为货币资金。

2001 年 6 月 29 日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	9,900.00 万元	90.00%
王杏娣	1,100.00 万元	10.00%
合计	11,000.00 万元	100.00%

7、增加注册资本至 16,000 万元，2006 年 12 月

2006 年 12 月 12 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 16,000 万元，新增注册资本 5,000 万元，其中王振华认缴 4,500 万元，王杏娣认缴 500 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2006）第 888 号），截至 2006 年 12 月 16 日，新城控股有限已将未分配利润 5,000 万元整转增注册资本，其中王振华出资 4,500 万元，以未分配利润转增注册资本，王杏娣出资 500 万元，以未分配利润转增注册资本。

2006 年 12 月 19 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	90.00%
王杏娣	1,600.00 万元	10.00%
合计	16,000.00 万元	100.00%

8、变更增资至 16,000 万元的出资方式，2007 年 1 月

2007 年 1 月 28 日，新城控股有限召开股东会议，决定变更本次增加注册资本的出资方式。股东王振华原以未分配利润转增资本 4,500 万元，现变更为以现金增资 4,500 万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500 万元，现变更为以现金增资 500 万元。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2007）第 104 号），截至 2007 年 1 月 31 日，新城控股有限已收到股东缴纳的新增注册资本 5,000 万元，出资方式均为货币资金。

2007 年 1 月 31 日，常州市武进工商行政管理局核准本次增资方式变更。

9、股权转让，2008 年 7 月

新城控股有限公司 2008 年 7 月 6 日召开股东会，股东王振华、王杏娣一致同意，王杏娣将其在新城控股有限 1,600.00 万元出资额以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

2008 年 7 月 6 日，王杏娣与王晓松签署《江苏新城实业集团有限公司股权转让协议》约定：王杏娣将其在新城控股有限的出资额 1,600.00 万元，占注册资本 10.00%，以 1,600.00 万元的价格转让给王晓松。

2008 年 7 月 14 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

本次股权转让完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	90.00%
王晓松	1,600.00 万元	10.00%
合计	16,000.00 万元	100.00%

10、增加注册资本至 52,000 万元，2009 年 8 月

2009 年 8 月 26 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本 36,000.00 万元，新增注册资本由新股东江苏新城投资发展有限公司（以下简称“江苏新城投资”）以货币形式认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（常中瑞会验（2009）第 545 号），截至 2009 年 8 月 27 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 36,000 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 8 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	27.69%
王晓松	1,600.00 万元	3.08%
江苏新城投资发展有限公司	36,000.00 万元	69.23%
合计	52,000.00 万元	100.00%

11、增加注册资本至 90,000 万元人民币，2009 年 9 月

2009 年 9 月 10 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 90,000 万元，新增注册资本 38,000 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(常中瑞会验(2009)第 552 号)，截至 2009 年 9 月 11 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 38,000 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 9 月 14 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	16.00%
王晓松	1,600.00 万元	1.78%
江苏新城投资发展有限公司	74,000.00 万元	82.22%
合计	90,000.00 万元	100.00%

12、增加注册资本至 116,000 万元，2009 年 9 月

2009 年 9 月 17 日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本至 116,000 万元，新增注册资本 26,000 万元，全部由股东江苏新城投资认缴。

根据常州中瑞会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(常中瑞会验(2009)第 653 号)，截至 2009 年 9 月 17 日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本 26,000 万元，出资方式均为货币资金。

2009 年 9 月 18 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00 万元	12.41%
王晓松	1,600.00 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	100,000.00 万元	86.21%
合计	116,000.00 万元	100.00%

13、第一次存续分立，2009 年 10 月

2009 年 8 月 1 日，新城控股有限两位股东王振华、王晓松召开股东会议，一致同意新城控股有限分立，分立形式为存续分立，新城控股有限存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司（最后名称以工商核准为准）”，分立基准日为 2009 年 9 月 30 日。新城控股有限分立之前的公司名称为“江苏新城实业集团有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000 万元。

2009 年 8 月 21 日，新城控股有限于武进日报刊登《分立公告》，就上述分立决议进行公告，新城控股有限存续分立为两家公司：“江苏新城实业集团有限公司”与“江苏新城亿科实业有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

自前述分立决议作出日至分立基准日期间，新城控股有限完成了三次增资（注册资本自 16,000.00 万元增加至 116,000.00 万元）并将公司名称由“江苏新城实业集团有限公司”变更为“新城控股集团有限公司”。此期间增加的注册资本均由江苏新城投资以货币方式认缴并实缴。

因增加一名股东且注册资本发生变化，新城控股有限股东王振华、王晓松及江苏新城投资于 2009 年 9 月 30 日召开股东会对新城控股有限两位股东王振华、王晓松于 2009 年 8 月 1 日作出的分立决议进行了确认，对新城控股有限自前述分立决议作出日至分立基准日期间发生的工商变更登记进行确认，相应决议的内容如下：“因新城控股自 2009 年 8 月 15 日登报分立公告之日起至 2009 年 9 月 30 日的公告期间内，新城控股的注册资本从 16,000 万元增加至 116,000 万元。增加部分的出资额是由新增法人股东江苏新城投资发展有限公司进行增资的。同时新城控股的名称由江苏新城实业集团有限公司变更为新城控股集团有限公司。根据 2009 年 8 月 1 日的新城控股股东会关于分立的决议精神，新城控股分立以 2009 年 9 月 30 日作为分立财产的基准日。现全体股东重新确认分立为二家公司，即为新城控股集团有限公司（原名称为江苏新城实业集团有限公司）（简称存续公司）和江苏新城亿科房地产有限公司（简称派生分立新设公司）”。另外，该次股东会决议还通过了分立方案。股东王振华、王晓松及江苏新城投资当天重新签署《新城控股集团有限公司章程》。股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的两家公司的股东共同签署了《新城控股集团有限公司财产分割协议》以

及《新城控股集团股份有限公司分立前的债权债务担保书》。

本次存续分立事项已于 2009 年 10 月 30 日经常州市武进工商行政管理局核准变更登记。

本次分立完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	13,655.30 万元	12.41%
王晓松	1,517.20 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	94,827.50 万元	86.21%
合计	110,000.00 万元	100.00%

14、第二次存续分立，2009 年 12 月

2009 年 11 月 2 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资召开股东会，决定将新城控股有限存续分立为两家公司，分别为“新城控股集团有限公司”与新设公司“江苏新城科创房地产有限公司”，分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009 年 11 月 2 日，新城控股有限于武进日报就上述分立决议刊登《分立公告》，新城控股有限将存续分立为两家公司，“新城控股集团有限公司”与“江苏新城科创房地产有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资就分立具体事宜召开股东会，确定具体分立方案：分立财产的基准日为 2009 年 11 月 30 日。分立前新城控股有限的注册资本为 110,000.00 万元。注册资本中的 100,000.00 万元划归给“江苏新城科创房地产有限公司”，其中江苏新城投资出资 86,206.50 万元，占 86.21%；王振华出资 12,414.30 万元，占 12.41%；王晓松出资 1,379.20 万元，占 1.38%。存续公司新城控股有限注册资本还余 10,000.00 万元，其中江苏新城投资发展有限公司出资为 8,621.00 万元，占 86.21%；王振华出资 1,241.00 万元，占 12.41%；王晓松出资 138.00 万元，占 1.38%。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资重新签订《新城控股集团有限公司章程》。

2009 年 12 月 18 日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的公司“新城控股集团有限公司”与“江苏新城科创房地产有限公司”的股东，共同签署《新城控股集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团有限公司分立前的债权债务担保书》，确定具体财产分割方案并确认分立前的债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009 年 12 月 18 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公 C[2009]B118 号）审验确认，新城控股有限原注册资本为 110,000.00 万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本 100,000.00 万元。截至 2009 年 11 月 30 日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本 100,000.00 万元，其中，江苏新城投资减少 86,206.50 万元，王振华减少 12,414.30 万元，王晓松减少 1,379.20 万元，变更后的注册资本为 10,000.00 万元。

2009 年 12 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次公司分立。本次分立完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	12.41%
王晓松	138.00 万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	8,621.00 万元	86.21%
合计	10,000.00 万元	100.00%

15、股东变更，2010 年 4 月

2010 年 3 月 24 日，新城控股有限召开股东会议：由于新城控股有限的股东江苏新城投资被常州富域吸收合并，江苏新城投资原持有的新城控股 86.21% 的股权由常州富域持有，则新城控股有限股东变更为常州富域，常州富域出资 8,621.00 万元，持有 86.21% 股权；王振华出资 1,241.00 万元，持有 12.41% 股权；王晓松出资 138.00 万元，持有 1.38% 股权。

2010 年 3 月 24 日，股东常州富域、王振华及王晓松签署《新城控股集团有限公司章程》。

2010 年 4 月 12 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次变更。

本次股东变更完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	12.41%
王晓松	138.00 万元	1.38%
常州富域	8,621.00 万元	86.21%
合计	10,000.00 万元	100.00%

16、增加注册资本至 35,000 万元，2010 年 5 月

2010 年 5 月 20 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 35,000 万元，新增注册资本 25,000 万元，全部由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B057 号），截至 2010 年 5 月 27 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000 万元，出资方式均为货币资金。

2010 年 5 月 28 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	3.55%
王晓松	138.00 万元	0.39%
常州富域	33,621.00 万元	96.06%
合计	35,000.00 万元	100.00%

17、增加注册资本至 60,000 万元人民币，2010 年 6 月

2010 年 5 月 29 日，新城控股有限召开股东会，决定增加注册资本至 60,000 万元，新增注册资本 25,000 万元，由常州富域认缴。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（苏公 C[2010]B062 号），截至 2010 年 6 月 1 日，新城控股有限已收到常州富域缴纳的新增注册资本 25,000 万元，出资方式均为现金。

2010 年 6 月 3 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	2.07%
王晓松	138.00 万元	0.23%
常州富域	58,621.00 万元	97.7%
合计	60,000.00 万元	100.00%

18、减资，2014 年 10 月

2014 年 8 月 25 日，新城控股有限召开股东会，同意将注册资本由 60,000.00 万元变更为 58,621.00 万元，减少注册资本 1,379.00 万元，其中王振华减少出资 1,241.00 万元，王晓松减少 138.00 万元。本次减资后，王振华和王晓松不再持有新城控股有限股权。

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

2014 年 10 月 15 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次减资。

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限 100% 股权。新城控股有限注册资本为 58,621.00 万元。

新城控股为优化公司股权架构，通过进行本次减资使实际控制人王振华及其关联自然人王晓松不再直接持有新城控股的股份，避免未来可能出现的利益冲突，根据本次减资的财产清单及相应的工商资料，本次减资不涉及资产转让。

19、增加注册资本至 110,000 万元，2014 年 12 月

2014 年 12 月 28 日，新城控股有限召开股东会，同意增加注册资本至 110,000 万元，新增注册资本 51,379 万元，其中由常州富域认缴 41,379 万元，由常州德润认缴 10,000 万元。

根据常州永诚联合会计师事务所（普通特殊合伙）出具的《验资报告》（常永诚[2015]验 011 号），截至 2014 年 12 月 30 日，新城控股有限已收到由常州富域和常州德润缴纳的新增注册资本 51,379 万元，出资方式均为货币资金。

2014 年 12 月 31 日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
常州富域	100,000.00 万元	90.91%
常州德润	10,000.00 万元	9.09%
合计	110,000.00 万元	100.00%

（二）股份有限公司阶段

1、股份有限公司改制设立，2015 年 4 月

2015 年 2 月 27 日，新城控股有限召开股东会会议，同意以常州富域及常州德润为发起人股东，整体变更方式发起设立为股份公司，并聘请普华永道、中联评估对新城控股有限进行审计、评估。

新城控股有限公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务报表载明的账面净资产值为 1,176,530,664 元。普华永道于 2015 年 3 月 26 日对新城控股有限 2014 年度财务报表出具了普华永道中天特审字(2015 年)第 1059 号标准无保留意见的审计报告。

2015 年 3 月 27 日，中联评估出具《新城控股集团有限公司股份制改建项目资产评估报告》（中联评报子[2015]第 298 号）载明，截至 2014 年 12 月 31 日，新城控股有限经评估的净资产值为 117,653.07 万元。

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664 元，其中 1,166,000,000 元折合为新城控股集团股份有限公司（筹）的股本。

2015 年 3 月 30 日，新城控股创立大会暨首次股东大会召开，会议通过了《新城控股集团股份有限公司筹建情况报告》、《新城控股集团股份有限公司章程》等议案，选举了新城控股非由职工代表担任的董事、监事。

2015 年 4 月 2 日，常州市工商行政管理局核准新城控股有限变更登记为股份有限公司，并换发了新的营业执照（营业执照注册号：320483000091688）。新

城控股有限变更为股份有限公司时的股本结构为：常州富域持有新城控股股份 106,000 万股，持股比例 90.91%，常州德润持有新城控股股份 10,600 万股，持股比例 9.09%。

上述历次出资均经验资机构审验确认并于注册资本变更当时经工商主管机构变更登记。

2、换股吸收合并江苏新城，A 股上市

（1）换股吸收合并方案概要

新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后，新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格；同时，新城控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票）将申请在上交所上市流通。

（2）换股吸收合并程序

1) 2015 年 5 月 8 日，新城控股和江苏新城分别召开董事会，审议通过本次换股吸收合并相关事项及吸并协议，并签署吸并协议；

2) 2015 年 5 月 25 日，新城控股股东大会审议通过本次换股吸收合并；

3) 2015 年 5 月 25 日，江苏新城股东大会审议本次换股吸收合并，并分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。江苏新城股东大会的表决结果对其全体股东具有约束力，包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席股东大会也未委托他人代为表决的股东；

4) 本次换股吸收合并已于 2015 年 7 月 29 日通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会的审核；2015 年 9 月 21 日，发行人收到中国证监会出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号），该次换股吸收合并已进入实施阶段。2015 年 11 月 23 日，江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新

城地产股份有限公司股票终止上市的决定》，决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。新城控股 A 股于 2015 年 12 月 4 日上市交易（股票简称：新城控股，股票代码：601155）。

3、资本公积转增股本，2016 年 7 月

2016 年 3 月 24 日，发行人召开股东大会审议通过 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，同意发行人以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.08 元（含税），共计派发红利 184,470,993.86 元(含税)；同时以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,708,064,758 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增股本 512,419,428 股，本次资本公积转增股本方案实施后，公司的总股本为 2,220,484,186 股。2016 年 7 月 5 日，发行人总股本数量及注册资本变更事项已完成工商变更登记。

4、实施限制性股票激励计划导致股本增加，2016 年 12 月

2016 年 10 月 17 日，公司召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于<新城控股集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》，决定对公司的董事、高级管理人员、中层管理等人员授予公司限制性股票，涉及标的股票 4,200 万股，其中首次授予 3,850 万股。

2016 年 11 月 22 日，公司召开第一届董事会第二十三次会议和第一届监事会第十三次会议，审议并通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》，确定以 2016 年 11 月 22 日为授予日，向符合授予条件的 59 名激励对象授予 3,850 万股限制性股票。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 11 月 25 日出具《验资报告》（普华永道中天验字（2016）第 1587 号），截至 2016 年 11 月 24 日止，公司已收到 59 名激励对象缴纳的出资款 265,650,000 元，其中新增注册资本（股本）合计人民币 38,500,000 元，余额 227,150,000 元计入资本公积-资本溢价。

2016 年 12 月 6 日，公司于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成首次授予的限制性股票登记工作，限制性股票首次授予完成后，公司股本总额变更为 2,258,984,186 股。截至本募集说明书签署日，公司未就上述注册资本

（股本）增加事项办理工商变更登记手续。

5、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

新城控股于 2017 年 2 月 23 日召开第一届董事会第二十四次会议和第一届监事会第十四次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 3 月 17 日召开 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。鉴于公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生因离职手续导致不再具备激励对象资格，股东大会同意对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票进行回购注销。

2017 年 5 月 18 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，并完成上述 1 名激励对象已获授但尚未解锁的 50 万股限制性股票的回购过户手续。2017 年 5 月 19 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

6、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限售的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股：详情请见公司分别于 2017 年 9 月 27 日和 2017 年 10 月 20 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的第 2017-097 号、2017-098 号和 2017-106 号公告。

7、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。公司将依法办理以上限制性股票的回购注销，在注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股：详情请见公司分别于 2018 年 6 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的第 2018-048 号公告。

三、发行人重大资产重组情况

（一）资产重组方案

2015 年 5 月，发行人向其控股子公司江苏新城地产股份有限公司除发行人以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后，发行人将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格；同时，发行人的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票）将申请在上海证券交易所上市流通。

（二）所处阶段及已履行的法律程序

2015 年 5 月 25 日，发行人召开 2015 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司方案的议案》，同意发行人发行 542,064,758 股股票用于换股吸收合并江苏新城。2015 年 5 月 25 日，江苏新城召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司方案的议案》等与本次重大资产重组相关议案，同意发行人发行 542,064,758 股股票用于换股吸收合并江苏新城。

2015 年 9 月 18 日，中国证监会出具《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号），核准发行人换股吸收合并方案，江苏新城的股东以其持有的江苏新城的股份认购发行人发行的 542,064,758 股 A 股股票。

2015 年 11 月 18 日，江苏新城收到上海证券交易所自律监管决定书[2015]392 号《关于江苏新城地产股份有限公司股票终止上市的决定》，决定自 2015 年 11 月 23 日起终止江苏新城股票上市交易。发行人向江苏新城原股东发行了 542,064,758 股新城控股 A 股股份，用作支付本次换股吸收合并的对价。

2015 年 12 月 4 日，发行人在上海证券交易所上市交易。

2016 年 4 月 13 日，江苏新城完成注销的工商登记手续。

根据换股吸收合并方案，本次换股吸收合并完成后，江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务将转至发行人。截至 2016 年 4 月末，江苏新城已无实质经营业务，其全部业务、人员等已移交新城控股。

（三）重组过程的合规性

2015 年 9 月 18 日，中国证监会出具《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号）。截至 2016 年 4 月末，本次资产重组事项已实施完成。本次重组事项已取得了其应取得的全部审批及授权事项。本次资产重组符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

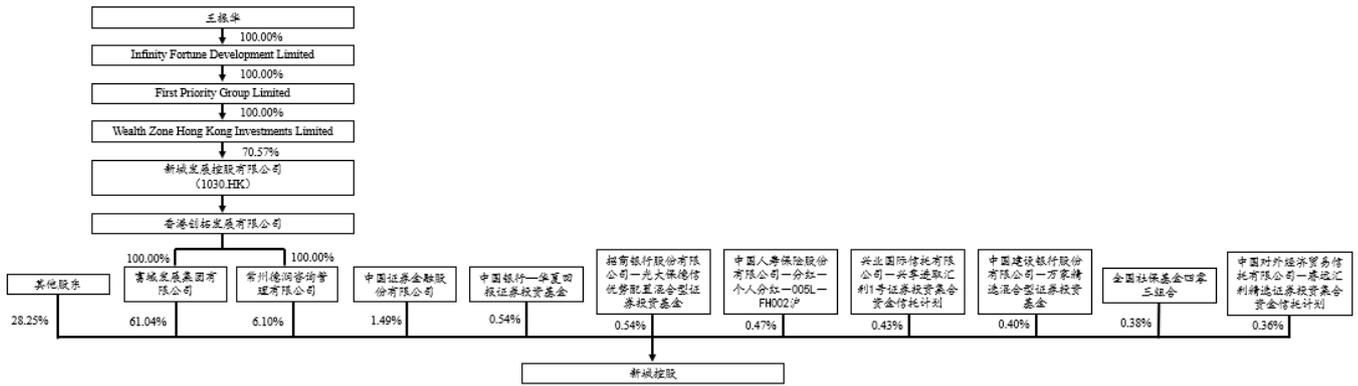
（四）重组对发行债务主体资格及其决议有效性的影响

本次交易存续法人实体具备完善法人治理结构，重组完成前后法人主体未发生变更，具备发行公司债券的主体资格。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人股权架构

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为富域发展集团有限公司，持股比例为 61.04%。发行人实际控制人为王振华先生，公司的股权结构图如下：



(二) 发行人前十名股东

截至 2018 年 6 月末，公司前十大股东持股明细如下：

截至 2018 年 6 月末发行人前十大股东明细

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）	股本性质
富城发展集团有限公司	1,378,000,000	61.04	限售流通 A 股
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.10	限售流通 A 股
中国证券金融股份有限公司	33,664,872	1.49	A 股流通股
中国银行—华夏回报证券投资基金	12,235,786	0.54	A 股流通股
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置混合型证券投资基金	12,087,157	0.54	A 股流通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	10,507,317	0.47	A 股流通股
兴业国际信托有限公司—兴享进取汇利 1 号证券投资集合资金信托计划	9,647,628	0.43	A 股流通股
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	9,066,780	0.40	A 股流通股
全国社保基金四零三组合	8,683,210	0.38	A 股流通股
中国对外经济贸易信托有限公司—睿远汇利精选证券投资集合资金信托计划	8,039,108	0.36	A 股流通股
合计	1,619,731,858	71.75	-

(三) 发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2018 年 6 月末，公司共拥有 7 家分公司、448 家控股子公司。其中，控股子公司中位于境外的有 56 家，其余均位于境内。其中主要子公司基本情况如下：

(1) 新城万博置业有限公司

公司名称	新城万博置业有限公司（简称“新城万博”）		
成立日期	2008 年 1 月 24 日		
营业期限	2008 年 7 月 22 日至 2028 年 1 月 23 日		
注册资本	80,000.00 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	常州市武进区湖塘镇人民东路 158 号		
营业执照注册号	913204126720087859		
经营范围	房地产投资、开发、销售。市场调查服务；商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	直接持有 100.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	1,908,095.35	1,664,038.48
	负债	1,775,443.87	1,531,423.89
	净资产	132,651.48	132,614.58
	营业收入	32.74	6,087.79
	净利润	36.89	41,372.99

注：新城万博为总部管理型公司，截止 2018 年 6 月，因尚未向项目公司收取服务费，因此当期无营业收入，净利润主要是从当期财务费用产生。

(2) 常州新城宏业房地产有限公司

公司名称	常州新城宏业房地产有限公司（简称“常州新城宏业”）
成立日期	2009 年 12 月 28 日
营业期限	2009 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日
注册资本	78,000.00 万元人民币
法定代表人	唐云龙

注册地址	常州市武进区湖塘镇武宜北路 19 号吾悦广场 4 幢 101		
营业执照注册号	91320412699337140T		
经营范围	房地产投资、开发、销售。实业投资；建设工程项目投资及投资咨询管理服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 100.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	183,290.88	91,404.08
	负债	98,438.85	5,552.50
	净资产	84,852.03	85,851.57
	营业收入	20.10	2,495.56
	净利润	-999.54	540.06

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（3）丹阳新城宏盛房地产发展有限公司

公司名称	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司（简称“丹阳宏盛”）		
成立日期	2013 年 11 月 05 日		
营业期限	2013 年 11 月 05 日至 2063 年 11 月 04 日		
注册资本	2,000.00 万元人民币		
法定代表人	梁志诚		
注册地址	丹阳市开发区一纬路善巷村		
营业执照注册号	913211000815610601		
经营范围	在丹阳经济开发区金陵路以南、凤凰路以东、云阳路以北（地块号：G1334、G1335、G1336、G1502、G1503、G1531、G1602、G1603）内从事住宅、商业、写字楼、公寓的开发、销售、租赁、展示（国家限制和禁止开发的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	125,074.67	184,269.61
	负债	49,100.97	113,796.73

	净资产	75,973.70	70,472.88
	营业收入	7,647.03	145,153.51
	净利润	5,669.65	24,640.05

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（4）张家港鼎盛房地产有限公司

公司名称	张家港鼎盛房地产有限公司（简称“张家港鼎盛”）		
成立日期	2013 年 10 月 25 日		
营业期限	2013 年 10 月 25 日至 2063 年 10 月 24 日		
注册资本	187.00 万美元		
法定代表人	梁志诚		
注册地址	张家港经济技术开发区张杨公路悦丰大厦 102 室		
营业执照注册号	91320000079922330F		
经营范围	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	111,298.91	110,172.16
	负债	24,329.26	23,517.71
	净资产	86,969.65	86,654.45
	营业收入	677.30	8,899.86
	净利润	426.95	1,117.92

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（5）南昌新城悦盛房地产发展有限公司

公司名称	南昌新城悦盛房地产发展有限公司（简称“南昌悦盛”）		
成立日期	2014 年 8 月 29 日		
营业期限	2014 年 8 月 29 日至 2064 年 8 月 28 日		

注册资本	151.19 万美元		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	江西省南昌市高新区高新五路 588 号耐林中心 15 层		
营业执照注册号	913601003105990552		
经营范围	从事南昌东元路以北、京东大道以西（地块号：DAFJ2014046）内房地产开发和经营业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	310,131.98	353,241.86
	负债	246,846.55	234,840.73
	净资产	63,285.43	118,401.13
	营业收入	38,034.49	80,538.99
	净利润	4,527.68	14,061.27

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降；18 年一季度南昌悦盛减资近 6 亿，因此净资产减少。

（6）常州新城金郡房地产有限公司

公司名称	常州新城金郡房地产有限公司		
成立日期	2009 年 09 月 11 日		
营业期限	2009 年 09 月 11 日至 2029 年 09 月 07 日		
注册资本	129,778.00 万元		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	常州市新城金郡花园 98-1 号		
营业执照注册号	91320400694515913A		
经营范围	房地产开发与经营；房产投资；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 96.18% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	275,868.96	161,643.56

	负债	128,597.28	14,393.49
	净资产	147,271.67	147,250.07
	营业收入	2,786.57	52,560.98
	净利润	21.60	7,857.66

注：截至 2018 年 6 月 30 日，该公司资产、负债规模较上年末均有所增加，主要是由于当期内部往来款增加导致。此外，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

(7) 常州新城房产开发有限公司

公司名称	常州新城房产开发有限公司		
成立日期	1998 年 04 月 26 日		
营业期限	1998 年 04 月 26 日至 2038 年 04 月 25 日		
注册资本	110,050.00 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	武进高新技术产业开发区		
营业执照注册号	91320412716899074N		
经营范围	房产投资、开发、销售。自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.76% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	1,571,071.12	1,391,865.29
	负债	1,379,567.15	1,209,763.66
	净资产	191,503.97	182,101.63
	营业收入	52,810.36	52,373.16
	净利润	11,053.68	4,338.65

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

(8) 常州万方新城房地产开发有限公司

公司名称	常州万方新城房地产开发有限公司
------	-----------------

成立日期	2007 年 02 月 06 日		
营业期限	2007 年 02 月 06 日至 2027 年 02 月 05 日		
注册资本	2,000.00 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	武进高新技术产业开发区人民东路 158 号		
营业执照注册号	913204127983129420		
经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁。[以下项目限分支机构经营：酒店管理服务；会议服务；住宿；制售中餐、制售西餐、含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕；浴洗服务；游泳服务；健身服务、棋牌、桌球服务；洗衣服务；花卉出租、销售；工艺品、日用百货销售；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；文化艺术交流活动的组织、策划；票务代理；复印、影印、打印；停车服务；汽车租赁服务；零售卷烟（雪茄烟）。]（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.86% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	469,272.55	418,423.13
	负债	429,466.46	377,390.67
	净资产	39,806.09	41,032.46
	营业收入	10,273.18	139,255.27
	净利润	-1,051.61	4,697.88

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（9）上海新城万嘉房地产有限公司

公司名称	上海新城万嘉房地产有限公司
成立日期	2003 年 03 月 19 日
营业期限	自 2003 年 03 月 19 日至 2023 年 03 月 18 日
注册资本	41,100.00 万人民币
法定代表人	唐云龙
注册地址	上海市嘉定区柳梁路 155 弄 4 号
营业执照注册号	9131011474807355XT

经营范围	房地产开发经营，自有房屋租赁，室内外装潢工程，房地产经纪，建材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.95% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	1,154,786.75	1,024,168.29
	负债	1,065,985.86	934,816.39
	净资产	88,800.89	89,351.89
	营业收入	407.20	1,735.41
	净利润	-122.84	1,599.53

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（10）上海新城创域房地产有限公司

公司名称	上海新城创域房地产有限公司		
成立日期	2011 年 05 月 10 日		
营业期限	自 2011 年 05 月 10 日至 2021 年 05 月 09 日		
注册资本	2,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	嘉定区澄浏中路 2572 号 106 室		
营业执照注册号	9131011457415034XJ		
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.95% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	8,461,013.58	6,948,603.79
	负债	8,439,842.24	6,924,294.27
	净资产	21,171.34	24,309.52
	营业收入	290.97	8,814.90
	净利润	-3,124.79	3,432.89

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项

目营业收入、净利润较上年末有所下降。

(11) 上海新城创佳置业有限公司

公司名称	上海新城创佳置业有限公司		
成立日期	2008 年 03 月 20 日		
营业期限	自 2008 年 03 月 20 日至 2038 年 03 月 19 日		
注册资本	2,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	上海市嘉定区沪宜公路 3063 号 213 室		
营业执照注册号	9131011467268656XE		
经营范围	房地产开发经营，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.95% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	41,137.38	42,980.75
	负债	6,838.04	8,992.03
	净资产	34,299.34	33,988.72
	营业收入	1,264.59	3,247.83
	净利润	310.61	-959.16

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

(12) 南通新城创置房地产有限公司

公司名称	南通新城创置房地产有限公司		
成立日期	2014 年 01 月 26 日		
营业期限	自 2014 年 01 月 26 日至 2034 年 01 月 25 日		
注册资本	85,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	南通市港闸区永兴大道 788 号		
营业执照注册号	91320600091487642Y		

经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁；室内装潢。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 76.76% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	342,387.04	362,640.58
	负债	248,669.62	277,072.57
	净资产	93,717.42	85,568.01
	营业收入	39,080.76	988.52
	净利润	8,176.85	1,080.86

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（13）上海嘉定华锐置业有限公司

公司名称	上海嘉定华锐置业有限公司		
成立日期	2014 年 01 月 09 日		
营业期限	自 2014 年 01 月 09 日至 2044 年 01 月 08 日		
注册资本	2,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	上海市嘉定区西冈身路 399 号 2 幢 201 室		
营业执照注册号	913101140900355647		
经营范围	房地产开发经营，资产管理，企业管理咨询，商务咨询，建筑装饰装修建设工程设计与施工，土石方建设工程专业施工，绿化工程，机械电气设备安装（除特种设备），金属材料、五金交电、建筑材料的销售，设计、制作、代理各类广告，从事货物进出口及技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.95% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	58,596.31	59,143.42
	负债	46,460.84	44,915.74
	净资产	12,135.47	14,227.68
	营业收入	165.08	4,829.87

	净利润	-712.13	-5,308.60
--	-----	---------	-----------

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

(14) 南京新城万嘉房地产有限公司

公司名称	南京新城万嘉房地产有限公司		
成立日期	2010 年 01 月 13 日		
营业期限	自 2010 年 01 月 13 日至 2030 年 01 月 12 日		
注册资本	31,100.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路 58-2 号		
营业执照注册号	91320113698371670N		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁、经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	直接持有 95.87% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	818,577.98	619,036.62
	负债	740,791.71	541,259.52
	净资产	77,786.27	77,777.09
	营业收入	-	1,522.77
	净利润	9.17	-4,121.67

注：截至 2018 年 6 月 30 日，该公司资产、负债规模较上年末均有所增长，主要是当期内部往来增加导致。此外，由于该项目并无结转收入，导致净利润有所减少。

(15) 南京新城允升房地产有限公司

公司名称	南京新城允升房地产有限公司		
成立日期	2010 年 11 月 19 日		
营业期限	自 2010 年 11 月 19 日至 2030 年 11 月 18 日		
注册资本	86,000.00 万人民币		

法定代表人	唐云龙		
注册地址	南京高新开发区 15 号楼 511 室		
营业执照注册号	913201915628775764		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务；场地租赁。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.87% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	112,059.83	110,131.07
	负债	7,954.41	6,142.60
	净资产	104,105.42	103,988.47
	营业收入	413.82	2,312.22
	净利润	116.95	891.37

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（16）南京新城创隆房地产有限公司

公司名称	南京新城创隆房地产有限公司		
成立日期	2013 年 03 月 14 日		
营业期限	自 2013 年 03 月 14 日至 2033 年 03 月 13 日		
注册资本	2,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	南京市江宁经济技术开发区长亭街 53 号		
营业执照注册号	913201150626216705		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.87% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	66,941.17	74,528.95
	负债	7,685.19	16,080.84
	净资产	59,255.98	58,448.11

	营业收入	1,823.84	13,934.01
	净利润	807.87	13,527.25

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（17）南京新城万隆房地产有限公司

公司名称	南京新城万隆房地产有限公司		
成立日期	2014 年 04 月 24 日		
营业期限	自 2014 年 04 月 24 日至 2034 年 04 月 23 日		
注册资本	70,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	南京市栖霞区西岗办事处摄山星城天佐路 1 号 132 室		
营业执照注册号	91320113302317564F		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.87% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	520,331.93	560,924.25
	负债	387,981.72	432,388.14
	净资产	132,350.21	128,536.10
	营业收入	19,371.17	300,922.80
	净利润	5,153.26	40,991.64

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（18）苏州新城创佳置业有限公司

公司名称	苏州新城创佳置业有限公司		
成立日期	2007 年 10 月 11 日		
营业期限	自 2007 年 10 月 11 日至长期		
注册资本	20,020.00 万人民币		

法定代表人	唐云龙		
注册地址	苏州市吴中区越溪街道苏街道 111 号 421 室		
营业执照注册号	91320506667636277N		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.01% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	1,249,301.77	1,057,836.02
	负债	1,129,385.70	955,852.49
	净资产	119,916.07	101,983.53
	营业收入	4,152.06	6,441.03
	净利润	1,064.59	35,362.46

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（19）苏州新城创盛置业有限公司

公司名称	苏州新城创盛置业有限公司		
成立日期	2013 年 07 月 01 日		
营业期限	自 2013 年 07 月 01 日至 2033 年 06 月 30 日		
注册资本	2,100.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	吴江经济技术开发区云梨路北侧		
营业执照注册号	91320509072728279G		
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.01% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
	总资产	34,996.29	51,926.06
	负债	4,169.15	21,155.48
	净资产	30,827.14	30,770.58

	营业收入	448.00	1,446.64
	净利润	56.55	-2,142.47

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入及净利润较上年末有所下降。此外，由于该公司本年内部往来及预收账款有所减少，因此导致本年资产及负债规模有所下降。

(20) 海口新城万博房地产发展有限公司

公司名称	海口新城万博房地产发展有限公司		
成立日期	2015 年 01 月 05 日		
营业期限	自 2015 年 01 月 05 日至 2065 年 01 月 05 日		
注册资本	9,000.00 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	海南省海口市龙华区龙昆北路 19 号一号楼 320 室		
营业执照注册号	914601003241938737		
经营范围	房地产开发和经营。		
持股比例	间接持有 100.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	150,294.90	201,446.79
	负债	46,800.10	113,262.54
	净资产	103,494.79	88,184.25
	营业收入	53,189.52	113,858.93
	净利润	15,453.30	34,368.18

注：2018 年 1-6 月，由于该项目交付量小于去年全年，因此本年该项目营业收入及净利润较上年末有所下降；截止 2018 年 12 月 31 日负债降低 44% 的原因主要是预收账款结转至主营业务收入所致。

(21) 常州金坛新城万博房地产发展有限公司

公司名称	常州金坛新城万博房地产发展有限公司
成立日期	2015 年 04 月 10 日

营业期限	自 2015 年 04 月 10 日至 2065 年 04 月 09 日		
注册资本	32,500.00 万元人民币		
法定代表人	梁志诚		
注册地址	常州市金坛区西门大街 29 号		
营业执照注册号	913204133312328180		
经营范围	房地产开发和经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 100.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	57,028.58	120,543.31
	负债	53,982.07	64,186.79
	净资产	3,046.50	56,356.52
	营业收入	2,263.03	27,579.20
	净利润	1,399.73	8,605.27

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入及净利润较上年末有所下降。

（四）发行人合营、联营公司情况

截至 2018 年 6 月末，发行人共拥有 76 家合营公司、26 家联营公司。

截至 2018 年 6 月末发行人主要合营公司、联营公司情况

公司类型	公司名称	持股比例
合营企业	长沙乾璟置业有限公司	50%
	廊坊市海润达房地产开发有限公司	50%
	青岛达铭房地产开发有限公司	33%
	常州新城创恒房地产开发有限公司	77%
	重庆盛牧房地产开发有限公司	48%
	成都融辉桥宇置业有限公司	48%
	南京新城创锦房地产有限公司	67%
	台州新城万博房地产发展有限公司	40%
	常熟中置房地产有限公司	64%
	太原新城凯拓房地产开发有限公司	75%

公司类型	公司名称	持股比例
	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	70%
	苏州丰盛房地产开发有限公司	62%
	佛山鼎域房地产有限公司	67%
	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	80%
	天津市淀兴房地产开发有限公司	79%
	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	48%
	南京新城万博房地产开发有限公司	70%
	上海新城旭地房地产有限公司	48%
	上海嘉禹置业有限公司	49%
	四川万合鑫城置业有限公司	31%
	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	34%
	昆山德睿房地产开发有限公司	40%
	上海恒固房地产开发有限公司	27%
	上海睿涛房地产开发有限公司	29%
	武汉清能欣荣置业有限公司	28%
	杭州新城松郡房地产开发有限公司	35%
	永清银泰新城建设开发有限公司	68%
	青岛卓越新城置业有限公司	50%
	上海松铭房地产开发有限公司	16%
	天津俊安房地产开发有限公司	89%
	邳州珍宝岛房地产有限公司	24%
	合肥新城创晟房地产有限公司	50%
	苏州百翔置业有限公司	30%
	常熟万中城房地产有限公司	10%
	邳州锦道房地产开发有限公司	24%
	上海玺越房地产开发有限公司	13%
	杭州滨通房地产开发有限公司	25%
	常熟市新碧房地产开发有限公司	33%
	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	33%
	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	33%
	南京新保弘房地产有限公司	33%
	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	50%

公司类型	公司名称	持股比例
	上海斐捷企业管理有限公司	50%
	南京明弘新房地产开发有限公司	29%
	上海碧沣投资管理有限公司	22%
	成都嘉牧置业有限公司	34%
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	50%
	苏州嘉众房地产开发有限公司	33%
	南京新城广闵房地产有限公司	30%
	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	25%
	绍兴豪湖房地产开发有限公司	49%
	唐山郡成房地产开发有限公司	68%
	义乌吾悦房地产发展有限公司	51%
	简阳市京新房地产开发有限公司	47%
	苏州晟天房地产咨询有限公司	59%
	成都兴青房地产开发有限公司	57%
	镇江颐发房地产开发有限公司	32%
	成都市美曜房地产开发有限公司	30%
	河南舜杰置业有限公司	49%
	嘉善盛泰置业有限公司	22%
	瑞安市鸿熹置业有限公司	20%
	镇江亿腾房地产开发有限公司	50%
	苏州睿致房地产开发有限公司	17%
	黄冈市碧达房地产开发有限公司	33%
	嘉善尚湾房地产开发有限公司	49%
	许昌市昱恒房地产开发有限公司	31%
	中证新城投资管理有限公司	50%
	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	47%
	淮安新碧房地产开发有限公司	33%
	杭州昌益商务信息咨询有限公司	23%
	南通暄玺房地产有限公司	25%
	金华新城亿佳房地产开发有限公司	33%
	重庆首铭房地产开发有限公司	32%
	苏州盛玺房地产有限公司	10%

公司类型	公司名称	持股比例
	东台市新碧房地产开发有限公司	25%
	北京谊诚置业有限公司	21%
联营企业	青岛双城房地产有限公司	50%
	苏州晟铭房地产开发有限公司	50%
	合肥新城创域房地产有限公司	32%
	上海万之城房地产开发有限公司	48%
	威信广厦模块住宅工业有限公司	28%
	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	48%
	合肥盛卓房地产开发有限公司	20%
	苏州灏溢房地产开发有限公司	20%
	济南世茂新纪元置业有限公司	25%
	扬州启辉置业有限公司	12%
	台州德新园置业有限公司	27%
	青岛汇海通置业有限公司	40%
	张家港市祥盛房地产开发有限公司	31%
	长沙君正房地产开发有限公司	35%
	无锡市晨业房地产有限公司	24%
	苏州金世纪房地产开发有限公司	50%
	上海新钥投资有限公司	48%
	上海权坤投资有限公司	48%
	苏州正信置业发展有限公司	16%
	常州晟铭房地产开发有限公司	32%
	常州亿隆房地产开发有限公司	33%
	常州亿泰房地产开发有限公司	49%
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	13%	
南通卓苏房地产开发有限公司	12%	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	20%	
合肥碧城联合房地产开发有限公司	44%	

*注：本公司对上述企业的持股比例超过 50%，但根据合作协议及章程约定，为共同控制或具有重大影响，因此不在并表范围。

1、合营公司

截至 2018 年 6 月末，公司重要合营公司基本情况如下：

截至 2018 年 6 月末发行人主要合营公司基本情况

(1) 上海新城旭地房地产有限公司

公司名称	上海新城旭地房地产有限公司		
成立日期	2013 年 10 月 11 日		
营业期限	2013 年 10 月 11 日至 2033 年 10 月 10 日		
注册资本	12,000.00 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	上海市金山区海丰路 65 号 3252 室		
营业执照注册号	91310116080026066B		
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 50.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	44,548.94	47,530.88
	负债	5,079.69	11,165.49
	净资产	39,469.25	36,365.39
	营业收入	524.86	12,115.94
	净利润	3,103.86	5,358.21

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目第一季度并未结转收入，因此导致营业收入及净利润有所下降。

(2) 常熟中置房地产有限公司

公司名称	常熟中置房地产有限公司		
成立日期	2015 年 6 月 11 日		
营业期限	2015 年 6 月 11 日至长期		
注册资本	45,000.00 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	苏州市常熟市香山北路 88 号		
营业执照注册号	913205813392387204		
经营范围	房地产开发与经营；房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 65.00% 股权		

主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	135,993.08	186,942.70
	负债	44,306.76	124,602.82
	净资产	91,686.32	62,339.88
	营业收入	75,374.32	170,979.51
	净利润	26,822.79	20,200.21

注：截至 2018 年 6 月 30 日，由于该项目本年仅仅有少量交付，因此本年该项目营业收入、净利润较上年末有所下降。

（3）苏州聿盛房地产开发有限公司

公司名称	苏州聿盛房地产开发有限公司		
成立日期	2016 年 10 月 20 日		
营业期限	自 2016 年 10 月 20 日至长期		
注册资本	60,000.00 万人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	苏州市相城区高铁新城青龙港路 66 号领寓商务广场 1 幢 1708 室		
营业执照注册号	91320507MA1MXFCY4T		
经营范围	房地产开发与经营；商业用房及其配套设施的出租、工程建设咨询服务及建设管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 65.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	1,348,837.28	1,184,657.46
	负债	1,304,190.48	1,132,458.17
	净资产	44,646.80	52,199.30
	营业收入	-	-
	净利润	-7,552.49	-7,701.82

注：截至 2018 年 6 月 30 日，苏州聿盛房地产开发有限公司项目尚未交付，未产生营业收入，由于公司需运营成本，因而产生亏损。

2、联营公司

截至 2018 年 6 月末，公司共拥有 26 家联营公司，其中重要联营公司基本情

况如下：

发行人主要联营子公司基本情况

公司名称	上海万之城房地产开发有限公司		
成立日期	2011 年 3 月 29 日		
营业期限	2011 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 28 日		
注册资本	10,000 万元人民币		
法定代表人	陈灏		
注册地址	上海市嘉定区环城路 2222 号 3 幢 210 室		
营业执照注册号	91310114570828977F		
经营范围	房地产开发，物业管理，园林绿化工程，建筑装潢材料、五金交电、水暖器材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 50.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
	总资产	45,646.71	46,317.58
	负债	8,192.68	8,777.49
	净资产	37,454.02	46,317.58
	营业收入	34.55	251.14
	净利润	-55.47	-33,032.44

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东——富域发展

控股股东名称：富域发展集团有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立时间：2002 年 4 月 27 日

注册资本：人民币 30,180.00 万元

实收资本：人民币 30,180.00 万元

法定代表人：王振华

注册地：江苏武进经济开发区腾龙路 2 号 1 号楼 A 座 108 室

富域发展集团有限公司经营范围为：投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。富域发展的股东为香港创拓。富域发展持有发行人 61.04% 股份，为发行人控股股东。

2017 年，富域发展整体经营状况良好，营业收入持续增长，盈利能力不断增强，主要经济指标较上年同期表现出较好的增长势头。2017 年末，富域发展经审计的资产总额为 1,899.54 亿元，负债总额 1,646.22 亿元，所有者权益 253.33 亿元；2017 年度，公司实现营业总收入 405.22 亿元，净利润 60.85 亿元。

2、发行人实际控制人

新城控股的实际控制人为王振华先生。

王振华，男，56 岁，中国国籍，香港居留权，高级工程师；现任新城控股董事长，同时担任新城发展董事长、执行董事。王先生 1993 年创办武进新城投资建设开发有限公司（江苏新城前身），曾担任武进新城投资建设开发有限公司董事长。创立江苏新城前，王先生历任武进第一棉纺厂车间副主任、湖塘区织布厂厂长。王振华先生毕业于长江商学院 EMBA。

截至 2018 年 6 月末，除常州富域及其子公司、常州德润、新城控股及其子公司以外，王振华先生控制的其他重要企业基本情况如下表所示：

截至 2018 年 6 月末王振华对其他重要企业的主要投资情况

公司名称	王振华先生控制权比例
常州新城万博投资有限公司	100.00%
江苏新城实业集团有限公司	100.00%
江苏新城亿科投资有限公司	98.62%
江苏新城兰科投资有限公司	间接持股 100.00%
常州新城领先企业形象策划有限公司	间接持股 100.00%
江苏新启投资有限公司	间接持股 100.00%
江苏新城创业投资有限公司	间接持股 95.00%
上海新启投资有限公司	间接持股 90.00%

公司名称	王振华先生控制权比例
上海赛福股权投资基金管理有限公司	间接持股 99.00%
上海新城金融信息服务有限公司	间接持股 99.70%
上海金郡股权投资管理有限公司	间接持股 99.00%

3、控股股东及实际控制人股权质押情况

截至 2018 年 6 月末，发行人控股股东富域发展集团有限公司持有的公司股份为 1,378,000,000 股，其中对外质押 736,860,746 股，占其持有的公司股本总额的 53.47%，占公司股本总额的 32.64%。控股股东富域发展的股权质押不会影响其控股股东的地位以及对发行人的控制权，对本次的债券偿付不会产生影响。除上述质押情况外，发行人控股股东持有的发行人股份不存在其他质押情况。发行人实际控制人所持有的公司股权不存在质押情况。发行人控股股东及实际控制人所持有的发行人股份不存在争议情况。

（二）发行人独立性

新城控股在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力。

1、资产独立

在资产方面，新城控股拥有独立的、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、合营公司中所持的股权资产等。新城控股与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权关系清晰，新城控股的资产完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。新城控股目前没有以资产和权益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害新城控股利益的情形。

2、人员独立

新城控股建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。新城控股的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

新城控股的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过新城控股股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越新城控股董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

新城控股的高级管理人员未在控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪；新城控股的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

3、财务独立

新城控股设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。新城控股在中国银行股份有限公司常州分行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人控制的其他企业干预新城控股资金使用的状况。此外，新城控股作为独立纳税人，单独办理《税务登记证》（税务登记证号：苏常税字 320400832301 号），依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

4、机构独立

新城控股按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。新城控股的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

5、业务独立

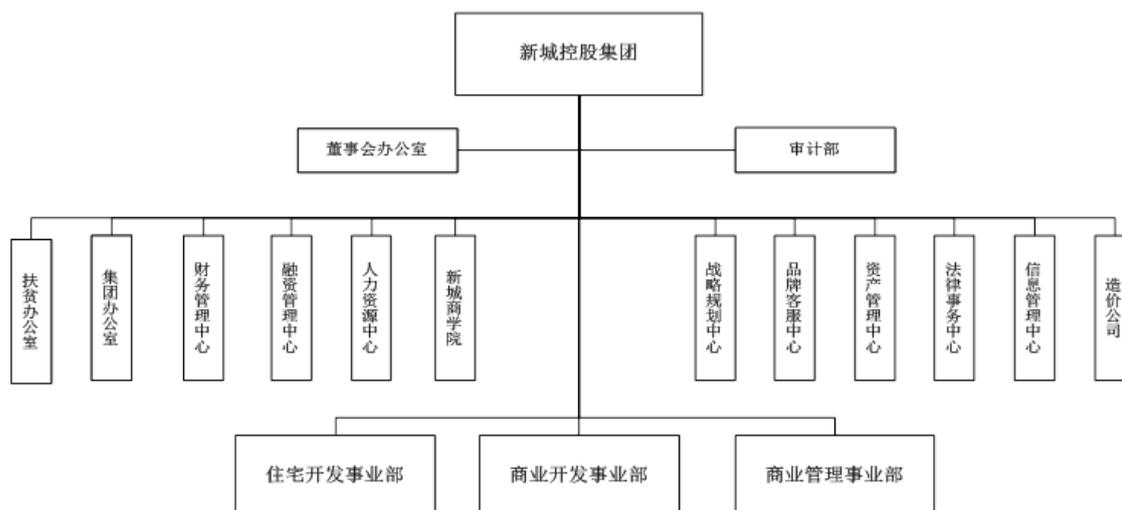
新城控股具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：（1）拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际

控制人控制的其他企业；（2）拥有从事业务经营所需的相应资质；（3）拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；（4）与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

六、发行人法人治理结构

（一）发行人组织结构情况

截至 2018 年 6 月末，公司的组织结构图如下：



（二）发行人主要部门职能情况

发行人目前下设董事会办公室、审计部、扶贫办公室、集团办公室、财务管

理中心、融资管理中心、人力资源中心、新城商学院、战略规划中心、品牌客服中心、资产管理中心、法律事务中心、信息管理中心、造价公司、住宅开发事业部、商业开发事业部及商业管理事业部。各部门的职责和业务范围如下：

1、董事会办公室职责

（1）董事会、股东大会会议

- 1) 按照法定程序筹备董事会会议。
- 2) 负责公司董事会、监事会会务组织和会议文件起草工作。
- 3) 列席董事会会议并作记录。

（2）证券事务管理

- 1) 研究、制定集团上市方案，并筹备上市工作。
- 2) 制定集团上市宣传策划方案，调查分析研究同板块上市公司的基本情况及市场表现。
- 3) 负责制订公司股权、债券融资方案及年度分红、转增股本方案。
- 4) 负责公司与中国证券登记结算公司的网络联系并及时提供各类数据。
- 5) 负责公司的股份登记、股份的托管与转托管，建立公司股东数据信息库。
- 6) 负责与监管部门的联系，组织完成监管机构布置的任务。

（3）投资者关系管理

- 1) 协助董事、监事了解法律法规、公司章程对其设定的责任。
- 2) 接待投资机构和股东的来访、回答咨询、联系股东。
- 3) 负责企业股权融资的接洽工作。

（4）信息披露

- 1) 负责向董事会以书面形式提供信息披露所需要的资料和信息。
- 2) 协调和组织上市公司信息披露事宜，包括建立信息披露的制度。

3) 负责信息的保密工作，制订保密措施。

4) 内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清，及时向集团领导汇报，并按规定报告证券监管部门。

(5) 公司资料准备

1) 负责向监管部门提交董事会报告和文件。

2) 负责保管上市公司资料。

3) 负责建立健全董事会、监事会的档案资料并归档存放。

(6) 其他

1) 协助董事会依法行使职权，在董事会做出违反法律法规的决议时，及时提醒董事会，如果董事会坚持做出上述决议的，应当把情况记录在会议记录上，并将会议记录立即提交公司全体董事和监事。

2) 为集团重大决策提供咨询和建议。

3) 董事会授权的其他事务。

2、审计部职责

(1) 部门建设

1) 负责建立集团审计与内控体系，健全各项管理流程、制度与标准，并组织实施。

2) 组织审计资源，制定年度审计计划，报董事会审计委员会审批后执行。

3) 建立健全各项审计业务制度。

(2) 内部综合

1) 根据年度审计工作计划，对集团总部、各事业部及职能部门、城市公司（项目公司）的经营业务与管理活动进行全面的例行管理审计。

2) 评价公司各级组织经营活动及目标实现情况，提出管理建议，督促整改及管理提升。

（3）专项审计

1) 根据年度审计工作计划及公司经营管理需要，对特定项目、业务或人员开展专项审计工作，主要有工程专项审计、成本专项审计、营销专项审计、行政人事专项审计、财务专项审计、招商专项审计、商业管理专项审计、投诉举报专项审计、离任审计等。

（4）内部控制与风险管理

1) 根据公司经营管理需要，负责对集团内部控制体系进行评估，对内控制度完整性、合理性及实施有效性进行检查评估，提出改进建议。

2) 对重点业务流程进行跟踪监督，关键控制点与风险点的稽核与检查，进行风险监控、分析、评估与总结。

3) 强化风控管理，规避控制风险。

（5）其他

1) 完成公司管理层及审计委员会安排的其他工作任务。

3、扶贫办公室

负责研究、制定公司扶贫措施、计划和实施方案，并协调公司内、外部资源，推进公司扶贫项目的落地。

4、集团办公室

根据公司管理层指示，收集决策所需的资讯，提供相关支持；根据集团战略和年度经营目标，组织编制集团整体年度经营计划，建立集团运营管理体系；负责集团总部经营会议的组织筹备工作、集团总部设备管理及维护、会务及其他后勤工作等；负责集团组织架构设置、权责界面优化；负责集团、事业部制度编制、审核、修订及发布；负责集团档案管理体系及信息化建设；负责公司公共关系资源梳理，协助公司高层处理公共关系事务。

5、财务管理中心职责

（1）财务制度建设与政策研究

- 1) 制定并贯彻集团财务管理制度。
- 2) 负责总部财务、金融及税收政策的收集、研究与培训。

(2) 投资与资产的账务管理

- 1) 为集团固定资产的台账、调拨、核销管理、事业部相关工作等提供建议。
- 2) 负责对拟实施的对外投资进行投资可行性分析，并提供财务建议。
- 3) 负责集团对外投资的管理与业绩评估。

(3) 会计核算

1) 编制会计凭证、会计帐簿，汇总记帐凭证，建立并登记总帐，编制会计报表和其它会计数据。

- 2) 负责财务决算及利润分配的核算。
- 3) 编制、上报集团年度、季度、月份财务报表。

(4) 统计与经济活动分析

- 1) 负责集团的统计工作，收集、汇总、编制、上报集团统计报表。
- 2) 参与集团季度经济分析会，提出集团财务相关分析意见与改进建议。
- 3) 组织开展集团经济指标分析与经济效益测算，为集团战略决策提供依据。

(5) 合同与档案管理

1) 为集团战略及重大采购合同、总部权限范围内的合同的签订与付款申请提供建议。

- 2) 负责财务合同、会计档案管理。

(6) 稽核管理

- 1) 负责内部会计核算业务的稽核。
- 2) 负责财务内部控制的执行和检查。
- 3) 负责对事业部的财务直线管理，事业部的财务负责人由集团总部任命，

集团总部财务汇总事业部财务报表形成集团财务报表。

（7）预算管理

- 1) 负责制定及完善集团统一的全面预算管理制度及实施细则。
- 2) 组织编制集团年度、季度、月度财务预算，并组织实施全面预算。
- 3) 监督预算执行结果，提出合理化建议。
- 4) 指导事业部编制年度预算和调整预算，审核其年度预算，监督检查预算执行情况。
- 5) 负责督导事业部财务管理部对销售结算的相关控制工作。
- 6) 为集团销售合同及其补充协议的签订提供建议。

（8）资金管理

- 1) 监控售房款的收取工作，核对应收及已收房款明细表,确保资金及时入账。
- 2) 负责银行对帐工作，保证资金的安全。
- 3) 合理利用闲置资金进行投资，降低资金成本，提高集团资产收益。
- 4) 组织各事业部进行按揭银行选择、接洽、签约工作。
- 5) 组织各事业部办理按揭相关手续，协调银行放款，处理逾期按揭。

（9）融资管理

- 1) 制定集团融资计划，拓展融资渠道，筹措集团经营计划所需资金。
- 2) 负责融资方案的编制与实施。
- 3) 负责确保贷款资金到位、统筹安排展期及还贷。

（10）税务管理

- 1) 负责集团整体税务筹划。
- 2) 负责集团各种税金的缴纳及办理各项税务事宜。

（11）支付管理

1) 组织制定集团年度、季度、月度的资金计划，编制实际资金使用情况报表，统筹安排资金支付。

2) 负责集团供应商支付管理。

6、融资管理中心职责

承担公司融资管理相关职能。

7、人力资源中心职责

（1）组织管理

1) 负责集团组织架构设置及优化。

2) 负责集团总部人员编制管理。

（2）人力资源规划

1) 根据集团中长期战略规划，制定集团人力资源规划，审批事业部的人力资源规划，并组织实施。

2) 负责集团总部年度人力资源盘点，提出相应的建议。

（3）绩效管理

1) 组织制订集团总部员工绩效管理方案。

2) 根据集团总部绩效管理方案，组织制定集团总部员工的绩效管理方案，培训、指导其制定内部绩效管理方案，并实施绩效考评。

3) 根据组织绩效和员工绩效，提出集团总部员工考核建议。

4) 执行集团总部奖惩、晋升制度，保证各项激励措施能及时、合理实施。

（4）人员招聘

1) 制定集团总部招聘计划、招聘及录用工作，满足集团总部对人力资源的需求。

- 2) 负责集团总部人员的招聘。
- 3) 负责招聘渠道的建设和维护。

(5) 基础人事管理

- 1) 编制员工手册。
- 2) 负责集团总部员工劳动合同管理。
- 3) 负责集团总部员工入职、转正、调薪、离职等日常人事异动手续的办理。
- 4) 负责集团总部员工养老、医疗、失业、生育、财产、人身安全、住房公积金等各类保险的办理和费用扣缴，及其与工资、保险等凭证相关的汇总保管工作。
- 5) 负责集团总部员工及跨事业部调岗手续的办理。
- 6) 负责集团总部员工信息维护。
- 7) 负责集团总部离职面谈。
- 8) 负责调解和处理集团总部员工提出的申诉意见与劳资纠纷。

(6) 薪酬福利管理

- 1) 负责建立、维护集团薪酬管理体系，保证薪酬体系的合理性。
- 2) 负责集团薪酬总额的预算、员工工资的结算。
- 3) 负责权限范围内激励体系的制订。

(7) 培训管理（人才发展）

- 1) 建立集团总部培训体系，建立集团内外部培训资源库和培训课程体系。
- 2) 负责编制集团总部培训预算。
- 3) 组织培训需求调查，汇总、编制集团年度、月度培训计划并组织、检查实施。
- 4) 负责集团总部培训的日常管理工作。

5) 评价培训效果和督促各部门的内部培训工作。

6) 负责集团人才梯队的建立和培养。

7) 负责集团总部员工职业生涯规划指导、实施。

（8）雇主品牌与校园招聘

1) 负责集团雇主品牌研究管理，并负责品牌资源管理。

2) 根据雇主品牌建设策略，负责牵头和策划全集团校园招聘活动。

3) 组织校园招聘需求调研，并组织校园招聘。

4) 组织开展校企合作计划，如校园俱乐部活动。

5) 组织开展校园实习生计划。

（9）企业文化与员工关系

1) 组织集团企业文化载体建设。

2) 完善员工沟通制度，拓展沟通管道，建立内部良好的沟通氛围。

3) 负责集团员工访谈。

4) 建设与维护集团企业文化理念和核心价值观。

5) 集团企业文化活动策划与组织。

（10）法务管理

1) 收集房地产相关法律、法规，建立健全集团法规汇编、案例等知识库，开展法律知识培训。

2) 协助集团领导正确执行国家法律、法规和政策，对集团重大经营决策提供法律意见。

3) 参与集团总部重要决议、规章制度及重大经济活动相关的法律文书的起草和修订。

4) 负责处理集团总部仲裁法律事务、诉讼法律事务和非诉讼法律事务。

- 5) 为集团总部提供商务活动所需的法律咨询服务与法律支持服务。
- 6) 参与集团规章制度的制定和合法性审查工作。
- 7) 负责制订集团有关合同的管理办法。
- 8) 负责集团总部发起合同的审核（事业部合同由事业部法务进行审核）。
- 9) 参与集团总部重大对外合同有关条款的谈判、处理合同中有关法律事务。
- 10) 负责对集团总部有关合同的执行进行监督、检查。
- 11) 负责集团总部外聘法律顾问的选择考查、合同签订、日常工作安排、费用审核等管理工作。

（11）执照管理

- 1) 负责集团营业执照、法人代码证书、开发资质等的注册、年度审核及变更工作。
- 2) 负责集团营业执照、法人组织机构代码证书等各类证照的申办、变更和注销工作。

（12）档案管理

- 1) 负责集团档案管理体系和制度的建设和完善。
- 2) 负责集团总部档案（包括文件、合同、协议等）的收集、归档、整理、保管、统计、借阅服务等工作，并负责集团档案库房的管理工作。
- 3) 组织对集团各部门档案管理工作进行监督、检查、指导，开展档案管理工作培训和交流。

（13）会务管理

- 1) 负责集团年会的组织筹备工作。
- 2) 负责建立集团办公类固定资产（电话、电脑、打印机等）和办公用品的配置标准。
- 3) 负责集团总部办公用品的统一采购。

4) 负责集团总部办公类固定资产和办公用品的验收、入库、登记和领用等管理。

5) 负责集团总部公务车的调度、养护、修理、使用、年审、建立车辆档案等车务管理工作。

6) 负责集团及事业部总部办公环境卫生、植物养护管理。

7) 负责集团及事业部总部办公区的水电费缴纳。

8) 负责集团食堂及会议中心管理。

9) 负责集团及前台管理。

10) 负责集团总部礼品采购及保管（各事业部负责本事业部礼品、礼金申请领用）。

11) 集团公益活动的组织与管理。

12) 负责集团总部公文的统一分类、编号、打印、下发、修订与存档保管等工作。

13) 负责以集团总部名义发文的文件编号、登记管理。[纳入行政人事中心]。

8、战略规划中心职责

（1）战略研究

1) 研究国家经济政策，分析行业发展趋势，组织制定和修订企业发展近期、远期发展战略规划，定期提供战略分析研究报告。

2) 动态关注政府相关经济政策调整对企业产生的影响及可能带来的机遇，随时向决策层提供前瞻性建议。

（2）战略规划管理

1) 主持拟订集团整体战略规划，明确各阶段发展目标。

2) 组织编制集团业务发展战略，指导各事业部编制各业务及管理发展规划。

（3）战略实施管理

- 1) 组织编制集团业务发展战略，指导各事业部编制各业务及管理发展规划。
- 2) 审核事业部制定的战略实施计划，明确各阶段发展目标。
- 3) 根据战略实施结果，滚动修订集团/公司 3-5 年战略发展规划。

9、品牌客服中心职责

（1）品牌规划管理

- 1) 确定公司品牌定位和构架。
- 2) 公司品牌资产研究管理。
- 3) 对公司品牌资源进行统筹管理（视频、画册、图片、文字等）。
- 4) 制定品牌管理工具，并向一线进行输出。
- 5) 与相关业务部门横向合作，实现公司品牌价值。

（2）品牌传播管理

- 1) 制定集团品牌战略，在公司层面展开系统性的品牌推广计划（年度）。
- 2) 进行品牌的内、外部落地推广，并做好对事业部的指导与检查。

（3）公共关系

- 1) 集团对外评奖、捐赠、公共展览等。
- 2) 建立并管理集团层面的外部合作体系（如政府机构、房地产商会、工商联等）。

（4）新闻和媒体管理

- 1) 领导层和新闻发言人包装。
- 2) 集团层面对外新闻策划和发布。
- 3) 集团层面媒体关系维护和拓展。
- 4) 自媒体（官方微信）运营管理。

5) 集团官方网站的维护和管理。

(5) 客户满意度调查

1) 组织开展集团的客户满意度调查活动，并通过定期日常回访、年度满意度调查等形式，充分了解客户满意度情况。

2) 全流程触点的战略性管理。

3) 整理、分析客户满意度调查结果，并定期向管理层报告，将管理决策反馈至各事业部。

(6) 客户服务管理

1) 建立、健全客户投诉的管理流程，建立分类处理的流程与标准。

2) 负责公司 4008 投诉与一级投诉信息记录、汇编，分析客户投诉，将客户投诉信息传递到事业部，跟进客户投诉处理结果，并及时回访客户客诉处理情况。

3) 编制和提炼集团客户案例手册，实现缺陷类、服务类、质量类等案例汇编。

4) 实行内检报告制度，将客户服务信息集中反馈至公司高层与事业部。

5) 建立客户投诉档案的管理标准，并督察执行。

(7) 重大危机事件处理

1) 建立集团层面危机管理风险防范体系，制定危机处理流程。

2) 牵头处理重大危机事件，包括确定危机事件影响程度、成立危机处理专业小组、事件调查、事件解决、媒体管理。

3) 建立集团层面危机处理后评估机制，并督导执行。

(8) 客户活动组织

1) 负责研究和组建幸福会，与互联网公司、物业公司形成会员制度管理。

2) 负责统筹年度大型客户会的活动，牵头公司层面年度大型的统一会员活动的策划、组织与执行。

3) 负责服务品牌的整合与宣传的宏观策划与方案设计。

10、资产管理中心职责

(1) 持有资产的价值管理

1) 现有持有资产的租赁价格标准管理。

2) 持有资产的价值评估管理。

(2) 持有资产的证券化

1) 资产销售的计划安排。

2) 资产证券化的实施与管理，将运营良好的资产打包成金融产品，通过市场交易和交换行为，获得更多的资金和更大的利益。

(3) 资产收购管理

1) 资产收购的目标筛选与评估。

2) 资产收购的实施与管理。

(4) 资产管理

1) 建立集团资产状况的动态信息平台。

2) 研究资产分类、评价标准，对集团资产运行状况进行监控和评价。

3) 对集团不良资产处置提出总体计划，指导集团下属公司不良资产处置实施方案的制订并监督检查落实情况。

4) 按照政府主管部门规定，会同财务管理中心，负责集团产权登记、界定、评估和交易管理。

11、信息管理中心职责

(1) 信息管理

1) 负责集团信息系统规划，组织集团信息化建设，搭建集团内外信息资源共享的信息管理平台。

- 2) 负责制定集团信息化的技术规范和标准。
- 3) 负责组织、协调和监督集团信息安全管理工作的。
- 4) 建立信息安全体系，确保集团信息系统的安全、正常运行。
- 5) 为集团各事业部提供信息技术的服务。
- 6) 负责集团网络的建设、管理和维护，为集团提供信息共享、设备共享和业务数据访问服务。
- 7) 负责集团的电子邮件系统、各应用系统、电话系统、视频会议系统的管理和维护。
- 8) 承担集团信息化系统、软件、基础设施的开发与建设任务。

12、造价公司职责

（1）招标工作

- 1) 编制造价公司工作业务范围内的招标清单、标底。
- 2) 参与造价公司工作业务范围内的招标准备、清标、询标(根据委托情况)。
- 3) 审核城市公司/项目公司或成本管理中心编制的一类标招标清单及相关招标文件。
- 4) 根据委托情况，审核二类标招标清单及相关招标文件（原则上由城市公司成本部及成本管理中心审核）。
- 5) 对招标答疑书面材料进行备案。

（2）预结算工作

- 1) 与成本管理中心共同确定项目年度工程预结算考核计划。
- 2) 根据城市公司成本经理提供的预结算相关图纸及资料，进行预结算编制，并组织乙方单位进行预算核对工作。
- 3) 根据预算核对结果，填写预算编制说明，并编制单位工程数据库。

4) 由第三方咨询公司完成的预算，造价公司进行复核，交城市公司/项目公司归档。

5) 对所有预算及结算文件进行造价公司内部审核。

（3）成本管理

1) 根据预结算工作中与乙方单位核对发现的问题，对合同条款、招标文件模板提出优化意见。

2) 协助成本管理中心完成各类课题方案的测算，给出比选建议。

3) 根据预算过程中发现的问题，对图纸提出优化意见。

4) 成本管理专业人才的培养。

（4）数据库建立

1) 建立成本数据库，包括各专业单体基础数据库和清单单价数据库。

2) 建立市场价格信息数据库，包括市场人工价格水平数据库和市场材料、机械价格水平数据库。

（5）现场巡检

1) 对复杂工程、做法不明确的项目、预算核对中有疑问的部位，进行现场巡检，并填写巡检报告。

2) 涉及预算内容调整的，发城市公司与施工单位确认，作为结算依据之一。

13、住宅开发事业部

住宅开发事业部旗下设立了投资拓展中心负责土地信息研究以及项目可研论证等，市场营销中心负责市场研究以及客户研究等、设计研发中心负责研发标准以及标准和管理等，项目管理中心负责工程技术研究与管理等，成本管理中心负责成本综合管理等，计划管理中心负责决策支持以及运营监控等、财务管理部负责财务制度建设与政策研究以及账户管理等，行政人事部负责公文管理以及档案管理等，城市公司负责住宅项目开发过程的设计管理、营销管理、成本管理、工程管理等职责以及金东方负责金东方置业、颐养中心、医院、护理院和品质公

司。

14、商业开发事业部

商业开发事业部旗下设立了投资拓展中心负责投资机会研究以及土地信息获取等，市场营销中心负责市场研究以及客户研究等、设计研发中心负责产品研究以及新业态研究与落地支持等，项目管理中心负责项目计划管理以及项目可研参与等，成本管理中心负责成本标准化以及成本策划等，计划管理中心负责项目计划管理以及经营指标及经营计划管控等、财务管理部负责财务制度建设与政策研究以及统计与经济活动分析等，行政人事部负责组织管理以及人力资源规划等，项目公司负责商业项目开发过程的设计管理、营销管理、成本管理、工程管理、权限内的采购管理、行政人事、企业管理、法务管理等职责。

15、商业管理事业部

商业管理事业部旗下设立了计划管理部负责开业筹备工作计划管理及商业业态落位规划管理等，商业发展中心负责土地拓展与规划以及商业研究等、招商管理中心负责店铺招商及综合管理等，营运管理中心负责营运管理以及综合管理等，工程物业中心负责工程管理以及物业管理等，行政人事部负责人力资源以及企业管理等、财务管理部负责财务管理以及成本管理等，商管公司负责筹备项目的计划、招商、财务、工程、物业、企划、行政人事管理以及开业项目的招商、运营、工程物业、安全品质等职责。

（三）发行人公司治理情况

新城控股根据《公司法》、《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的治理架构，形成了权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。新城控股制订了《公司章程》以及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《监事会议事规则》、《董事会秘书工作规则》、《总裁工作细则》等相应配套的规章制度，明确了董事会、监事会、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了新城控股的治理结构。董事会设立了战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及审计委员会等专门工作机构，并

制定了相应的工作细则和管理制度，有效增强了董事会决策的客观性、科学性。

最近三年，发行人相关机构均按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

1、股东大会

根据新城控股《公司章程》的规定，股东大会是新城控股的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定新城控股的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准新城控股的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准新城控股的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对新城控股增加或减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对新城控股的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改《公司章程》；
- （11）对新城控股聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议新城控股在一年内收购、出售重大资产超过新城控股最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；

(16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

(1) 董事会的构成

新城控股董事会由 7-11 名董事组成，全部由股东大会选举产生。董事会设董事长 1 人，不设副董事长，董事长以全体董事的过半数选举产生。

董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可以连选连任。董事在任期届满前，股东大会不能无故解除其职务。

董事可以由总裁或者其他高级管理人员兼任，但兼任总裁或者其他高级管理人员职务的董事总计不得超过新城控股董事总数的二分之一。新城控股董事暂不由职工代表担任。

董事会下设提名委员会、战略委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会，各专门委员会对董事会负责，在董事会的统一领导下，为董事会决策提供建议、咨询意见。

(2) 董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告其工作；
- 2) 执行股东大会的决议；
- 3) 制定新城控股的经营计划和投资方案；
- 4) 制定新城控股的年度财务预算方案和决算方案；
- 5) 制定新城控股的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制定新城控股增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7) 拟订新城控股重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8) 在股东大会授权范围内，决定新城控股对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；

9) 在新城控股股东大会的授权范围内，审议除需经新城控股股东大会审议批准以外的担保事项；

10) 决定新城控股内部管理机构的设置；

11) 聘任或者解聘新城控股总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘新城控股副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

12) 制定新城控股的基本管理制度；

13) 制定《公司章程》的修改方案；

14) 管理新城控股信息披露事项；

15) 向股东大会提请聘请或更换为新城控股审计的会计师事务所；

16) 听取新城控股总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

17) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定授予的其它职权。

此外，董事会负责审议如下交易：

1) 交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占新城控股最近一期经审计总资产的 30% 以上；

2) 交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占新城控股最近一期经审计净资产的 30% 以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

3) 交易产生的利润占新城控股最近一个会计年度经审计净利润的 30% 以上，且绝对金额超过 300 万元；

4) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占新城控股最近一个会计年度经审计营业收入的 30% 以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

5) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占新城控股最近

一个会计年度经审计净利润的 30% 以上，且绝对金额超过 300 万元。

3、监事会

（1）监事会的构成

新城控股设立监事会。监事会由 3 人组成，其中一名职工代表监事。监事会中的职工代表由新城控股职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。

监事任期每届为 3 年。监事任期届满，可以连选连任。

（2）监事会的职权

根据《公司章程》的规定，监事会行使下列职权：

- 1) 对董事会编制的新城控股定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 检查公司财务；
- 3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员中提出罢免的建议；
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害新城控股的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6) 向股东大会提出提案；
- 7) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8) 发现新城控股经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由新城控股承担；
- 9) 法律、法规及其他规范性文件规定的其他职权。

4、公司管理层

根据《公司章程》，公司设总裁一人，副总裁若干人，由董事会聘任和解聘。公司总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持新城控股的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施新城控股年度经营计划和投资方案；
- （3）新城控股内部管理机构设置方案；
- （4）拟订新城控股的基本管理制度；
- （5）制定新城控股的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘新城控股副总裁、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）《公司章程》和董事会授予的其他职权。

（四）发行人内部管理制度

发行人管理体制框架已经形成，建立了重大事项决策制度、重大投融资决策、财务管理、会计核算和预算管理制度、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度、安全生产制度、风险控制制度、担保制度、突发事件应急管理制度等一系列内部控制制度。未来随着整合的推进以及战略规划的实施，相应的管理制度有望逐渐完善。

现将主要制度情况介绍如下：

1、重大事项决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总裁工作细则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《股东大会议事规则》，股东大会系公司的最高权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一系列重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年

度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东大会审议通过。

新城控股设立董事会，作为新城控股经营决策的常设机构，对股东大会负责。董事会依据《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定行使职权。

总裁按照《公司章程》和《总裁工作细则》依法行使职权。总裁主持公司的日常经营管理工作，决定公司的生产经营计划和重大投资方案，执行董事会决议，对董事会负责。

2、财务管理、会计核算和预算管理

公司财务管理中心是负责公司财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理的职能部门。公司财务管理中心设置了资金管理条线、融资管理条线、会计管理条线、预算管理条线、税务管理条线和财务稽查条线等职能条线，各职能条线分工协作，以各自主管的工作对财务管理中心负责。公司各级会计人员具备专业素质，公司建立了持续的会计人员培训制度。

公司已根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

3、风险控制

公司建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。公司在做好内部控制的基础上，根据国家对房地产政策的调整、房地产业务发展要求和外部经营环境的变化，针对风险识别和风险评估结果建立综合决策机制，保证重大事项决策的科学性、合理性。

4、担保制度

为规范公司的对外担保行为，确保投资者的合法权益，保护公司财产安全，

降低经营风险，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及《新城控股集团股份有限公司章程》的规定，结合公司的实际情况制定了《新城控股集团股份有限公司对外担保管理制度》。

公司不主动对外提供担保，确需对外提供担保的，由被担保企业向公司提出申请。申请公司提供担保的企业应具有良好的经营状况和相应的偿债能力。

经股东大会或董事会审议批准的担保项目，订立书面合同。担保合同符合有关法律法规。

5、关联交易制度

为进一步规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据法律、法规、规章、规范性文件和《新城控股集团股份有限公司章程》的规定，结合公司的实际情况制定《新城控股集团股份有限公司关联交易管理制度》。

董事与董事会会议决议事项有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

6、员工职务行为准则

为规范公司员工在经营管理活动中的行为，切实加强公司廉政建设，营造阳光、廉洁、自律的公司文化，根据国家法律法规和相关政策，结合公司的实际情况，践行“诚实做人、踏实做事”的企业精神，帮助员工健康发展，特制订《新城控股员工职务行为准则》。规范了有关职务权责，对公司财产、人员行为、内外交往等建立了内部管理机制。

7、信息披露制度

发行人对于在经营运作中遇到所有可能影响投资者决策产生重大影响的信息，都会在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布。为此，发行人特别制定了《信息披露管理制度》以加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。

8、安全生产制度

为加强发行人生产工作的劳动保护、改善劳动条件，保护劳动者在生产过程中的安全和健康，促进公司事业的发展，根据有关劳动保护的法令、法规等有关规定，结合公司的实际情况制订安全生产制度。各下属子公司在“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，制定了切实可行的工程安全管理制度并定期进行安全专项检查工作。

9、突发事件应急管理制度

为应对突发事件，发行人建立了突发事件应急管理制度，制订了应急预案体系，成立重大突发事件应急管理领导小组构架和运行机制，并建立应急保障预案和监督管理机制。在突发事件内控方面，发行人通过加强各项制度中对于突发事件的应对条例，形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。

10、重大投融资决策

为规范公司重大投融资决策，公司股东大会、董事会为公司重大投融资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的重大投融资做出决策。公司董事会战略委员会为领导机构，负责统筹、协调和组织对外投资项目的分析和研究，为决策提供建议。公司财务部负责投融资的资金和财务管理。由公司财务部负责资金预算、筹措、核算、划拨及清算，协同有关方面办理出资手续、工商登记、税务登记、银行开户等工作，并实行严格的借款、审批与付款手续。

11、对下属子公司的资产、人员、财务的管理制度

为规范公司对下属子公司的财产、人员以及财务等的管理，发行人特别制

定了《新城控股集团股份有限公司制度文件员工手册》以加强公司内部管理，其中设立了员工职务行为准则，规范了员工日常经营活动、对公司财产的使用、保密原则以及员工内外交往、个人投资、兼职等行为，且发行人设立了全面、有效的财务管理制度，以及投诉举报和后续的奖励保护、监督的管理机制。

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等法律法规及公司章程要求。董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。截至目前，发行人各董事、监事和高级管理人员情况如下：

截至目前公司董事、监事和高级管理人员名单

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王振华	董事长	男	56	2018年04月04日	2021年04月03日
王晓松	总裁、董事	男	31	总裁： 2018年08月24日 董事： 2018年04月04日	2021年04月03日
吕小平	董事	男	57	2018年04月04日	2021年04月03日
梁志诚	董事/联席总裁	男	49	2018年04月04日	2021年04月03日
陈德力	董事/联席总裁	男	44	2018年04月04日	2021年04月03日
袁伯银	董事/联席总裁	男	53	2018年04月04日	2021年04月03日
曹建新	独立董事	男	65	2018年04月04日	2021年04月03日
陈文化	独立董事	男	52	2018年04月04日	2021年04月03日
Aimin Yan	独立董事	男	62	2018年04月04日	2021年04月03日
陆忠明	监事会主席	男	46	2018年04月04日	2021年04月03日
汤国荣	监事	男	50	2018年04月04日	2021年04月03日
张国华	监事	男	41	2018年04月03日	2021年04月03日
管有冬	财务负责人	男	35	2018年04月04日	2021年04月03日
陈鹏	董事会秘书	男	44	2018年04月04日	2021年04月03日

（二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

截至目前，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

王振华，男，56 岁，中国国籍，香港居留权，高级工程师；现任新城控股董事长，同时担任新城发展董事长兼执行董事，曾任江苏新城董事长。王先生 1993 年创办武进新城投资建设开发有限公司（江苏新城前身），曾担任武进新城投资建设开发有限公司董事长。创立江苏新城前，王先生历任武进第一棉纺厂车间副主任、湖塘区织布厂厂长。王先生毕业于长江商学院 EMBA。

王晓松，男，31 岁，加拿大籍；现任新城控股总裁兼董事，同时担任新城发展非执行董事。王先生 2009 年 8 月加入江苏新城，曾任江苏新城常州公司工程部土建工程师，上海公司工程部助理经理，江苏新城总裁助理、董事兼总裁。王先生本科毕业于南京大学。

吕小平，男，57 岁，中国国籍，无境外居留权，工程师、高级经济师；现任新城控股董事，同时担任新城发展执行董事兼行政总裁。吕先生曾任上海海军 37621 部队副机电长、常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部长、江苏新城总裁、副董事长。吕先生毕业于中欧国际商学院 EMBA。

梁志诚，男，49 岁，中国国籍，无境外居留权，经济师；现任新城控股董事、联席总裁。梁先生于 2003 年 2 月加入江苏新城，曾担任江苏新城行政管理部主管、副经理，控股子公司副总经理、总经理，江苏新城助理总裁、副总裁，公司联席总裁，新城发展执行董事兼联席总裁等职务。加入江苏新城前，梁先生曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任；梁先生本科毕业于西南大学。

陈德力，男，44 岁，现任新城控股董事、联席总裁。西南财经大学 EMBA。1997 年 9 月至 2001 年 9 月任新加坡谊来集团武汉公司总经理；2001 年 9 月至 2006 年 5 月任四川华立集团舜苑商业地产公司总经理；2006 年 6 月至 2010 年 8 月任新加坡嘉德置地凯德商用中国区域总经理；2010 年 8 月至 2016 年 7 月历任大连万达商业地产股份有限公司商业管理营运中心常务副总经理、万达商业管理

副总裁兼招商中心总经理、万达商业管理常务副总裁兼营运中心总经理、万达商业地产副总裁兼商管公司常务副总裁、综合管理中心总经理等职务。

袁伯银，男，53 岁，中共党员，清华大学工学硕士；现任新城控股董事、联席总裁。1988 年参加工作，曾担任华润超级市场（苏州）有限公司董事总经理，百安居中国总部副总裁、执行副总裁，红星美凯龙家居集团总裁，万科集团副总裁、执行副总裁等职务。2013 年自创企业，从事股权投资、投资咨询、并购服务等业务，并为多家企业提供过人力资源管理咨询以及企业管理顾问服务。

曹建新，男，65 岁，中国国籍，无境外居留权，高级工程师；现任新城控股独立董事，同时担任江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。曹先生曾任黑牡丹（集团）股份有限公司总经理（法人代表）、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术开发区发展（集团）总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州光阳机车有限公司董事长等职务。曹先生毕业于中共中央党校函授学院。

陈文化，男，52 岁，中国国籍，无境外居留权，高级会计师、中国非执业注册会计师、中国非执业注册资产评估师；现任新城控股独立董事，同时担任常州腾龙汽车零部件股份有限公司独立董事、无锡双象超纤材料股份有限公司独立董事、常州神力电机股份有限公司独立董事、江苏理工学院兼职教授。陈先生曾任常州会计师事务所（现江苏公证天业会计事务所常州分所）审计员、常州市注册会计师协会监管部主任等职务。陈先生本科毕业于安徽财贸学院（现安徽财经大学）。

Aimin Yan（曾用名：阎爱民），男，62 岁，美国国籍，美国宾西法尼亚州州立大学工商管理博士，长江商学院副院长、管理学教授；现任新城控股独立董事，1983 年至 1987 年任上海机械学院系统工程学院讲师、院长助理。1987 年至 1993 年任美国宾西法尼亚州州立大学商学院讲师、谈判与冲突研究所研究员。1993 年至 2014 年任美国波士顿大学助理教授、副教授、教授（终身职）；国际 MBA 学术主任、组织行为学博士项目主任、人力资源政策研究所研究所所长。2002 年至 2014 年任长江商学院管理学客座教授。2014 年至 2016 年任长江商学院管理

学教授。2016 年 3 月至今任长江商学院副院长、管理学教授。

2、监事简历

陆忠明，男，46 岁，中国国籍，无境外居留权；现任新城控股监事会主席，同时担任新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人。陆先生于 2002 年 6 月加入江苏新城，曾担任江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股集团有限公司助理总裁、副总裁。加入江苏新城前，陆先生曾任江苏五菱柴油机股份有限公司财务科副科长、财务审计部副部长等职务。陆先生毕业于同济大学 EMBA。

汤国荣，男，1968 年 10 月生，中共党员。1997 年毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业，本科学历。曾任江苏五菱柴油机股份有限公司团委书记、厂工会副主席、党支部书记、组织科副科长、劳动人事部部长，江苏新城地产股份有限公司人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、上海公司副总经理、文旅地产公司副总经理等职务。现任新城发展控股有限公司综合管理部总经理。

张国华，男，1977 年 4 月生，中共党员，中共中央党校本科学历（法律专业）。曾任武进市公安局办公室科员，武进区（市）公安局警务督察队科员，武进区委组织部人才工作科科长、副科长、科长，武进区委组织部副主任科员，武进区南夏墅街道办事处副主任。现任公司党委副书记。

3、非董事高级管理人员简历

管有冬，男，35 岁，中国国籍，无境外居留权；现任新城控股财务负责人。管先生于 2010 年 7 月加入江苏新城，曾任江苏新城财务管理部会计经理、中心助理总经理、财务负责人等职务。加入江苏新城前，管先生曾任职普华永道中天会计师事务所有限公司高级审计员。管先生本科毕业于同济大学。

陈鹏，男，44 岁，复旦大学应用经济学硕士；现任新城控股董事会秘书。2000 年 7 月至 2002 年 12 月任天同证券研究所行业及公司研究员。2003 年 1 月至 2005 年 12 月任中原证券研究所财务顾问部副总监。2006 年 1 月至 2015 年 3 月历任新城控股集团有限公司董事会办公室副主任、主任。2015 年 3 月至 12 月

任新城发展控股有限公司董事会办公室主任。2015 年 3 月至 12 月任新城控股集团股份有限公司监事。2016 年 1 月至今任新城控股集团股份有限公司董事会办公室主任。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2018 年 6 月末现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员	股东单位名称	股东单位担任职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	新城发展控股有限公司	董事长兼执行董事	2016 年 11 月	2018 年 11 月
	富域发展集团有限公司	执行董事	2017 年 09 月	2020 年 09 月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2016 年 08 月	2019 年 08 月
吕小平	新城发展控股有限公司	执行董事兼行政总裁	2016 年 01 月	2019 年 01 月
	富域发展集团有限公司	总经理	2017 年 11 月	2020 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017 年 11 月	2019 年 8 月
王晓松	新城发展控股有限公司	非执行董事	2017 年 10 月	2019 年 10 月
陆忠明	新城发展控股有限公司	执行董事兼副总裁兼首席财务官	2016 年 01 月	2019 年 01 月
	富域发展集团有限公司	监事	2017 年 09 月	2020 年 09 月
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016 年 08 月	2019 年 08 月

截至 2018 年 6 月末现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王振华	常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	2009 年 08 月	2021 年 08 月
	江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	2009 年 12 月	2018 年 12 月
	江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	2013 年 03 月	-
王晓松	常州新城万博投资有限公司	监事	2009 年 08 月	-
	江苏新城实业集团有限公司	监事	2009 年 12 月	-
曹建新	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	2013 年 04 月	-
	常州贺斯特科技股份有限公司	独立董事	2018 年 08 月	-
Aimin Yan	长江商学院	副院长、管理学教授	2014 年	-
	美康生物科技股份有限公司	独立董事	2017 年 12 月	-

任职人员	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈文化	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 01 月	-
	中国注册会计师协会	执业质量检查员	2012 年 05 月	
	亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	2018 年 01 月	-
	蓝豹股份有限公司	独立董事	2018 年 01 月	
	无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	2013 年 12 月	-
	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 05 月	-

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至 2018 年 6 月末，发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份情况如下：

截至 2018 年 6 月末发行人董监高持有公司股份情况

姓名	职务	期末持股数（股）
梁志诚	董事/联席总裁	1,500,000
陈德力	董事/联席总裁	1,500,000
管有冬	财务负责人	1,000,000
陈鹏	董事会秘书	800,000

八、发行人主营业务概况

（一）发行人经营范围

公司是一家全国性房地产开发企业，经营范围为：房地产开发；实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）发行人所在行业状况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2015 年的 95,979.00 亿元，

累计达 61.80 万亿元,年均增长 23.31%;2015 年,全国房屋竣工面积达 100,039.00 万平方米,商品房销售面积达 87,281.00 万平方米,其中住宅销售面积 72,753 万平方米。

我国房地产业的快速发展,对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设,都发挥了重要作用。一方面,房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一,在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面,部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展,国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看,随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升,我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业现状

2010 年,国家频繁出台针对房地产行业的调控政策,通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下,遏制房价过快上涨,防止社会资源向房地产行业过度集中。在一系列调控政策下,2010 年全国房地产开发投资 48,267 亿元,比上年增长 33.20%;全国商品房销售面积 10.43 亿平方米,同比增长 10.10%,增幅比上年回落超过 30 个百分点;商品房销售额 5.25 万亿元,同比增长 18.30%,增幅比上年回落超过 50 个百分点。前 4 个月房地产价格涨幅逐渐扩大,受调控政策影响,后 8 个月增幅有所回落,全年房地产价格走势表现为稳定增长。主要城市土地供应显著增长,一线城市受限于中心城区的可开发空间,土地出让量略有下降,较高的土地价格门槛使溢价率也略有下降,而二三线城市则进入快速发展期,土地出让量明显增加,溢价率普遍提高。出让土地中,居住用地比例逐渐下降,商办和保障房用地比例有所提升。

2011 年 1 月 26 日,国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1 号)(简称“新国八条”),在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策,同时开始在上海和重庆开展房产税试点,进一步抑制了投资投机性购房的需求,对房地产市场产生较大的影响。2011 年,市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主,住宅的投资功能逐渐弱

化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011 年前三季度，央行先后 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.80%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5 个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.50 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.40%，较 2011 年微降 0.10 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.30%，增速同比提高 15.50 个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向

明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014 年第二季度以来，国内房地产市场下行压力加大。2014 年 10 月起，限贷政策也开始松绑。但百城住宅价格指数仍在 2014 年 5-12 月间环比持续下跌。2015 年以来，我国政府在保护合理自住需求的同时，还出台了降低二套房首付比例、对个人转让两年以上住房免征营业税等房地产新政策以支持改善性住房需求，并加强对住房及用地供应结构的调整和优化。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年，全国商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比上升 6.50%。其中，住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比上升 6.90%，销售额 7.28 万亿元，同比上升 16.60%。2015 年，东部地区商品房销售面积 5.55 亿平方米，比上年增长 13.30%。中部地区商品房销售面积 3.24 亿平方米，增长 8.90%，增速回落 1.40 个百分点。西部地区商品房销售面积 3.32 亿平方米，增长 3.40%。

2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的

城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2015 年，全国商品房销售额和销售面积分别为 8.73 万亿元和 12.85 亿平方米，同比增长 14.40% 和 6.50%。2016 年 1-9 月，在政府“去库存”的大基调下，整体政策环境保持宽松，房地产市场明显复苏，销售势头强劲，当期全国商品房销售额和销售面积同比分别大幅增长 41.30% 和 26.90% 至 8.02 万亿元和 10.52 亿平方米，尤其是一线城市、部分热点二线城市（南京、苏州、杭州、厦门等）以及发达城市群的卫星城市（惠州、东莞、昆山、廊坊等）地区市场销售表现尤其突出。但为抑制房价快速上涨，2016 年 9 月末以来，国内多个城市推出楼市调控政策，商品房销售增幅有所放缓，全年销售额和销售面积同比涨幅分别收窄至 34.80% 和 22.50%，规模分别达 11.76 万亿元和 15.73 亿平方米。

3、行业前景

（1）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年虽略微回升至 19.79%，但仍显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69% 左右）。从 2012 年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在 2012 年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

（2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013 年 7 月中央政治局会议提出，“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明

确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布《2017 年度中国房地产企业销售 TOP200》，2017 年百强房企集中度继续上升，品牌效应强势依旧。在销售额方面，TOP10 房企集中度为 24.10%，TOP30 房企集中度近 40%，TOP50 房企集中度提升幅度较大，提升近 10.6 个百分点至 45.9%。而 TOP100 房企集中度达 55.5%。

4、行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2004 年 10 月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006 年 5 月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述

用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.50 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.40%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2014 年 2 月 16 日国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，全面强化规划统筹、用途管制、用地节约和执法监管，加快建立共同责任、经济激励和社会监督机制，严守 18 亿亩耕地红线，确保耕地实有面积基本稳定、质量不下降。坚持农地农用，不得借农地流转之名违规搞非农业建设，严禁在流转农地上建设旅游度假村、高尔夫球场、别墅、农家乐、私人会所等。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院

出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度

的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009 年 11 月 18 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让

价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012年2月22日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012年3月16日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在2012年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2016年以来，土地市场延续着分化的格局，上海、南京、苏州、杭州等热点一、二线城市土地市场竞争激烈，呈现出“高地价、高溢价”特征，地块楼面单价屡次创下历史新高，在此带动下，2016年，全国土地成交金额为9,129亿元，同比增加19.80%；但土地购置面积受一、二线城市土地供给量明显减少的影响，同比下降3.40%至22,025万平方米。此外，部分开发商采用高杠杆方式在热点城市购入高溢价率的土地，部分项目的获取单位成本已超出周边楼盘的在售价格。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

（2）住房供应结构政策

2006年5月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑

面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级

以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。(5) 加强市场监管。加强商品房预售管理, 严格执行商品房销售明码标价规定, 强化企业信用管理, 严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设, 加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 3 月 27 日国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》, 要求 2015 年各地有供、有限, 合理安排住房和其用地供应规模; 优化住房供应套型, 促进用地结构调整; 多措并举, 统筹保障性安居工程建设; 部门联动, 加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015 年 9 月 10 日, 国土资源部联合国家发改委、科技部、工信部、住建部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(以下简称《意见》), 提出集中释放用地政策红利, 从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施, 支持培育发展新产业、新业态, 落实中央加快实施创新驱动发展战略, 大力推进大众创业、万众创新重大决策部署。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响, 从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

(3) 税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段, 其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定, 要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算, 对于分期开发的项目, 以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日, 国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》, 进一步强调并细化了土地增值税的清算工作, 对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公

公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2015 年 3 月 30 日财政部、国家税务总局印发了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015 年 9 月 25 日国家发展改革委、财政部印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，明确提出，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。各省级价格、财政部门可根据当地住房转让服务成本、房地产市场供求状况、房价水平、居民承受能力等因素，进一步适当降低中小城市住房转让手续费标准，减轻居民购房费用负担。

2016 年 2 月，国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》：（1）对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米以下的，减按 1% 的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；（2）对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税；（3）个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。其中以上第二、三条政策不在北京、上海、广州和深圳实施。

2016 年 3 月，国家税务总局印发《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，对于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税；对于北京市、上海市、广州市和深圳市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一

系列金融调控政策。

2006 年 5 月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自 2006 年 4 月 28 日至 2007 年 12 月 21 日，中国人民银行 8 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.58% 提高到 7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续 8 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，务必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院

办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。

2014 年 10 月 9 日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（以下简称《通知》），通知要求各地降低公积金门槛，包括取消数项收费，只要连缴 6 个月就能申请贷款，实行异地互认，支持二次使用公积金等。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷

款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 8 月，住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%。

2015 年 9 月 15 日，国务院印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，其中对于房地产行业的开发项目实施保障性住房和普通商品住房项目维持 20%不变，其他项目由 30%降为 25%。

2015 年 9 月 30 日，央行和银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2016 年 2 月 2 日，央行与银监会联合发出通知，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

(5) 外商投资房地产企业相关政策

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务。

2006 年 7 月，建设部、商务部、发改委、中国人民银行、工商总局、外汇管理局联合发布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对于外商投资房地产市场准入条件，外商投资企业房地产开发经营管理、境外机构和个人购房管理，强化和落实外资房地产监管责任等，提出了明确要求。

2006 年 8 月，商务部办公厅发布了《关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的通知〉有关问题的通知》，该通知就外商投资房地产企业的类型、

外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。

2007 年 5 月，商务部联合外汇管理局发布《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》，该通知明确规定地方审批部门批准的外商投资房地产企业须经商务部备案，未经备案不得办理资本项目结汇。

2014 年 6 月，商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》，该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序，商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

2015 年 9 月，住建部、商务部会同有关部门，发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》，核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

上述外商投资房地产政策将会对发行人的日常经营产生一定的影响。如果未来监管部门对外商投资房地产企业的投资范围进一步收紧，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

5、行业竞争格局

行业在经历了早期分散、无序的竞争阶段后，正开始加速整合，行业集中度不断提高，一批品牌价值高、业务规模大、综合实力强的综合服务商迅速确立行业领先地位，加快发展。

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》，2014 年，策划代理百强企业一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米，同比小幅下滑 3.68%，但相比全国商品房销售面积 7.58%的降幅，百强企业仍跑赢大市，市场份额提升

至 18.91%，较 2013 年提升 0.77 个百分点。这主要是一方面部分百强企业已经形成规模化，其高度的专业水平和丰富的客户资源，在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐；另一方面，百强企业紧跟市场动向，创新营销模式，尤其是加强移动互联网应用，多渠道、全方位解决不同客户多种需求，有效提升了蓄客量和转化率水平。

大型品牌企业的业务种类也更加丰富，在夯实传统策划代理业务同时，积极开拓新的服务内容，深入整合房地产产业链，寻求新的业务利润增长点。从产业链上游的房地产金融、投资管理、策划咨询、政府顾问、房地产互联网服务到下游的按揭服务、物业管理等都成为房地产综合服务商的业务拓展方向。易居中国的业务范围已经覆盖了营销代理、决策咨询、房地产金融服务、房地产互联网服务、房地产投资基金等领域；世联行除了传统的策划咨询、营销代理，也在开拓针对客户端的金融服务。同策咨询较早涉足长三角地区商业物业运营业务，也积极开展房地产金融等新业务。

行业发展早期，代理销售公司大量涌现，在激烈的竞争形势下出现价格竞争的不利情况。2012 年联合代理模式频繁出现，成为楼市销售的新趋势之一。对于开发商而言，选择两家以上企业联合代理楼盘，销售支出成本不变，售楼处现场接待人员数相对更加充足，能够有效降低客户流失率；同时，策划代理企业的相互竞争，都会促进成交量上升，降低楼盘销售风险。联合代理对于开发企业的优势不容置疑，但对策划代理企业则提出了更高的要求，加剧了行业竞争。

现在品牌已经成为房地产综合服务商互相竞争的新领域，通过提升品牌竞争力公司可以获得更多市场份额，减少市场风险对公司经营的影响。2008 年以来，房地产综合服务商对品牌建设的投入逐年增长，充分显示出各公司对品牌建设的日益重视。在房地产市场进入稳定增长期后，大型开发商还将倾向于选择与全国化布局的房地产综合服务商合作，通过强强联合的战略联盟，进一步落地自身经过专业化市场运作所积累的品牌优势。

房地产综合服务业的发展经历了早期无序发展、价格竞争、服务竞争等阶段，现在“品牌竞争”逐渐成为各大公司比拼的重点。对于“轻资产”服务型企业，能为股东带来价值的往往是“无形”的资产，其中“品牌价值”是十分关键的因

素。首先，品牌的好坏不仅反应了服务能力及质量，开发商通过与知名的综合服务商合作还能使项目对投资者更有吸引力；其次，品牌企业服务收费的议价能力较高，项目具有更高的利润率；第三，高知名度的品牌能在公司进行地域扩张、开拓新业务时降低进入成本，提高成功率；第四，品牌企业在吸引人才、留住人才方面占据优势。

因此房地产综合服务商通过各种方法努力打造公司品牌，纷纷加大品牌建设的投入，并为提升品牌也建立了完善的品牌建设体系，主要有两个鲜明特点：

第一，依靠研究及咨询业务的成功带动营销代理业务的发展。研究侧重对整体市场的分析，着眼于数据的整合，数据库的创建及维护，对资金及人力资源要求较高。

但优秀数据库产品能针对业内最广泛的参与者提供标准化服务，迅速扩大知名度，并吸引使用者进一步开展合作；咨询关注具体项目的个性化解决方案，需要的是策划经验及专业能力。开发商更倾向与咨询实力强、经验丰富的综合服务商合作。

第二，加强与品牌开发商战略合作。大客户对房地产综合服务商业绩增长越来越重要，房地产综合服务商与知名品牌开发商合作不仅能为公司带来可观的业务收入，同时也能通过强势品牌互动达到提升公司的品牌形象的效果。

房地产综合服务商的专业能力、服务质量、竞争力等因素最终将通过品牌传达给客户，并形成客户选择合作对象的重要参考依据。目前我国房地产开发商或机构投资者委托的房地产项目一般金额较大，房地产综合服务商的服务质量对客户利益有重大影响，同时优质的房地产综合服务商品牌对提升房地产项目品质有着积极作用。

因此，品牌房地产综合服务商更容易得到客户的信赖，从而获得更多的业务机会以及更有利的定价策略。行业新进入者在缺乏品牌支持的情况下，较难获得客户的合同，业务拓展困难。

良好的客户关系是房地产综合服务商重要的竞争优势，拓展新项目、挖掘客户需求、保持持续盈利能力、寻找利润增长点的保障。优秀的房地产综合服务商

善于与客户建立长期的战略合作关系，新竞争者难以与其抢夺优质客户。

随着房地产综合服务越来越强调多元化、全产业链的业务优势，积累的客户资源越多，包括有购房需求的业主和有管理需求的开发商，则开展新业务或延伸产业链的基础越好，能够帮助房地产综合服务商尽快实现业务升级和转型战略的落地。

和其他专业服务机构一样，高素质的专业团队和有效的知识积累、更新是竞争力的基础。在目前阶段，能够为企业或机构客户提供高水平服务的人才比较稀缺，新进入企业难以迅速建立起好的团队或难以承受人力成本压力。

另一方面，由于我国各地房地产市场受到人口结构、经济发展、地理交通等因素的影响，存在较大的差异性，本地销售经验的积累对房地产综合服务商至关重要，能够减少前期市场探索的成本，并为新竞争者构成一定的学习壁垒。

房地产专业服务所需要的知识有一定的地域性、专属性，而客户所参与的房地产行业又有一定的周期性。受专业知识能力限制，新进入企业难以在多个市场、多种服务上进行竞争，通常局限一地、一种服务。当本地市场因特殊原因或产业周期进入低谷时，新进入企业难以像规模企业那样，通过各地市场、各种服务的组合来抵抗市场风险，比如前端策划业务与后端销售代理执行通过交叉销售和捆绑销售等形式得到强化和互补，也难以抵抗和来自竞争对手为获取市场份额而采用的竞争手段，比如降低代理费率。

房地产综合服务业的市场供求状况及变动主要受房地产行业发展变化的影响，基本与房地产开发投资及销售情况保持一致趋势。

（三）发行人主营业务概况

发行人以房地产开发与销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于物业销售板块。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2017年度中国房地产企业销售 TOP200》显示，新城控股房地产销售面积与销售金额分别在全国房地产企业中排名第 11 位与第 13 位。

最近三年及一期公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,545,499.63	98.08	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29	2,327,241.16	98.74
其中：物业销售	1,460,809.70	92.71	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71	2,297,407.05	97.48
物业出租及管理	84,689.93	5.37	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58	29,834.11	1.27
其他业务收入	30,254.10	1.92	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71	29,638.16	1.26
合计	1,575,753.73	100.00	4,052,568.48	100.00	2,796,928.25	100.00	2,356,879.31	100.00
主营业务成本	948,326.32	97.62	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15	1,711,065.69	99.19
其中：物业销售	926,237.45	95.35	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71	1,701,891.52	98.66
物业出租及管理	22,088.87	2.27	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44	9,174.17	0.53
其他业务成本	23,093.14	2.38	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85	13,968.47	0.81
合计	971,419.46	100.00	2,611,515.39	100.00	2,017,415.59	100.00	1,725,034.16	100.00
主营业务毛利润	597,173.30	98.82	1,422,605.15	98.72	768,933.44	98.64	616,175.47	97.52
其中：物业销售	534,572.25	88.46	1,351,796.63	93.81	733,786.82	94.13	595,515.53	94.25
物业出租及管理	62,601.05	10.36	70,808.52	4.91	35,146.62	4.51	20,659.94	3.27
其他业务	7,160.97	1.18	18,447.94	1.28	10,579.22	1.36	15,669.69	2.48
毛利润合计/综合毛利润	604,334.27	100.00	1,441,053.09	100.00	779,512.66	100.00	631,845.16	100.00
主营业务净毛利率		38.64		35.73		27.97		26.48
其中：物业销售		36.59		34.85		27.13		25.92
物业出租及管理		73.92		69.50		79.70		69.25
其他业务		23.67		25.86		22.07		52.87
合计		38.35		35.56		27.87		26.81

1、营业收入分析

最近三年及一期公司营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,545,499.63	98.08	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29	2,327,241.16	98.74
其中：物业销售	1,460,809.70	92.71	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71	2,297,407.05	97.48
物业出租及管理	84,689.93	5.37	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58	29,834.11	1.27
其他业务收入	30,254.10	1.92	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71	29,638.16	1.26
合计	1,575,753.73	100.00	4,052,568.48	100.00	2,796,928.25	100.00	2,356,879.31	100.00

2017 年公司营业收入构成明细

单位：万元、%

营业收入构成			物业销售业务收入构成		
构成	金额	占比	构成	金额	占比
物业销售业务	3,879,341.82	95.73	普通住宅地产	2,183,784.44	56.29
物业出租及管理业务	101,888.37	2.51	保障性住宅地产	-	-
酒店运营业务	12,034.69	0.30	商业地产	1,695,557.38	43.71
其他业务	59,303.60	1.46	工业地产	-	-
			其他房地产	-	-
合计	4,052,568.48	100.00	合计	3,879,341.82	100.00

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务、酒店运营业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发，公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98% 左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。最近三年及一期，公司房地产开发业务收入分别为 2,327,241.16 万元、2,748,991.24 万元、3,981,230.19 万元和 1,545,499.63 万元。其中，物业销售占营业收入比分别为 97.48%、96.71%、95.73% 和 92.71%。物业销售板块分为普通住宅地产和商业地产，主要以普通住宅地产为主，2017 年公司普通住宅地产占物业销售比例为 56.29%。公司其他业务收入主要是合作项目管理费收入。

2016 年公司主营业务收入较 2015 年增加 421,750.08 万元，增幅 18.12%。2017 年公司主营业务收入较 2016 年增加 1,255,640.23 万元，增幅 44.89%。最近三年及一期，新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。

最近三年及一期，新城控股物业销售项目的结转收入、结转成本、结转面积以及总体结算均价情况如下表所示：

最近三年及一期公司销售项目结转情况

	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
结转收入（万元）	1,460,809.70	3,879,341.82	2,704,892.89	2,297,407.05
结转成本（万元）	926,237.45	2,527,545.19	1,971,106.07	1,701,891.52
结转面积（平方米）	1,237,433.00	5,077,838.00	3,259,951.00	2,964,181.00
结算均价（元/平方米）	11,805.16	10,582.62	9,489.22	8,413.66

2016年及2017年，公司物业销售实现收入较上年分别增加407,485.84万元和1,174,448.93万元，增幅分别为17.74%和43.42%。公司近两年物业销售实现结转收入逐年增长，主要由于公司近两年交付项目增加、物业销售结转面积大幅增长所致。

2、营业成本分析

最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2018年1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	948,326.32	97.62	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15	1,711,065.69	99.19
其中：物业销售	926,237.45	95.35	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71	1,701,891.52	98.66
物业出租及管理	22,088.87	2.27	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44	9,174.17	0.53
其他业务成本	23,093.14	2.38	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85	13,968.47	0.81
合计	971,419.46	100.00	2,611,515.39	100.00	2,017,415.59	100.00	1,725,034.16	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。最近三年及一期，公司营业成本分别为1,725,034.16万元、2,017,415.59万元、2,611,515.39万元和971,419.46万元，其中物业销售成本分别为1,701,891.52万元、1,971,106.07万元、2,527,545.19万元和926,237.45万元，占营业总成本比例分别为98.66%、97.71%、96.78%和95.35%。

3、利润情况分析

最近三年及一期利润情况

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	597,173.30	38.64	1,422,605.15	35.73	768,933.44	27.97	616,175.47	26.48
其中：物业销售	534,572.25	36.59	1,351,796.63	34.85	733,786.82	27.13	595,515.53	25.92
物业出租及管理	62,601.05	73.92	70,808.52	69.50	35,146.62	79.70	20,659.94	69.25
其他业务	7,160.97	23.67	18,447.94	25.86	10,579.22	22.07	15,669.69	52.87
毛利润合计/综合毛利率	604,334.27	38.35	1,441,053.09	35.56	779,512.66	27.87	631,845.16	26.81

最近三年及一期，公司合并口径整体业务毛利率分别为 26.81%、27.87%、35.56%和 38.35%，其中物业销售业务的毛利率分别为 25.92%、27.13%、34.85%和 36.59%。公司近几年销售毛利率逐年上升，主要因部分毛利率较高的项目集中交付所致。

最近三年及一期，公司合并口径营业利润分别为 327,222.44 万元、423,192.48 万元、835,969.03 万元和 347,372.00 万元；公司合并口径利润总额分别为 329,085.39 万元、428,996.36 万元、837,056.76 万元和 347,402.44 万元；实现净利润分别为 239,960.47 万元、315,593.83 万元、626,036.27 万元和 259,738.24 万元，近三年均呈平稳上升趋势。

（三）发行人主要业务板块经营情况

发行人主营业务为房地产开发与销售。近三年，发行人房地产开发业务收入占收入总额的比例总体上均保持在 98%左右。

1、发行人房地产开发资质

截至 2018 年 6 月末，新城控股获得的主要房地产开发资质如下表所示：

截至 2018 年 6 月末发行人获得主要房地产开发资质情况

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
1	新城控股集团股份有限公司	一级资质	2019.01.17
2	镇江悦盛房地产发展有限公司	暂定二级	2018.11.3

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
3	镇江凯盛房地产发展有限公司	暂定二级	2019.1.14
4	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	暂定二级	2018.6.25
5	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	四级资质	2020.10.31
6	长春新城悦盛房地产发展有限公司	暂定资质	2018.9.26
7	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	二级资质	2020.3.20
8	海口新城万博房地产发展有限公司	三级资质	2020.5.22
9	常州金坛新城万博房地产发展有限公司	暂定二级	2017.6.29（项目已竣工不延期）
10	成都新城万博房地产开发有限公司	暂定二级	2018.7.21
11	桐乡卓盛房地产发展有限公司	暂定资质	2018.10.19
12	宁波新城万博房地产发展有限公司	三级资质	2019.10.31
13	宁波凯拓房地产发展有限公司	暂定三级	2020.6.30
14	衢州万博房地产发展有限公司	四级资质	2019.10.23
15	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	暂定资质	2018.11.22
16	晋江新城吾悦发展有限公司	暂定资质	2019.4.25
17	如皋吾悦房地产发展有限公司	暂定二级	2018.7.9
18	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	暂定三级	2019.12.4
19	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	四级资质	2020.11.29
20	临沂新城吾悦置业有限公司	暂定资质	2019.1.19
21	南京新城创置房地产有限公司	暂定三级	2019.2.4
22	南宁吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.11
23	南昌吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2019.05.30
24	句容万博房地产开发有限公司	暂定二级	2019.05.06
25	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	暂定四级	2019.05.02
26	启东市新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2019.05.17
27	泰兴新城万博房地产开发有限公司	暂定二级	2019.2.28
28	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.21
29	长沙吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2019.08.06
30	长春新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2019.2.25

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
31	平湖新城吾悦商业开发有限公司	暂定资质	2019.2.22
32	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.21
33	仙居悦盛房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.16
34	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	三级资质	2018.8.10
35	连云港新城万博房地产开发有限公司	暂定二级	2018.10.30
36	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2019.1.31
37	桂林新城万博房地产开发有限公司	暂定三级	2019.3.15
38	昆山新城创宏房地产有限公司	暂定二级	2019.2.8
39	钦州新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2019.1.9
40	西安新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2018.11.30
41	重庆吾悦房地产开发有限公司	暂定二级	2018.12.25
42	常州新城紫东房地产发展有限公司	暂定二级	2018.12.17
43	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.10.18
44	汉中新城万博房地产开发有限公司	暂定资质	2019.2.22
45	西安新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.9.6
46	常州新城房产开发有限公司	一级资质	2018.12.31
47	常州新城宏业房地产有限公司	暂定二级	2018.12.19
48	常州汇盛房地产发展有限公司	暂定资质	2018.12.19
49	无锡新城创置房地产有限公司	二级资质	2019.11.1
50	无锡新恒置业有限公司	暂定二级	2017.12.3（项目已竣工不延期）
51	常州新城金郡房地产有限公司	暂定二级	2019.1.11
52	常州万方新城房地产开发有限公司	暂定二级	2018.10.31
53	常州新龙创置房地产开发有限公司	暂定二级	2019.4.8
54	常州卓盛房地产发展有限公司	暂定二级	2018.10.21
55	常州金坛新城万博房地产发展有限公司	暂定二级	2017.6.29（项目已竣工不延期）
56	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	暂定资质	2018.12.19
57	常州凯拓房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.13
58	南通新城创置房地产有限公司	暂定二级	2019.6.23

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
59	上海新城创域房地产有限公司	暂定资质	2017.5.16（暂无法办理延期）
60	上海拓裕房地产开发有限公司	暂定资质	2018.12.31
61	上海新城万嘉房地产有限公司	二级资质	2018.12.31
62	平湖创锦房地产有限公司	暂定资质	2019.10.31
63	苏州博盛房地产发展有限公司	暂定资质	2018.8.9
64	苏州新城创恒房地产有限公司	暂定资质	2019.7.15
65	常熟新城创宏房地产有限公司	暂定二级	2017.10.20（项目结束）
66	昆山新城创宏房地产有限公司	二级资质	2019.2.8
67	昆山新城创域房地产有限公司	暂定二级	2017.4.6（项目已竣工不延期）
68	苏州新城创佳置业有限公司	二级资质	2018.7.9
69	苏州新城创盛置业有限公司	暂定二级	2018.11.9
70	苏州新城万瑞房地产有限公司	暂定二级	2019.1.29
71	苏州凯拓房地产发展有限公司	暂定三级	2018.11.6
72	吴江恒力地产有限公司	暂定二级	2018.11.10
73	泰兴市乾元房地产开发有限公司	暂定二级	2018.9.17
74	泰州开泰汽车城发展有限公司	暂定二级	2018.7.23
75	苏州城弘房地产开发有限公司	暂定二级	2019.4.2
76	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	暂定资质	2019.2.28
77	杭州新城创宏房地产开发有限公司	三级资质	2021.1.28
78	杭州新城创佳房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.24
79	杭州新城创盛房地产开发有限公司	三级资质	2020.6.16
80	南昌吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2019.05.30
81	南宁吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.08.11
82	江苏兰华投资开发有限公司	暂定资质（三级）	2018.09.15
83	仙居悦盛房地产开发有限公司	暂定资质	2018.08.16
84	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.30
85	杭州新城美佳房地产开发有限公司	暂定资质	2018.11.3
86	长沙新城万博置业有限公司	三级资质	2020.3.31

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
87	湖南中坤置业有限公司	三级资质	2021.04.15
88	湘潭和宇置业有限公司	暂定资质	2019.01.30
89	武汉新城宏盛置业有限公司	三级资质	2017.6.25(项目结束)
90	武汉新城创置置业有限公司	暂定资质	2019.1.23
91	武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	暂定资质	2019.1.10
92	武汉江南印象置业有限公司	暂定资质	2019.4.5
93	孝感璟悦房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.7
94	鄂州新城创盛置业有限公司	暂定资质	2018.10.10
95	湖北省粤华房地产开发有限公司	暂定资质	2018.11.2
96	天津新城创置房地产开发有限公司	暂定四级	2019.2.28
97	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.7
98	济南天鸿永业房地产开发有限公司	暂定资质	2019.4.21
99	济南天鸿永天房地产开发有限公司	暂定资质	2018.12.17
100	济南荣建置业有限公司	暂定资质	2018.6.27（正在办理延期）
101	宿迁新城恒力房地产有限公司	暂定二级	2018.10.21
102	南京新城允升房地产有限公司	二级资质	2018.4.7（项目结束）
103	镇江领尚房地产有限公司	暂定三级	2019.5.30
104	淮安融侨置业有限公司	暂定二级	2018.8.29
105	江苏兰华投资开发有限公司	暂定三级	2018.9.15
106	宿迁力达置业有限公司	暂定二级	2019.3.21
107	南京新城创汇房地产有限公司	暂定三级	2019.4.6
108	南京新城创隆房地产有限公司	二级资质	2020.10.30
109	南京新城万顺房地产有限公司	二级资质	2020.5.17
110	南京新城万隆房地产有限公司	二级资质	2020.9.24
111	北京新城创置房地产开发有限公司	暂定资质	2018.2.13（正在办理延期）
112	北京新城创宏房地产开发有限公司	暂定资质	2018.12.25
113	北京新城万隆房地产开发有限公司	暂定资质	2018.12.25
114	唐山郡成房地产开发有限公司	暂定资质	2019.1.7

序号	公司名称	资质等级	证书有效期
115	河北金郡房地产开发有限公司	暂定资质	2018.8.14
116	佛山鼎图房地产有限公司	暂定资质	2018.9.26
117	惠州中奕房地产开发有限公司	暂定资质	2019.12.10
118	惠州俊安实业有限公司	暂定资质	2019.12.28
119	青岛市丽洲置业有限公司	暂定资质	2018.10.17
120	重庆北麓置业有限公司	二级资质	2018.11.29
121	重庆铭睿房地产开发有限公司	暂定二级	2018.8.13
122	重庆首铭房地产开发有限公司	暂定三级	2019.2.12
123	合肥新城创宏房地产有限公司	暂定资质	2019.2.28
124	合肥新城万弘房地产有限公司	暂定资质	2019.2.25
125	成都兴青房地产开发有限公司	暂定三级	2021.3.5
126	西安创樾房地产开发有限公司	暂定资质	2018.9.30
127	西安悦晟房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.31
128	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2019.3.8
129	博罗信德实业有限公司	暂定资质	2019.5.22

2、房地产开发业务情况

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013 年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

新城控股的商业地产开发业务主要经营商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。报告期内，新城控股商业地产开发的销售收入占其商业地产开发总收入的比例保持在 90% 以上。除苏州吴江吾悦广场项目为新城控股与北京千石创富资本管理有限公司联合投资以外，其余商业地产开发项目的经营模式均为自主经营。苏州吴江吾悦广场项目公司为苏州博盛房地产发展有限公司，股东方为香港恒轩发展有限公司（香港恒轩为新城控股子公司）和北京千石创富资本管理有限公司，出资额分别为 7,500 万美元和 4,056 万美元，出资比例分别为 64.90% 和 35.10%，开发模式为合作开发，收益按出资

比例分成。

新城控股的商业地产开发业务的主要产品为商业综合体，包括销售型物业和持有型物业两部分。其中，销售型物业供对外出售，主要包括住宅、写字楼、酒店及酒店式公寓、沿街商铺等；持有型物业供自持运营或对外租赁，主要是购物中心。根据整体定位不同，新城控股开发的商业综合体可分为三类：

（1）定位高端、主打国际精品的“国际广场”系列，与之配套的一般为中高端写字楼、中高端酒店、高端酒店式公寓，代表项目为位于常州的吾悦国际广场；

（2）以缤纷、动感、塑造区域型时尚商业中心为特点的“城市广场”系列，与之配套的一般为中高端酒店及酒店式公寓，代表项目为位于苏州的吴江吾悦广场、张家港吾悦广场；

（3）致力于成为便捷社区生活中心的“生活广场”系列，与之配套的一般为中端写字楼、酒店及酒店式公寓，代表项目为位于常州的吾悦生活广场。

新城控股的住宅地产开发业务经营模式以自主开发为主，2013 年底开始尝试进行合作开发，合作对象包括旭辉集团股份有限公司、上海歌斐资产管理有限公司、上海市北高新集团（南通）有限公司、上海万科房地产有限公司等。新城控股的主要产品为各类商品房，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。为满足不同客户群体的需求与偏好，新城控股共推出四大产品系列，分别为：定位于新婚夫妇首次置业需求的“启航”系列（代表项目包括香溢紫郡系列、悠活城系列等）、定位于年轻家庭住房刚性需求的“乐居”系列（代表项目包括新城金郡系列、香溢澜桥系列等）、定位于中高收入家庭改善型需求的“圆梦”系列（代表项目包括新城公馆系列、西溪逸境系列等）、以及定位于高净值家庭改善型需求的“尊享”系列（代表项目包括新城首府、新城帝景、新城碧翠等）。目前，新城控股的业务范围主要集中于常州、上海、南京、苏州、无锡等长三角区域，未来计划以长三角为核心，扩展至珠三角、环渤海和中西部全面发展的全国布局，并将重点布局供需关系较为均衡、对周边城市具有较强吸附力的省会城市。

3、房地产业务经营状况

(1) 发行人最近三年及一期房地产开发经营情况

最近三年及一期新城控股房地产业务的主要经营数据如下表所示：

发行人最近三年及一期房地产业务主要经营情况

报告期	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
物业销售收入（亿元）	146.08	387.93	270.49	229.74
占当期营业收入的比例（%）	92.71	95.73	96.71	97.48
物业销售毛利率（%）	36.59	34.85	27.13	25.92
物业出租及管理收入（亿元）	8.47	10.19	4.41	2.98
占当期营业收入的比例（%）	5.37	2.51	1.58	1.27
物业出租及管理毛利率（%）	73.92	69.50	79.70	69.25
销售面积（万平方米）	744.56	928.28	575.00	345.98
销售金额（亿元）	953.11	1,264.72 ³	650.60	319.29
竣工交付的子项目数量（个）	17	39	25	28
竣工面积（万平方米）	212.19	724.07	401.45	386.53
在建项目个数（个）	197	127	59	50
在建面积（万平方米）	4,558.13	2,665.62	1,037.36	866.03
新开工面积	2,073.87	2,066.26	850.02	741.22
购地均价（元/平方米）	3,270.34	3,175.00	3,762.10	2,498.44
销售均价（元/平方米）	12,305.21	13,624.34	11,314.78	9,228.57

注：商业地产销售面积、销售金额数据不包含车位；住宅地产销售面积、销售金额数据包含车位。

最近三年企业销售面积以及销售金额逐步增长，2016 年和 2017 年企业销售

³公司合同销售金额为公司当年与购房者签订销售合同所体现的销售数字；而物业销售收入为公司当年完成项目竣工验收，向购房者交付物业后确认的收入。目前房地产行业基本为现房销售，合同销售金额将在之后二年体现为销售收入。合同销售金额与销售收入及预收账款间的差异主要为发行人合营项目销售金额。

面积分别为 575.00 万平方米和 928.28 万平方米，销售金额分别为 650.60 亿和 1,264.72 亿元，近三年来始终保持增长趋势，且 2017 年较 2016 年有大幅增长主要系公司部分预售房源在 2017 年竣工交付。物业出租及管理方面，最近三年企业物业出租收入上涨平稳，但企业营业收入主要以物业销售为主，物业出租及管理收入占营业收入份额较小。项目建设方面，最近三年企业在建项目、在建总建筑面积以及新开工面积均同步上涨，2017 年末企业在建项目为 127 个，在建总面积和新开工面积均较 2016 年末有大幅度的上涨。

（2）分区域经营情况

最近三年及一期发行人主要业务所在地区房地产项目平均售价情况如下：

最近三年及一期发行人主要业务所在地区项目平均售价情况

单位：元/m²

城市	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
上海	46,947	37,567	25,593	18,463
南京	19,319	24,165	17,927	15,329
苏州	12,918	16,943	14,205	9,126
常州	13,188	12,186	10,419	7,657
无锡	15,098	13,067	9,837	7,423
武汉	12,677	12,401	9,356	7,578
长沙	9,716	16,586	4,495	3,892
镇江	8,424	6,952	6,892	7,084
杭州	20,072	21,920	19,837	12,167
南通	11,525	8,383	6,464	5,003
成都	11,519	9,186	7,003	7,364
海口	0	15,457	11,844	9,738
济南	12,682	13,434	7,865	5,867
南昌	6,990	12,910	11,158	8,488
青岛	14,618	17,071	11,701	9,833
台州	7,229	12,941	14,308	11,976

城市	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
长春	5,288	8,691	8,634	9,448
桐乡	6,404	20,681	9,454	8,422
安庆	5,142	7,499	6,470	5,881
嵊州	7,269	9,432	10,575	-
晋江	13,100	10,923	7,395	-
如皋	15,029	19,826	17,800	-
瑞安	23,688	18,577	25,698	-
扬州	10,834	11,841	-	-
义乌	14,661	17,950	17,671	-
衢州	9,764	13,031	12,785	-
宁波	7,474	13,744	9,620	-
天津	14,239	14,993	-	-
合肥	15,050	13,863	-	-

最近三年，发行人在南京、上海、苏州、常州、无锡、武汉等多地房地产项目平均售价呈逐年上升趋势；镇江、成都和长春的房地产项目 2016 年平均售价较 2015 年略有下降。

2017 年，发行人在上海、南京、苏州、武汉、长沙等一、二线城市的房地产项目平均售价较 2016 年均有所上升，嵊州等三、四线城市的房地产项目平均售价较上年略微下降。

最近三年及一期公司物业销售结算收入分地区构成情况如下：

最近三年及一期物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南京	258,413.48	17.69	496,438.11	12.80	479,456.59	17.73	421,722.15	18.36
上海	2,947.99	0.20	120,848.94	3.12	450,830.75	16.67	252,643.86	11.00
常州	65,860.07	4.51	265,659.75	6.85	227,281.27	8.40	507,970.42	22.11

地区	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
苏州	96,684.56	6.62	431,894.89	11.13	170,557.75	6.31	501,694.59	21.84
昆山	-	-	-	-	7,964.39	0.29	111,960.94	4.87
无锡	902.56	0.06	78,229.68	2.02	51,102.98	1.89	26,115.73	1.14
长沙	103.96	0.01	18,986.75	0.49	38,713.51	1.43	33,056.93	1.44
镇江	11,923.32	0.82	361,876.37	9.33	-	-	220,026.38	9.58
浙江	469,642.57	32.15	1,067,849.43	27.53	141,887.22	5.25	-	-
其他	554,331.19	37.95	1,037,557.90	26.75	1,137,098.43	42.04	222,216.05	9.67
合计	1,460,810	100.00	3,879,341.82	100.00	2,704,892.89	100.00	2,297,407.05	100.00

发行人主要物业销售项目位于江浙沪以及长三角地区，最近三年南京、上海、常州、苏州的销售结转收入占比较大。2016 年度，南京、上海、常州三地的销售结转收入占比分别为 17.73%、16.67%及 8.40%，合计约占销售结转收入总额的 42.80%。近两年南京的销售结转收入逐渐上升，2016 年度已占销售结转收入总额的 17.73%。

2017 年，公司物业销售主要分布于南京、浙江、常州、镇江及苏州，分别占销售结转收入总额的 12.80%、27.53%、6.85%、9.33%及 11.13%，合计约占总销售结转收入的 67.64%。

2018 年 1-6 月，公司物业销售主要分布于浙江、南京、苏州、常州，分别占销售结转收入总额的 32.15%、17.69%、6.62%、4.51%，合计约占总销售结转收入的 60.97%。

2018 年 1-6 月发行人一、二线城市销售面积和待售面积占比情况

单位：平方米

地区	总可售面积	销售结转面积	已售未结面积	待售面积	待售面积占比
青岛	4,190,675.29	109,258.09	526,991.17	3,554,426.03	15%
苏州	8,125,622.74	2,478,963.31	1,816,427.43	3,830,231.99	16%
成都	3,299,358.08	402,077.15	364,198.33	2,533,082.60	11%
长沙	2,496,793.78	710,421.20	612,511.15	1,173,861.42	5%

天津	1,775,566.26	-	480,269.71	1,295,296.55	6%
重庆	1,980,977.44	-	74,178.88	1,906,798.56	8%
济南	1,723,185.11	-	485,802.04	1,237,383.07	5%
合肥	1,776,810.40	-	677,505.53	1,099,304.87	5%
上海	1,301,446.04	140,206.29	215,906.38	945,333.37	4%
南京	2,948,286.27	1,514,750.14	548,325.68	885,210.44	4%
昆明	1,227,945.20	-	257,440.53	970,504.67	4%
武汉	1,298,841.75	418,128.48	324,350.14	556,363.13	2%
佛山	747,572.74	-	173,478.86	574,093.88	2%
西安	651,465.73	-	102,755.45	548,710.28	2%
宁波	1,088,679.95	279,466.34	286,858.56	522,355.04	2%
无锡	360,654.64	80,926.40	15,813.56	263,914.68	1%
长春	791,495.76	347,612.22	20,965.31	422,918.23	2%
太原	374,362.54	-	171,053.86	203,308.68	1%
南昌	420,934.45	323,039.85	50,253.32	47,641.28	0%
杭州	1,906,195.34	418,186.52	760,731.79	727,277.03	3%
南宁	58,916.96	-	29,093.00	29,823.96	0%
海口	305,951.78	298,983.87	586.88	6,381.03	0%
合计	38,851,738.26	7,522,019.89	7,995,497.56	23,334,220.82	100%

2018 年 1-6 月，发行人主要待售区域集中在苏州、青岛、重庆、成都、天津、济南、长沙、合肥等地区，海口、南宁、南昌等地待售面积较小。2018 年 6 月末，发行人在一、二线城市总可售面积占比为 48.45%；销售结转面积占比为 63.72%；已售未结转面积占比为 53.94%；待售面积占比为 43.57%。发行人库存去化周期一般为 2-3 年。

4、发行人房地产开发项目情况

(1) 近三年竣工项目

最近三年，新城控股竣工项目情况如下表所示：

发行人最近三年竣工项目情况

项目名称	项目所在地	竣工面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
2017 年度				
南京香悦澜山	南京市栖霞区经天路与纬地路交界处	165,638	2015 年 7 月	2017 年 10 月
南京花漾紫郡	南京市浦口高新侨康路	160,348	2016 年 3 月	2017 年 12 月
常州新城公馆四期	常州武进区	47,565	2015 年 4 月	2017 年 5 月
常州新城金郡	常州天宁区	34,252	2015 年 12 月	2017 年 12 月
常州帝景	常州武进区	75,867	2014 年 5 月	2017 年 11 月
无锡新城金峻苑	无锡新区	81,004	2015 年 9 月	2017 年 4 月
苏州郡未来	苏州吴中	133,823	2015 年 1 月	2017 年 12 月
苏州郡尚海	昆山	246,802	2015 年 8 月	2017 年 12 月
常熟香溢璟庭	常熟	141,902	2015 年 11 月	2017 年 6 月
常熟虞悦豪庭	常熟	152,092	2015 年 9 月	2017 年 7 月
苏州湾上风华	苏州吴江	110,653	2016 年 4 月	2017 年 12 月
苏州香溪源	苏州吴江	198,591	2016 年 4 月	2017 年 12 月
吴江吾悦花园	苏州吴江	45,621	2016 年 6 月	2017 年 12 月
常熟万科公望花园	常熟	33,521	2015 年 8 月	2017 年 10 月
上海花屿湾	上海奉贤区	96,791	2015 年 10 月	2017 年 3 月
杭州观璟庭	杭州市余杭区	75,938	2015 年 7 月	2017 年 6 月
杭州红郡御庄	杭州市江干区	252,925	2013 年 11 月	2017 年 11 月
杭州澜颂奥府	杭州市萧山区	94,973	2016 年 4 月	2017 年 12 月
武汉璟悦城	武汉市汉阳区	314,625	2015 年 5 月	2017 年 12 月
青岛香溢紫郡二期	李沧区	220,437	2015 年 12 月	2017 年 12 月
青岛香溢紫郡一期	李沧区	67,044	2015 年 8 月	2017 年 9 月
青岛卓越皇后道一期（青岛李沧 I 地块）	李沧区	149,423	2015 年 8 月	2017 年 12 月
济南香溢紫郡	济南市历城区	273,593	2015 年 8 月	2017 年 12 月
长沙新城国际花都	望城区	35,493	2016 年 7 月	2017 年 9 月

项目名称	项目所在地	竣工面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
海口吾悦广场	龙华区	95,510	2015 年 5 月	2017 年 7 月
南京湖北路吾悦广场	鼓楼区	66,303	2015 年 9 月	2017 年 12 月
如皋吾悦广场	如皋市	112,417	2016 年 4 月	2017 年 12 月
桐乡吾悦广场	嘉兴市	458,866	2015 年 9 月	2017 年 12 月
台州吾悦广场	黄岩区	124,282	2015 年 8 月	2017 年 7 月
镇江丁卯吾悦广场	镇江丁卯	506,982	2015 年 11 月	2017 年 10 月
成都汇点吾悦广场	武侯区	140,750	2017 年 7 月	2017 年 12 月
安庆吾悦广场	迎江区	286,207	2015 年 1 月	2017 年 12 月
成都吾悦广场	龙泉驿区	441,069	2015 年 7 月	2017 年 2 月
长春吾悦广场	绿园区	329,851	2015 年 5 月	2017 年 2 月
丹阳吾悦广场	经济开发区	206,225	2016 年 4 月	2017 年 12 月
晋江吾悦广场	晋江市	94,741	2016 年 4 月	2017 年 12 月
宁波吾悦广场	镇海区	445,959	2015 年 10 月	2017 年 12 月
衢州吾悦广场	柯城区	349,605	2016 年 1 月	2017 年 8 月
嵊州吾悦广场	嵊州市	372,997	2015 年 11 月	2017 年 10 月
合计	/	7,240,685	/	/
2016 年度				
常州新城帝景三期 (29-31#)	常州武进区	125,692	2014 年 5 月	2016 年 11 月
无锡尚东雅园三期	无锡新区旺庄	76,682	2014 年 12 月	2016 年 5 月
南京珑湾花园二期	南京江宁区	227,847	2014 年 6 月	2016 年 11 月
南京香悦澜山一期	南京栖霞区	190,016	2014 年 11 月	2016 年 7 月
上海香溢璟庭二期(住宅)	上海嘉定区	64,771	2014 年 11 月	2016 年 6 月
上海金郡 A 四期	上海嘉定区	88,367	2014 年 10 月	2016 年 6 月
上海香溢荟苑	上海嘉定区	91,996	2014 年 12 月	2016 年 6 月
南通香溢紫郡一期 A 区 (住宅)	南通通宁大道西	76,067	2014 年 9 月	2016 年 4 月
南通香溢紫郡一期 A 区 (商业、车位)	南通通宁大道西	11,126	2014 年 9 月	2016 年 11 月

项目名称	项目所在地	竣工面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
南通香溢紫郡一期 B 区 (住宅)	南通通宁大道西	90,839	2015 年 4 月	2016 年 12 月
上海水云间(住宅)	上海松江区	37,859	2015 年 1 月	2016 年 6 月
上海水云间(商业、车位)	上海松江区	20,028	2015 年 1 月	2016 年 11 月
苏州红树湾二期 A 区	苏州吴江区	132,687	2014 年 12 月	2016 年 6 月
杭州金玺钰府	杭州拱墅区	35,627	2014 年 12 月	2016 年 9 月
杭州西溪逸境	杭州余杭区	74,915	2014 年 6 月	2016 年 6 月
新城国际花都四期南区	长沙望城区	110,766	2015 年 5 月	2016 年 11 月
南昌一期(住宅 1# 2# 3# 5# 6# 7# 8#及 1#底商 2# 底商 3#底商 8#底商 S3 底商及地下车位)	南昌高新区	233,061	2014 年 10 月	2016 年 8 月
南昌二期(金街 S5# S6# S7# S8# 地下超市 9#公寓 10#公寓 11#办公楼 12# 办公楼)	南昌高新区	203,072	2014 年 12 月	2016 年 12 月
安庆一期	安庆迎江区	408,339	2015 年 1 月	2016 年 11 月
丹阳吾悦广场(公寓)	丹阳经济开发区	58,088	2014 年 3 月	2016 年 8 月
丹阳华府二期(别墅)	丹阳经济开发区	37,310	2014 年 8 月	2016 年 6 月
丹阳华府三期(住宅、商 业 S8)	丹阳经济开发区	44,480	2015 年 8 月	2016 年 12 月
海口一期	海口市龙华区	367,294	2015 年 5 月	2016 年 12 月
金坛吾悦广场-住宅	常州市金坛区	417,281	2015 年 7 月	2016 年 12 月
金坛吾悦广场-商铺(除 10、11、12、16#楼)	常州市金坛区		2015 年 7 月	2016 年 12 月
金坛吾悦广场-停车楼(部 分销售)	常州市金坛区		2015 年 7 月	2016 年 12 月
金坛金坛吾悦广场-地下 车位(可售)	常州市金坛区		2015 年 7 月	2016 年 12 月
长春吾悦广场(住宅+商 业)	长春市绿园区	229,972	2015 年 3 月	2016 年 10 月
张家港吾悦广场(二期公	金港大道西侧南二	174,268	2015 年 2 月	2016 年 3 月

项目名称	项目所在地	竣工面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
寓、三期商业、三期住宅、三期车位)	环			
镇江新城尚上城	镇江市丹徒新区	67,404	2016年4月	2016年9月
合计	/	3,695,855	/	/
2015 年度				
镇江新城尚上城二期（住宅 2#9#15#21#）	镇江丹徒区华山路	98,845.81	2014年3月	2015年12月
镇江新城尚上城一期（住宅 1#8#12#20#，商业 1#-4#）	镇江丹徒区华山路	92,212.31	商业 1#-4#： 2013年11月	2015年6月
			住宅 1#8#12#20#： 2014年2月	
丹阳吾悦广场（大商业,金街 S1-S3）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	179,319.00	2015年4月	2015年12月
丹阳华府一期	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	258,536.00	2014年9月	2015年12月
苏州吴江吾悦广场二期住宅（住宅 1-3#、5-11#）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	234,159.73	2014年6月	2015年12月
苏州吴江吾悦广场一期商业（塔楼 A/B/C/D）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	90,581.29	2014年4月	2015年11月
张家港吾悦广场一期住宅	张家港南二环路和金港大道交汇处	174,303.00	2014年3月	2015年10月
张家港吾悦广场二期商业（19#20#S1#S2#18-1）	张家港南二环路和金港大道交汇处	176,956.00	2014年6月	2015年12月
常州春天里三期	常州武进区人民路	150,681.00	2014年2月	2015年12月
常州吾悦四期	常州湖塘武宜路	69,700.08	2014年9月	2015年12月
苏州吴江吾悦广场一期商业（2#地下室）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	81,893.36	2014年2月	2015年6月
苏州吴江吾悦广场一期商业（1#商业裙楼）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	96,000.00	2014年4月	2015年6月
常州春天里二期（7-9、12-17、19-22 号楼、商业 S1、S2、地下车库）	常州武进区人民路北	122,102.00	2014年2月	2015年6月

项目名称	项目所在地	竣工面积 (平方米)	开工时间	竣工交付时间
常州新城帝景办公、二期 (20#22#)	常州武进区	75,140.00	2013 年 1 月	2015 年 6 月
常州香溢俊园二期	常州天宁区	77,044.00	2013 年 8 月	2015 年 7 月
常州香溢紫郡四期	常州天宁区	149,787.00	2013 年 12 月	2015 年 7 月
常州悠活城	常州新北区	196,327.00	2014 年 4 月	2015 年 12 月
南京香溢紫郡五期、六期 A 区、六期 B 区	南京浦口区	271,295.00	2013 年 5 月	2015 年 6 月
南京珑湾花园一期	南京江宁区	159,920.00	2013 年 11 月	2015 年 12 月
上海馥华里(10-13#洋房、 7、8、14#高层)	上海嘉定区	64,215.00	2013 年 8 月	2015 年 6 月
上海香溢璟庭一期(小高 层+6#多层+商业)	上海嘉定区	87,226.00	2014 年 4 月	2015 年 12 月
苏州香溢紫郡二期 B 区	苏州昆山市	55,545.00	2013 年 8 月	2015 年 5 月
苏州新城公馆一期(高 层)、公馆二期	苏州吴中区	197,363.00	2013 年 7 月	2015 年 12 月
苏州红树湾一期(高层)	苏州吴江区	205,241.00	2013 年 9 月	2015 年 6 月
苏州柏丽湾(住宅)	苏州昆山市	132,075.00	2014 年 8 月	2015 年 12 月
杭州山语院	杭州余杭区	165,386.00	2014 年 1 月	2015 年 12 月
上海万之城	上海嘉定区	110,900.00	2013 年 1 月	2015 年 6 月
上海旭辉府	上海金山区	92,524.00	2014 年 1 月	2015 年 12 月
合计	/	3,865,277.40	/	/

发行人近三年竣工项目具体明细情况

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
2017 年度						
南京香悦澜山	住宅	房产销售	31.46	98.77%	31.81	是
南京花漾紫郡	住宅	房产销售	39.63	84.06%	39.87	是
常州新城公馆四期	住宅	房产销售	9.29	100.00%	9.29	是
常州新城金郡	住宅	房产销售	4.39	100.00%	4.39	是
常州帝景	住宅	房产销售	10.99	99.62%	11.00	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
无锡新城金峻苑	住宅	房产销售	4.99	100.00%	4.99	是
苏州郡未来	住宅	房产销售	31.63	73.57%	38.45	是
苏州郡尚海	住宅	房产销售	26.48	67.56%	30.62	是
常熟香溢璟庭	住宅	房产销售	11.25	97.23%	11.57	是
常熟虞悦豪庭	住宅	房产销售	24.64	96.24%	25.31	是
苏州湾上风华	住宅	房产销售	12.86	91.40%	14.04	是
苏州香溪源	住宅	房产销售	19.27	90.00%	21.41	是
吴江吾悦花园	住宅	房产销售	3.94	85.46%	4.03	是
常熟万科公望花园	住宅	房产销售	26.06	30.23%	32.78	是
上海花屿湾	住宅	房产销售	8.97	99.99%	8.97	是
杭州观璟庭	住宅	房产销售	10.39	95.54%	10.84	是
杭州红郡御庄	住宅	房产销售	23.44	91.73%	23.49	是
杭州澜颂奥府	住宅	房产销售	31.05	92.51%	35.09	是
武汉璟悦城	住宅	房产销售	25.67	94.60%	26.65	是
青岛香溢紫郡二期	住宅	房产销售	24.96	98.43%	24.96	是
青岛香溢紫郡一期	住宅	房产销售	5.50	98.07%	5.55	是
青岛卓越皇后道一期 (青岛李沧 I 地块)	住宅	房产销售	11.26	94.64%	11.61	是
济南香溢紫郡	住宅	房产销售	19.88	99.19%	20.57	是
长沙新城国际花都	住宅	房产销售	1.54	99.72%	1.68	是
海口吾悦广场	综合体	房产销售	32.87	96.00%	34.09	是
南京湖北路吾悦广场	综合体	房产销售	不适用			是
如皋吾悦广场	综合体	房产销售	5.49	95.00%	5.79	是
桐乡吾悦广场	住宅	房产销售	25.88	84%	26.62	是
台州吾悦广场	综合体	房产销售	11.98	37%	25.03	是
镇江丁卯吾悦广场	综合体	房产销售	21.52	89%	23.80	是
成都汇点吾悦广场	综合体	房产销售	不适用			是
长春吾悦广场	综合体	房产销售	6.50	99.00%	6.88	是
丹阳吾悦广场	综合体	房产销售	11.46	99.00%	11.63	是
晋江吾悦广场	综合体	房产销售	无			是
宁波吾悦广场	综合体	房产销售	24.27	92.97%	25.73	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
衢州吾悦广场	综合体	房产销售	21.74	100.00%	21.74	是
嵊州吾悦广场（商业 地块 1 号楼，住宅地 块一二期）	住宅	房产销售	11.27	92.10%	11.95	是
2016 年度						
常州新城帝景三期 (29-31#)	住宅	房产销售	8.73	99.60%	8.76	是
无锡尚东雅园三期	住宅	房产销售	2.27	100.00%	2.27	是
南京珑湾花园二期	住宅	房产销售	31.57	100.00%	31.68	是
南京香悦澜山一期	住宅	房产销售	25.17	100.00%	25.90	是
上海香溢璟庭二期 (住宅)	住宅	房产销售	9.38	100.00%	9.38	是
上海金郡 A 四期	商业、办 公	房产销售	7.96	100.00%	7.96	是
上海香溢荟苑	商业	房产销售	1.75	100.00%	1.75	是
南通香溢紫郡一期 A 区(住宅)	住宅	房产销售	3.63	100.00%	3.63	是
南通香溢紫郡一期 A 区(商业、车位)	商业、车 位	房产销售	0.31	100.00%	0.31	是
南通香溢紫郡一期 B 区(住宅)	住宅	房产销售	4.61	88.82%	5.18	是
上海水云间(住宅)	住宅	房产销售	11.69	100.00%	11.69	是
上海水云间(商业、车 位)	商业、车 位	房产销售	2.37	99.99%	2.37	是
苏州红树湾二期 A 区	住宅、商 业	房产销售	10.90	100.00%	10.90	是
杭州金玺钰府	住宅	房产销售	4.60	99.47%	4.60	是
杭州西溪逸境	住宅	房产销售	8.58	99.77%	8.60	是
新城国际花都四期南 区	住宅	房产销售	3.82	96.95%	3.93	是
南昌一期(住宅 1#2#3#5#6#7#8#及 1#底商 2#底商 3#底 商 8#底商 S3 底商及 地下车位)	住宅及住 宅底商	销售	16.17	97.72%	16.49	是
南昌二期（金街 S5#S6#S7#S8#地下	商业、办 公、综合	销售/租赁	11.13	79.87%	11.64	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
超市 9#公寓 10#公寓 11#办公楼 12#办公楼)	体					
安庆一期	商业、办 公、住宅	销售/租赁	17.41	93.19%	18.14	是
丹阳吾悦广场	公寓	销售	2.50	100.00%	2.53	是
丹阳华府二期(别墅)	住宅	销售	3.03	100.00%	3.13	是
丹阳华府三期(住宅、 商业 S8)	住宅、商 业	销售	2.54	100.00%	2.76	是
海口一期	住宅、商 业	销售/租赁	22.09	95.42%	23.12	是
金坛吾悦广场-住宅	住宅	销售	9.96	100.00%	9.96	是
金坛吾悦广场-商铺 (除 10、11、12、16# 楼)	商铺	销售	10.06	100.00%	10.06	是
金坛吾悦广场-停车 楼(部分销售)	车位	销售	0.42	100.00%	0.42	是
金坛金坛吾悦广场- 地下车位(可售)	车位	销售	0.11	100.00%	0.11	是
长春吾悦广场	住宅	销售	14.84	100.00%	14.84	是
长春吾悦广场	商业	销售	4.90	98.56%	5.50	是
张家港吾悦广场(二 期公寓、三期商业、 三期住宅、三期车位)	住宅、商 业	销售	17.05	98.00%	17.58	是
镇江新城尚上城(三 期住宅)	住宅	销售	2.16	95.58%	2.26	是
2015 年度						
镇江新城尚上城二期 (住宅 2#9#15#21#)	住宅	销售	2.98	99.00%	3.01	是
镇江新城尚上城一期 (住宅 1#8#12#20#, 商业 1#-4#)	住宅、商 业	销售	1.86	84.16%	2.10	是
丹阳吾悦广场(大商 业,金街 S1-S3)	商业、办 公	销售/租赁	5.05	100.00%	5.08	是
丹阳华府一期	住宅、商 业	销售	15.65	100.00%	15.73	
苏州吴江吾悦广场二 期住宅(住宅 1-3#、	住宅	销售	14.07	99.93%	14.07	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
5-11#)						
苏州吴江吾悦广场一期商业（塔楼 A/B/C/D）	商业	销售	5.13	98.28%	5.17	是
张家港吾悦广场一期住宅	综合体	销售	13.85	98.00%	13.86	是
张家港吾悦广场二期商业（19#20#S1#S2#18-1）	综合体	销售	2.90	100.00%	2.90	是
常州春天里三期	住宅	房产销售	2.97	100.00%	2.97	是
常州吾悦四期	住宅	房产销售	2.44	100.00%	2.44	是
苏州吴江吾悦广场一期商业（2#地下室）	自持	出租	不适用			是
苏州吴江吾悦广场一期商业（1#商业裙楼）	商业	销售	5.64	99.47%	5.65	是
常州春天里二期（7-9、12-17、19-22 号楼、商业 S1、S2、地下车库）	住宅	房产销售	4.03	100.00%	4.03	是
常州新城帝景办公、二期（20#22#）	住宅	房产销售	15.00	100.00%	15.00	是
常州香溢俊园二期	住宅	房产销售	4.20	100.00%	4.20	是
常州香溢紫郡四期	住宅	房产销售	6.36	100.00%	6.36	是
常州悠活城	住宅	房产销售	6.88	100.00%	6.88	是
南京香溢紫郡五期、六期 A 区、六期 B 区	住宅	房产销售	22.37	100.00%	22.38	是
南京珑湾花园一期	住宅	房产销售	19.46	100.00%	19.50	是
上海馥华里（10-13#洋房、7、8、14#高层）	住宅	房产销售	13.04	100.00%	13.04	是
上海香溢璟庭一期（小高层+6#多层+商业）	住宅	房产销售	11.96	100.00%	11.96	是
苏州香溢紫郡二期 B 区	住宅	房产销售	3.71	100.00%	3.71	是
苏州新城公馆一期（高层）、公馆二期	住宅	房产销售	23.04	97.79%	23.60	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2018 年 6 月末 累计结转销售额 (亿元)	结转销售 进度	回款额 (亿元)	房地产五证 是否齐全
苏州红树湾一期（高层）	住宅	房产销售	17.68	100.00%	17.77	是
苏州柏丽湾(住宅)	住宅	房产销售	8.00	100.00%	8.00	是
杭州山语院	住宅	房产销售	8.62	99.83%	8.63	是
上海万之城	住宅	房产销售	28.64	100.00%	28.64	是
上海旭辉府	住宅	房产销售	20.57	97.15%	21.30	是

注：苏州吴江吾悦广场项目的权益比例为新城控股享有苏州凯拓（秋枫路以东地块）、苏州博盛（秋枫路以西地块）的分红比例，新城控股实际享有苏州凯拓（秋枫路以东地块）、苏州博盛（秋枫路以西地块）的股权比例分别约为 14.74%、48.68%。

发行人竣工项目中销售进度较慢的项目主要为商业或商住项目，因其项目特点，去化周期较普通住宅而言偏长，导致销售进度较慢，不存在捂盘惜售等情形。

为获取更多优质土地，尽可能避开土地招拍挂市场激烈的价格竞争，公司也会采取在二级市场上通过收购股权的方式获取土地使用权。对于目标项目，公司首先会聘请审计机构开展尽职调查，在此基础上对项目进行投资测算，综合考虑项目的预期内部收益率、净利率、资金回笼情况、开盘周期、地理区位、与公司战略的协同效应等因素，最终确定是否收购该项目以及该项目的收购对价。公司收购项目公司股权时，按照非同一控制下企业合并处理，收购完成后，该项目公司报表纳入公司合并报表范围。

截至 2018 年 6 月末，发行人未发生过拖欠工程款的情况。

（2）发行人项目租赁情况

发行人经营租赁项目的租金主要来自于向商铺收取的预收型租金款，于每季度初收取。随着发行人在商业项目上运营能力的提升，以及吾悦广场基数的增长，租金收入逐年增长。最近三年及一期发行人的项目租赁情况如下表所示：

发行人最近三年及一期竣工项目租赁情况

2018 年 1-6 月

项目名称	租金及管理费收入（万元）	租赁均价（元/平方米/天）
武进吾悦广场	8,614.59	4.75
吾悦国际广场	6,539.51	5.80
青浦吾悦广场	5,847.32	5.44
吴江吾悦广场	2,422.63	2.24
张家港吾悦广场	3,466.58	3.24
丹阳吾悦广场	3,687.44	2.98
海口吾悦广场	4,123.68	3.43
南昌吾悦广场	2,939.57	2.67
金坛吾悦广场	3,430.74	3.01
安庆吾悦广场	2,556.81	2.17
成都吾悦广场	3,775.54	3.96
桐乡吾悦广场	3,332.22	3.33
衢州吾悦广场	2,650.79	2.58
长春吾悦广场	3,781.76	3.21
诸暨吾悦广场	2,295.54	1.72
镇江吾悦广场	2,849.13	3.08
青岛吾悦广场	4,473.96	3.23
嵊州吾悦广场	2,918.54	2.66
如皋吾悦广场	2,936.88	2.94
宁波吾悦广场	2,673.49	2.37
南京吾悦广场	2,948.64	6.45
成都武侯吾悦广场	3,428.69	3.59
晋江吾悦广场	2,913.38	3.06
渭南吾悦广场	508.09	0.57
新城控股大厦 B 座	2,468.89	4.93
合计	87,584.41	/
2017 年度		
常州吾悦广场	14,500.41	3.09
常州国际广场	11,512.90	3.58

青浦吾悦广场	10,169.34	2.80
吴江吾悦广场	3,556.83	1.58
张家港吾悦广场	5,936.56	1.94
丹阳吾悦广场	6,012.88	1.59
海口吾悦广场	6,591.59	2.48
南昌吾悦广场	4,798.33	2.05
金坛吾悦广场	5,213.85	2.25
安庆吾悦广场	4,538.83	1.69
成都吾悦广场	4,860.48	2.57
桐乡吾悦广场	4,335.48	2.76
衢州吾悦广场	3,241.69	2.37
长春吾悦广场	4,193.07	3.29
诸暨吾悦广场	1,477.18	1.67
镇江吾悦广场	2,747.21	3.22
青岛吾悦广场	2,553.51	2.61
嵊州吾悦广场	1,654.95	2.80
如皋吾悦广场	1,222.94	2.70
宁波吾悦广场	1,154.21	2.06
南京鼓楼吾悦广场	391.44	5.18
成都武侯吾悦广场	792.55	3.25
晋江吾悦广场	547.42	2.85
新城控股大厦 B 座	4,587.65	4.99
合计	106,591.30	/
2016 年度		
吴江吾悦广场	743.72	1.29
张家港吾悦广场	2,200.44	1.73
丹阳吾悦广场	2,145.24	1.52
常州吾悦广场	7,356.87	2.33
常州武进国际广场	6,048.49	3.03
海口吾悦广场	764.00	2.55

南昌吾悦广场	415.59	2.12
金坛吾悦广场	246.23	2.23
安庆吾悦广场	83.51	1.95
青浦吾悦广场	2,423.58	2.76
新城控股大厦 B 座	1,590.31	4.73
合计	24,017.98	/
2015 年度		
项目名称	租金（万元）	租赁均价（元/平方米/天）
青浦吾悦广场	3,931.24	2.73
吴江吾悦广场	476.10	1.51
张家港吾悦广场	750.07	1.88
丹阳吾悦广场	73.57	1.52
常州吾悦广场	5,270.24	2.76
常州吾悦国际广场	4,788.96	2.46
合计	15,290.18	/

2016 年吴江、张家港吾悦广场的租赁均价均有所下降，主要因为招商策略调整，餐饮、超市、娱乐所占比重扩大，拉低了整体租金水平。2017 年租金及管理费收入较 2016 年有显著提高，主要系 2017 年交付项目增加导致投资性房地产数量增加，因此租金收入有所增加。

（3）发行人已开业投资性房地产经营情况

截至 2018 年 6 月末，发行人已完工投资性房地产经营情况如下：

截至 2018 年 6 月末发行人已完工投资性房地产经营情况

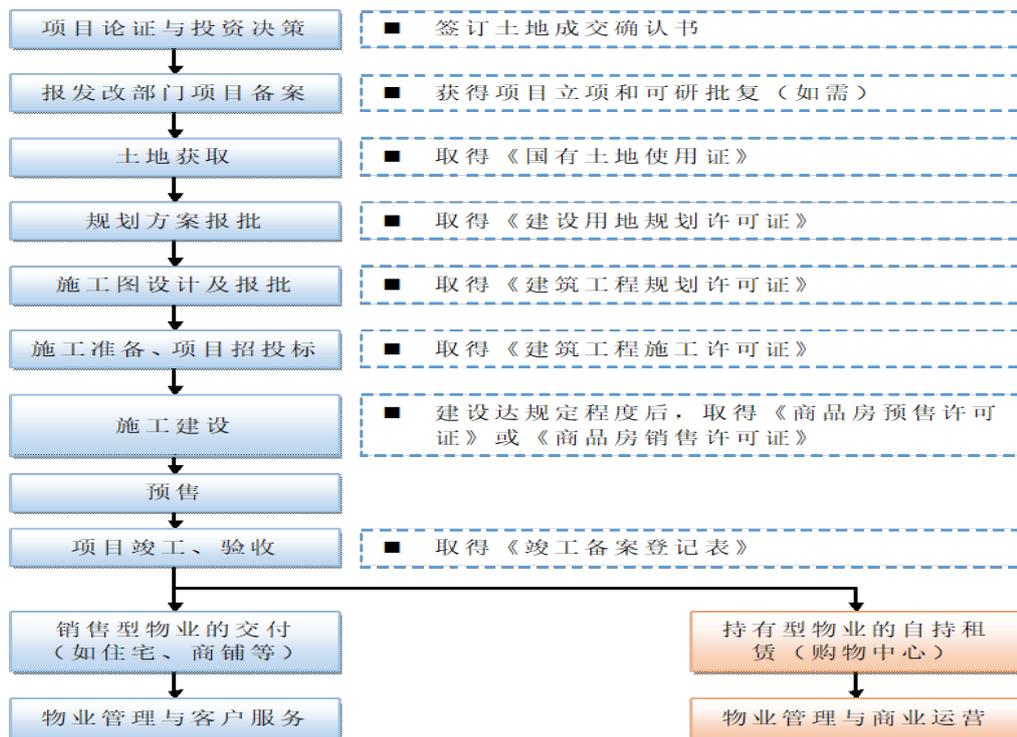
序号	项目	地区	经营业态	截至 2018 年 6 月末出租率
1	武进吾悦广场	常州	商铺及购物中心	100.00%
2	吾悦国际广场	常州	商铺及购物中心	100.00%
3	青浦吾悦广场	上海	商铺及购物中心	100.00%
4	吴江吾悦广场	苏州	商铺及购物中心	95.83%

序号	项目	地区	经营业态	截至 2018 年 6 月末 出租率
5	张家港吾悦广场	张家港	商铺及购物中心	95.31%
6	丹阳吾悦广场	丹阳	商铺及购物中心	99.92%
7	海口吾悦广场	海口	商铺及购物中心	100.00%
8	南昌吾悦广场	南昌	商铺及购物中心	98.73%
9	金坛吾悦广场	金坛	商铺及购物中心	99.85%
10	安庆吾悦广场	安庆	商铺及购物中心	97.29%
11	成都吾悦广场	成都	商铺及购物中心	100.00%
12	桐乡吾悦广场	桐乡	商铺及购物中心	100.00%
13	衢州吾悦广场	衢州	商铺及购物中心	99.76%
14	长春吾悦广场	长春	商铺及购物中心	94.40%
15	诸暨吾悦广场	诸暨	商铺及购物中心	92.94%
16	镇江吾悦广场	镇江	商铺及购物中心	98.56%
17	青岛吾悦广场	青岛	商铺及购物中心	99.34%
18	嵊州吾悦广场	嵊州	商铺及购物中心	100.00%
19	如皋吾悦广场	如皋	商铺及购物中心	100.00%
20	宁波吾悦广场	宁波	商铺及购物中心	100.00%
21	南京吾悦广场	南京	商铺及购物中心	95.79%
22	成都武侯吾悦广场	成都	商铺及购物中心	97.15%
23	晋江吾悦广场	晋江	商铺及购物中心	98.48%
24	渭南吾悦广场	渭南	商铺及购物中心	100.00%
25	新城控股大厦 B 座	上海	办公楼	90.81%

5、发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：

公司房地产开发业务流程图



6、发行人收入确认原则

收入的金额按照新城控股在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入新城控股，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(1) 销售商品

新城控股在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

（2）提供劳务

新城控股对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入企业，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

（3）让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有新城控股货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

7、发行人经营模式

（1）组织管控模式

新城控股建立了与生产经营相适应的组织职能机构，实行“总部—项目公司”两级管控模式，并针对商业综合体项目的经营特征，设立了专门的商业管理中心及商管子公司。

（2）生产模式、采购模式及销售模式

新城控股主要通过“土地获取—规划设计—工程建设—销售交付或自持租赁”这一流程进行房地产项目的开发，具体如下：

公司房地产生产、采购及销售模式流程图



1) 土地获取

①土地信息监察及筛选

总部战略投资中心会定期监察监测地方政府发布的关于土地公开招标、拍卖或挂牌出让的公告，并与房地产代理商、经纪商等保持良好关系以获取二级市场上合适地块的出让信息。

在发现合适地块的出让信息后，总部战略投资中心将立即组织人员进行全面调研及现场评估，对相关地块进行筛选。调研及评估指标包括但不限于：地理位置及地块规模；当地人口、购买力、目标客户需求及地块所在区域的预期增长情况；当地交通设施和基础设施配套情况；预计开发成本及时间，包括拆迁及重新安置所需费用及时间；预期的财务回报；当地竞争环境；政府针对该地块及其周边区域的发展计划；产品定位等。

②项目可行性研究

针对筛选后决定进行开发的地块，战略投资中心将组织土地拓展人员与当地政府进行磋商洽谈，与此同时战略投资中心还将牵头设计研发中心、市场营销中心、项目管理中心成本管理条线、商业管理中心及项目公司相关部门进行深入的可行性研究，主要包括产品设计、产品定位、财务预测和回报分析等内容。

以可行性研究中的产品设计部分为例，设计研发中心将根据战略投资中心提供的相关土地技术资料，按照公司要求进行指标测算性规划方案，具体职责包括：全面收集地块所在城市相关技术规定、地块用地红线周边现状资料，并整理完成地块相关土地出让要求；进行现场勘察，完成相应地块周边现状资料的摸底核实工作；将指标测算性规划方案提交战略投资中心，并根据其具体要求修改完善方案等。在上述过程中，项目公司技术部将负责相关基础资料的收集及整理。

③项目投资决策及土地获取

项目的可行性研究报告将提交至总部的投资决策委员会，投资决策委员会将根据公司资源的使用情况及拟建项目是否符合公司的战略方向进行综合考量，并评估拟建项目的成本、回报、资金需求和资源需求等因素，最终形成项目的投资决策。

对于决策通过的地块，由总部战略投资中心组织土地拓展人员完成土地招拍挂流程、《土地出让合同》签订等相关手续的办理，获取土地。

2) 规划设计

新城控股规范该环节的制度文件主要包括《项目管理手册——设计分册（2014 版）》。

①设计单位的选择及管理

在设计单位的选择上，建立设计类供应商储备库制度，由总部设计研发中心及项目公司技术部负责。设计研发中心负责审核所有设计类供应商的入库资料，并发起规划概念方案设计供应商、建筑方案设计供应商等的入库审批；项目公司技术部主要负责发起景观、灯光、幕墙等专项设计供应商的入库审批。

在设计单位的管理上，建立过程评估及年度评估两级考评体制。在过程评估环节，由设计研发中心、项目公司技术部主责，须在供应商的使用过程中，分别负责记录总部主导供应商、项目公司主导供应商在进度、质量、成本控制及服务方面的情况，并须在供应商评估中反映。在年度评估环节，由设计研发中心牵头，负责每两个月收集过程评估环节中的供应商信息及评价表；负责与行政人事中心合作，拟定评估方案并发起年度供应商评估及定级。

②设计方案的选择及执行

在设计方案的选择上，首先由项目公司营销部、商业管理中心、项目管理中心成本管理条线等相关部门分别提供项目住宅部分的定位、项目商业部分的定位、成本控制建议等设计条件，由设计研发中心、项目公司技术部根据设计条件编制设计任务书，并提交公司内部审批（其中项目商业部分必须经商业管理中心的分管总裁审批）。设计任务书经审批后，设计研发中心或项目公司技术部将邀请设计供应商储备库内的设计单位根据任务书的要求提交设计方案，组织专家评审小组对设计方案进行评审，并要求设计单位根据评审结果修改设计方案，最终形成合适的设计方案。

在设计方案的执行上，实行“总部设计研发中心—项目公司技术部”两级管控模式，职责分工如下：设计研发中心主责方案设计阶段，在扩初设计阶段负责审

核方案及提供协助，在施工图设计阶段负责复核校验；项目公司技术部在方案设计阶段负责提供前期资料、组织外部评审、配合报批工作等，主责扩初设计阶段、施工图设计阶段（包括落实施工图设计进度等）。此外，为更好地把控设计工作质量，实行过程管理巡查制度及项目评估制度等。

③工程建设

新城控股规范该环节的制度文件主要包括《项目管理手册——工程分册（2014 版）》、《项目管理手册——采购分册（2014 版）》以及《项目管理手册——成本分册（2014 版）》等。

a) 施工单位、监理单位的选择及管理

施工单位可分为土建、安装等总承包商以及装饰、设备配套等专业承包商两大类，其中总承包商及部分专业承包商的选择由总部项目管理中心负责，剩余部分专业承包商的选择由项目公司工程部负责；监理单位作为服务承包商，由项目公司工程部负责。具体流程如下：首先，由项目管理中心及项目公司工程部分别负责各自主导的工程类供应商的考察、入库及关系维护，并报公司内部审批；随后，通过邀请招标或直接委托方式，在工程类供应商储备库范围内确定该项目的施工单位及监理单位，并与其签订相应的服务合同（若采用免招标直接委托方式，须优先选择 3 家以上合格供应商经过比价后再确定直接委托单位）。

对于施工单位的管理，项目公司工程部负责每月对施工单位进行检查考核并提出改进意见，考核内容包括组织制度管理、施工质量管理、施工进度管理、安全文明管理四项内容，此外还负责监督施工单位对检查意见的整改、将检查考核结果上报项目管理中心；项目管理中心除负责编制修订作业指引外，主要负责督促项目公司工程部、监理单位对施工单位的检查考核，对各施工单位检查考核结果进行统计、汇总及归档。上述过程评估结果将作为半年度、年度工程类供应商等级评定的依据，由项目公司给出等级调整建议并上报项目管理中心进行决策。

对于监理单位的管理，项目公司工程部负责每月对监理单位进行检查考核并提出改进意见，考核内容包括组织制度管理、档案管理、质量管理、安全文明管理四项内容，此外还负责监督监理单位对检查意见的整改、将检查考核结果上报

项目管理中心；项目管理中心除负责编制修订作业指引外，主要负责督促项目公司工程部对监理单位的检查考核，对各监理单位检查考核结果进行统计、汇总及归档。上述过程评估结果将作为半年度、年度服务类供应商等级评定的依据，由项目公司给出等级调整建议并上报项目管理中心进行决策。

b) 工程物资的采购

根据采购材料的产品特性和管控需要，分为两级采购：电梯、型材、空调等采购金额较大的材料设备施行总部战略采购，由项目管理中心负责；混凝土、管桩、人防设备等具有区域属性或政府垄断性的材料设备施行项目公司采购，由项目公司工程部及成本部负责。

新城控股建立了全面完整的采购管理体系，主要分为采购策划、材料设备的招投标、材料设备的验收管理三个环节。在采购策划环节，由项目公司工程部负责编制《项目材料设备总体采购计划》、《项目材料设备年度采购计划》、《甲供材月度计划》等，并报项目管理中心审批；在材料设备的招投标环节，遵循“公开、公平、公正及诚实守信”原则，通过邀请招标方式，在材料设备类供应商储备库范围内确定合适的供应商；在材料设备的验收管理环节，主要由项目公司工程部负责材料设备的进场前准备、验收检查、成品保护及领用监控，确保材料设备的质量达标并对材料设备的领用过程予以规范。

④销售交付或自持租赁

新城控股规范该环节的制度文件主要包括《项目管理手册——营销分册（2014 版）》等。

a) 销售模式

新城控股总部设市场营销中心、项目公司设营销部，专门负责为其开发的商业综合体项目制定和执行适当的广告和销售计划。在此基础上，新城控股也聘请外部代理（包括广告公司和房地产销售代理）协助其实施销售和营销计划。新城控股营销方案的执行可分为“品牌落地、客户蓄水、开盘销售、续销清盘”四个阶段，具体如下表所示：

发行人主要营销方案

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
品牌落地阶段	项目启动后	■ 通过户外 LED 屏、户外灯箱、公交站点、工地围挡等媒介进行宣传	■ 针对新城品牌进行广告宣传
	项目起势阶段	■ 通过奠基仪式的形式，从项目将对城市带来的改变、城市氛围的营造等角度出发，在当地主流媒体进行集中公司品牌宣传	■ 针对新城品牌进行广告宣传
客户蓄水阶段	售楼处正式开放日	■ 集中邀约所有来电登记客户参与售楼处开放活动	■ 以现场人气和氛围塑造产品形象
	首批开盘前 35 天	■ 举办区域发展论坛	■ 增强政府领导和活动话题效应、吸引关注
	首批开盘前 30 天	■ 举办住宅样板房开放活动	■ 吸引住宅客户到访参观，为项目开盘积累客户
	首批开盘前 20 天	■ 举办商业投资论坛	■ 密集宣传项目区域、投资、产品优势并由此制造市场影响、聚集人气和传递口碑
	首批开盘前 7 天	■ 举办产品说明会	■ 提前释放开盘信息、令所有客户做好购买准备
	商业开盘前 30 天	■ 举办主力店签约仪式	■ 增强商铺客户信心，加强口碑传播
开盘销售阶段	开盘前	■ 做好商铺铺位划分、销售协议及合同等开盘物料的准备	■ 为开盘销售做好准备
	开盘前	■ 制定好包括开盘目标、开盘活动策划、开盘流程等在内的开盘方案	■ 为开盘销售做好准备
	开盘前	■ 根据认筹转认购比例、意向转认筹比例等反向推算意向客户数量，据此制定线上及线下的渠道拓展方案	■ 为开盘销售做好准备
	正式开盘	■ 组织好现场各项工作，尤其是做好选房、认购手续办理	■ 保证开盘销售工作的顺利进行
续销清盘阶段	开业前 180 天	■ 举办商家签约大会	■ 多渠道释放签约商家品牌及满铺招商的信息、以增强商铺投资者的信心
	开业前 75 天	■ 举办亮灯仪式、摄影比赛等活动	■ 保证项目的曝光率、使得传播效应最大化
	开业前 50 天	■ 举办吾悦会员募集大会	■ 实现老客户的重复购买及“老带新”

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
	交付前 60 天	■ 举办住宅工地开放日	■ 通过邀约业主及意向客户实地查看工地，达到老带新及重复购买之目的
	开业日	■ 举办开业仪式	■ 联合主力店统一宣传开业信息，引发全城关注

此外，新城控股自 2014 年起尝试营销创新，推出以“全民经纪人”为核心理念的线上经纪平台“新城带客通”，通过连接新老业主、新城员工、销售代理、自由经纪人、线上粉丝等相关群体并提供相应服务，建立以社交关系为中心的创新销售模式。通过“新城带客通”平台，一方面线上注册的经纪人为意向楼盘推荐客户后，可以线上追踪客户动态，包括上门看楼、电话回访、认筹认购、签约回款等，并可在个人账户中清晰掌握佣金结算情况；另一方面新老业主可以图文并茂地全方位了解到每一个项目的周边配套、户型详解、楼盘详情等情况。作为国内第一家既有项目展示功能、又有经纪人功能的全国性线上平台，“新城带客通”开启了房地产企业线上经纪平台的“2 合 1”新时代，以创新模式颠覆互联网营销渠道。

b) 销售理念及定价模式

新城控股将“吾悦”品牌定位于“创造愉悦体验”，旨在通过高性价比的产品为人们带来更加愉悦的休闲体验和生活方式，提升所在区域和城市的长远价值。

新城控股采用底价管理的定价模式，项目的初次定价和后续调价均是在经公司内部审批后的房源底价的基础上进行的，具体如下：

在初次定价环节，于房源推售前 10 天内由项目公司营销部组织召开价格评审会，提报内容主要包括区域房地产市场情况、区域竞争分析、当期房源特征及客户排摸情况、项目财务情况、开盘房源的价格建议，价格评审通过后项目公司将发起价格文件流转。

在后续调价环节，项目公司营销部将依据当前市场形势、阶段性销售任务等，定期提出调价建议，报公司内部审批。

(3) 盈利模式

新城控股商业地产开发业务的营业收入主要来源于销售型物业的销售收入及持有型物业的租金收入两大块。对于销售型物业而言，主要通过住宅、写字楼、酒店及酒店式公寓、沿街商铺的出售取得收入、实现盈利；对于持有型物业而言，主要通过收取商铺租金取得收入，此外还可通过收取停车费、展位费等配套设施服务费增加经常性收入。

新城控股主要通过住宅的开发与销售取得收入，实现盈利。一方面，在土地获取阶段即引入营销、技术、财务等部门进行深入的可行性研究，选择合适的地块，以确保未来能达到预期的收益率；另一方面，通过户型结构的合理设计、品牌营销的推广等，进一步提升产品的附加值。

（4）结算模式

就销售型物业而言，新城控股在相关开发产品已经完成竣工验收、与购买方签订销售合同、向购买方交付物业时，确认物业销售收入的实现。

就持有型物业而言，新城控股在租赁期内按照直线法确认物业租赁收入。

（5）融资模式

截至 2017 年末，新城控股开发房地产项目的融资方式主要包括自有资金、银行贷款、信托贷款、发行债券等。新城控股自 2013 年底引入项目的合作开发模式，以实现自有资金投资回报率的最大化。新城控股吸收合并江苏新城完成后，新城控股已实现 A 股上市，且 2015 年以来公司已相继在交易所及银行间市场通过发行债券直接融资。随着房地产企业 A 股市场再融资渠道及直接融资渠道的打开，新城控股的融资渠道将更加丰富。

（6）物业管理模式

新城控股委托江苏新城物业为其开发的综合体项目中的住宅部分提供物业管理服务。

（7）对出租物业的经营方式

新城控股成立了专门的商业管理中心，负责持有型物业的自持运营及对外租赁，旨在通过持有型物业（即购物中心）的持续经营，形成浓厚的商业氛围，从

而提升租金水平，带来长期稳定的现金流，同时带动整个项目的价值提升，实现良性循环。

在持有型物业的经营上，新城控股将“吾悦”系广场定位于体验式商业，具体体现在以下三个方面：（1）从建筑布局来看，吾悦广场在多个城市的落地项目均追求当地最大、单层面积多，但是层数少、动线清晰，以实现消费者为主导的整体人性化设计体验；（2）从品牌招商来看，商业管理团队在最初的招商过程中，即对各个业态品牌进行充分摸底和市场预判，并结合各个品牌在项目当地消费群体中的认可度，合理引进符合项目定位的品牌商户；（3）从业态布局来看，吾悦广场强调去百货化，在满足各个业态基本比例的基础上，适当结合当地市场需求、增加一定比例的新型体验式业态，比如儿童娱乐类体验、文化旅游类体验等。

在新城控股旗下的多个吾悦广场中，公司自持商业比例高达 80%。开发商持有高比例商业，有利于其充分运用自身拥有的丰富商家资源以及专业运营经验，保障商业地产后期的品牌招商与统一管理，最大化地实现综合体项目的长远增值。在由赢商网联合 21 世纪中国商业地产研究院等发起主办的“2014 年中国体验式商业地产发展论坛”中，新城控股位于常州的吾悦广场项目荣获“中国最佳体验式商业模式奖”。

（8）工程款的支付及结算模式

发行人工程款的主要支付及结算方式为支票、电汇、汇票、网银以及承兑汇票等方式。工程款支付流程如下：

①施工单位向工程部提交《工程款支付申请表》（必须经施工单位项目经理签字并加盖公章）；

②现场工程师核实本次请款的实际完成工程数量及工程质量，并签署《工程款支付申请表》；

③工程部经理核实工程质量和数量并签署《工程款支付申请表》；

④工程完工后，由施工单位向预算专员提交电子版的结算书，同时提供相应的设计变更、与工程造价相关工作联系单、工程签证单等。

8、发行人主要客户及供应商

(1) 主要客户

最近三年，新城控股前五名客户的销售情况如下表所示：

发行人最近三年前五名客户销售情况

客户	销售额（万元）	占当期营业收入的比例
2017 年度		
客户 1	12,710.64	0.31%
客户 2	2,182.75	0.05%
客户 3	1,864.72	0.05%
客户 4	1,541.11	0.04%
客户 5	1,493.32	0.04%
合计	19,792.54	0.49%
2016 年度		
客户 1	9,997.85	0.36%
客户 2	8,757.66	0.31%
客户 3	3,830.54	0.14%
客户 4	3,332.64	0.12%
客户 5	3,235.00	0.12%
合计	29,153.69	1.05%
2015 年度		
客户 1	16,956.53	0.72%
客户 2	5,244.14	0.22%
客户 3	4,273.37	0.18%
客户 4	3,786.36	0.16%
客户 5	3,204.28	0.14%
合计	33,464.68	1.42%

(2) 主要供应商

最近三年，新城控股向前五名供应商采购的情况如下表所示：

发行人最近三年向前五名供应商采购情况

2017 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	169,222.38	10.12%
江苏兴厦建设工程集团有限公司	75,887.51	4.54%
常州市中大建设工程有限公司	45,775.45	2.74%
常州市通润建设工程有限公司	36,153.80	2.16%
江苏龙地建设工程有限公司	33,830.08	2.02%
合计	360,869.21	21.57%
2016 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
江苏兴厦建设工程集团有限公司	119,709.84	13.84%
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	82,108.23	9.49%
常州市中大建设工程有限公司	38,319.88	4.43%
德持建设集团有限公司	34,795.83	4.02%
中建一局集团第五建筑有限公司	30,952.04	3.58%
合计	305,885.82	35.36%
2015 年度		
供应商	采购额（万元）	占当期采购总额的比例
德持建设集团有限公司	24,418.15	2.35%
江苏省电力公司	23,675.68	2.28%
常州市中大建设工程有限公司	19,610.74	1.89%
中建一局集团第五建筑有限公司	17,888.42	1.72%
南京照宇建设工程有限公司	16,914.15	1.63%
合计	102,507.15	9.87%

（四）发行人主要在建、拟建项目及土地储备情况

1、主要在建项目

截至 2018 年 6 月末，新城控股主要在建项目情况如下表所示：

截至 2018 年 6 月末发行人主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	业主方	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资	已投资额	未来拟投资额	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业/竣工时间
发行人及合并报表范围内子公司在建项目													
1	南京新城万顺房地产有限公司	南京花漾紫郡	浦口区	住宅	100%	14.42	10.23	4.19	21.45	0.01	71%	2016 年 3 月	2018 年 6 月
2	南京新城创汇房地产有限公司	南京璞樾和山	栖霞区	住宅	100%	17.76	15.26	2.50	12.88	1.10	86%	2016 年 10 月	2018 年 12 月
3	南京汇隆房地产有限公司	南京 G60 青龙小镇	江宁区	住宅	33%	55.18	36.50	18.68	23.10	16.64	66%	2017 年 5 月	2019 年 12 月
4	江苏兰华投资开发有限公司	句容新城源山	宝华镇	住宅	96%	7.27	2.20	5.07	18.99	5.74	30%	2017 年 7 月	2019 年 5 月
5	句容万博房地产开发有限公司	句容新城樾府	华阳镇	住宅	100%	17.30	11.27	6.03	23.83	12.62	65%	2017 年 8 月	2020 年 3 月
6	宿迁力达置业有限公司	宿迁太湖花园	宿迁市经济开发区	住宅	96%	9.16	1.10	8.06	28.16	20.09	12%	2018 年 1 月	2020 年 2 月
7	宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁水木清华三期	宿城区	住宅	96%	15.55	5.84	9.71	31.31	22.44	38%	2017 年 12 月	2020 年 6 月
8	淮安融侨置业有限公司	淮安市融侨火车站地块	淮阴区	住宅	100%	4.19	1.06	3.13	17.93	11.31	25%	2018 年 1 月	2020 年 4 月
9	淮安新城红悦房地产有限公司	淮安开 4 地块	淮安区经济开发区	住宅	100%	5.37	2.29	3.08	10.57	7.84	43%	2018 年 3 月	2019 年 12 月
10	合肥新城创宏房	合肥北宸紫郡	长丰县	住宅	95.87%	11.62	10.54	1.08	17.23	4.02	91%	2017 年 3 月	2018 年 12 月

	地产有限公司												
11	常州新城房产开发有限公司	常州新城公馆四期	常州武进区	住宅	95.75%	16.41	6.01	10.40	26.77	3.88	37%	2016年3月	2018年6月
12	常州汇盛房地产发展有限公司	常州新城郡未来	常州武进区	住宅	99.50%	12.94	8.27	4.67	26.34	2.33	64%	2017年2月	2018年12月
13	常州卓盛房地产发展有限公司	常州新城桃李郡	常州武进区	住宅	99.50%	22.04	9.48	12.56	45.89	19.94	43%	2017年11月	2019年12月
14	昆山新城创宏房地产有限公司	昆山紫郡	昆山	综合体	100.00%	6.78	5.56	1.22	12.89	0.00	82%	2017年7月	2018年12月
15	苏州城弘房地产开发有限公司	苏州湾上风华	苏州吴江	住宅	50.00%	5.65	4.75	0.90	10.88	0.02	84%	2016年10月	2018年12月
16	吴江恒力地产有限公司	苏州十里锦绣	苏州吴江	住宅	100.00%	5.48	1.08	4.40	13.37	9.37	20%	2017年8月	2019年6月
17	泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰兴皇家水岸67号地块	泰兴	住宅	100.00%	11.06	1.60	9.46	23.36	20.13	14%	2018年1月	2020年4月
18	泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州皇家花园	泰州	住宅	100.00%	9.86	1.76	8.10	19.60	13.24	18%	2018年1月	2020年4月
19	平湖创锦房地产有限公司	上海新城金樾	嘉兴市平湖曹桥街道	住宅	95.94%	11.16	6.18	4.98	19.17	10.09	55%	2017年11月	2019年5月
20	南京新城创置房地产有限公司	上海南通紫郡	南通市港闸区	住宅	80.00%	14.68	8.11	6.57	41.30	5.53	55%	2015年4月	2018年6月
21	启东碧和房地产开发有限公司	上海启东项目	江苏启东	住宅	33.84%	14.37	7.64	6.73	20.41	14.90	53%	2018年3月	2019年9月
22	杭州新城鼎佳房	杭州香悦半岛	杭州市萧	住宅	60.00%	13.56	11.71	1.85	16.93	0.21	86%	2015年11月	2018年6月

	地产开发有限公司		山区										
23	嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴海上风华苑	嘉兴市嘉善县	住宅	100.00%	15.29	12.97	2.32	16.90	0.16	85%	2017年2月	2019年12月
24	杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州香悦公馆	杭州市萧山区	住宅	100.00%	20.86	12.99	7.87	27.93	4.00	62%	2016年10月	2018年8月
25	杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州璟隽公馆	杭州市萧山区	住宅	100.00%	23.95	18.63	5.32	16.40	11.20	78%	2018年3月	2019年12月
26	杭州万照置业有限公司	溪望尚庭	杭州市余杭区	住宅	34.00%	17.54	12.93	4.61	17.29	1.15	74%	2016年6月	2018年6月
27	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州海上风华	湖州市南浔区	住宅	100.00%	13.15	6.62	6.53	22.87	12.36	50%	2017年10月	2019年10月
28	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州海上风华西区	湖州市南浔区	住宅	100.00%	5.17	2.29	2.88	11.51	5.33	44%	2017年11月	2019年12月
29	武汉新城创置置业有限公司	武汉璟棠	武汉市汉阳区	住宅	100.00%	18.87	10.05	8.82	32.57	14.58	53%	2017年3月	2019年6月
30	武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉璟汇二期	武汉市东西湖区	住宅	100.00%	5.65	2.97	2.68	17.16	0.00	53%	2016年5月	2018年5月
31	武汉江南印象置业有限公司	武汉阅璟台	武汉市洪山区	住宅	100.00%	19.06	11.61	7.45	21.36	13.43	61%	2017年11月	2019年9月

32	鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州汇隼	鄂州葛店开发区	住宅	100.00%	6.25	3.73	2.52	11.29	8.81	60%	2018年2月	2020年2月
33	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感悦隼	孝感市高新区	住宅	100.00%	7.29	3.76	3.53	15.34	11.50	52%	2018年1月	2020年2月
34	青岛市丽洲置业有限公司	青岛新城玺樾	青岛胶州市	住宅	99.01%	11.47	1.62	9.85	24.23	16.97	14%	2017年10月	2019年12月
35	济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南香溢澜庭	济南市历城区	住宅	99.01%	16.11	7.93	8.18	37.24	8.06	49%	2016年6月	2019年1月
36	济南荣建置业有限公司	济南新城领寓	济南市槐荫区	商业	99.01%	8.28	2.32	5.96	13.56	8.98	28%	2017年12月	2020年6月
37	长沙新城万博置业有限公司	长沙新城国际花都	望城区	住宅	100.00%	17.91	12.44	5.47	55.20	9.95	69%	2018/1/31	2018年8月
38	天津新城创置房地产开发有限公司	天津生态城项目	天津滨海新区	住宅	100.00%	24.47	14.84	9.63	15.60	9.47	61%	2017年8月	2020年5月
39	佛山鼎图房地产有限公司	佛山新城招商誉府（联合操盘）	佛山市三水区	住宅	48%	18.49	11.61	6.88	23.48	13.66	63%	2017年8月	2019年5月
40	西安创樾房地产开发有限公司	西安新城玺樾骊府	西安市临潼区	住宅	100.00%	8.68	2.35	6.33	13.95	8.65	27%	2017年12月	2019年10月
41	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	荥阳项目-E地块	河南省荥阳市	住宅	51.00%	6.06	2.93	3.13	18.01	6.95	48%	2017年7月	2019年5月
42	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	荥阳项目-D地块	河南省荥阳市	住宅	51.00%	7.45	1.59	5.86	20.70	14.96	21%	2018年3月	2020年7月

	司												
43	重庆盛牧房地产开发有限公司	新城金科.桃李郡	渝北空港	住宅	47.97%	15.01	9.72	5.29	21.23	10.60	65%	2017.12.11	2019年12月
44	昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明吾悦广场	五华区	综合体	100.00%	22.40	11.17	11.23	48.60	7.52	50%	2017年4月	2019年9月
45	临沂新城吾悦置业有限公司	临沂吾悦广场	河东区	综合体	100.00%	13.37	5.06	8.31	37.77	3.35	38%	2017年6月	2019年6月
46	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安吾悦广场	安阳新区	综合体	100.00%	10.69	6.88	3.81	20.18	0.00	64%	2016年9月	2018年12月
47	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡吾悦广场	宝鸡	综合体	100.00%	10.52	2.11	8.41	28.53	16.62	20%	2018年3月	2019年12月
48	长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙吾悦广场	长沙	综合体	100.00%	10.36	4.89	5.47	18.39	0.05	47%	2017年10月	2018年11月
49	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪吾悦广场	慈溪	综合体	100.00%	24.88	8.01	16.87	56.95	30.04	32%	2017年11月	2019年12月
50	常州新城紫东房地产发展有限公司	常州天宁吾悦广场	天宁区	综合体	100.00%	12.03	5.47	6.56	20.83	8.15	45%	2018年2月	2019年9月
51	连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港吾悦广场	连云港	综合体	100.00%	5.03	0.85	4.18	14.45	8.11	17%	2017年12月	2019年12月
52	南昌吾悦房地产	南昌新建吾悦	新建区	综合体	100.00%	10.92	4.87	6.05	19.24	3.35	45%	2017年10月	2019年4月

	开发有限公司	广场											
53	平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖吾悦广场	平湖	综合体	100.00%	18.83	9.70	9.13	41.95	0.47	52%	2017年4月	2019年1月
54	钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州吾悦广场	钦州	综合体	100.00%	18.66	2.44	16.22	58.38	32.66	13%	2017年12月	2019年12月
55	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶吾悦广场	上饶	综合体	100.00%	26.31	9.18	17.13	59.34	23.15	35%	2017年8月	2019年5月
56	泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴吾悦广场	泰兴	综合体	100.00%	23.88	12.35	11.53	52.23	9.65	52%	2017年6月	2018年12月
57	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	台州玉环吾悦广场	台州玉环	综合体	100.00%	26.65	12.08	14.57	48.66	20.02	45%	2017年5月	2019年6月
58	西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安沣东吾悦广场	西安沣东	综合体	100.00%	14.65	4.81	9.84	27.04	2.24	33%	2017年11月	2019年9月
59	仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居吾悦广场	仙居	综合体	100.00%	25.64	11.34	14.30	50.60	15.38	44%	2017年10月	2019年12月
60	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆吾悦广场	迎江区	综合体	100.00%	3.93	2.98	0.95	10.73	0.15	76%	2015年1月	2018年8月
61	成都新城万博房地产开发有限公司	成都吾悦广场	龙泉驿区	综合体	100.00%	10.06	8.00	2.06	24.84	0.56	80%	2015年7月	2018年9月

	司												
62	宁波凯拓房地产发展有限公司/ 宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波吾悦广场	镇海区	综合体	100.00%	13.19	9.83	3.36	27.54	1.75	75%	2015 年 11 月	2018 年 12 月
63	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州吾悦广场	嵊州市	综合体	100.00%	17.43	13.23	4.20	39.05	11.81	76%	2015 年 12 月	2018 年 4 月
64	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南吾悦广场	淮南	综合体	100.00%	12.08	4.04	8.04	30.34	9.61	33%	2017 年 7 月	2018 年 8 月
65	句容万博房地产开发有限公司	句容吾悦广场	句容	综合体	100.00%	14.64	4.70	9.94	38.21	7.55	32%	2017 年 7 月	2018 年 12 月
66	南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁吾悦广场	南宁	综合体	100.00%	9.81	3.56	6.25	18.48	3.42	36%	2017 年 8 月	2018 年 11 月
67	启东市新城万博房地产开发有限公司	启东吾悦广场	启东	综合体	100.00%	17.26	7.89	9.37	35.41	0.22	46%	2017 年 5 月	2019 年 3 月
合计						962.02	499.76	462.26	1,763.91	608.06			
发行人合联营在建项目													
1	南京新城创锦房地产有限公司	南京璞樾钟山	南京市栖霞区	住宅	70%	30.00	27.06	2.94	16.71	3.02	90%	2016 年 7 月	2019 年 6 月
2	南京新城广阅房地产有限公司	南京保利天地	江宁区	住宅	30%	16.80	11.80	5.00	23.68	0.00	70%	2016 年 4 月	2018 年 12 月

3	南京新保弘房地产有限公司	南京 G59 麒麟地块	南京市江宁区	住宅	33%	61.62	45.11	16.51	24.86	17.64	73%	2017 年 5 月	2019 年 12 月
4	南京明弘新房地产开发有限公司	南京星悦天地广场	南京浦口区	住宅	30%	8.53	6.60	1.93	10.92	2.07	77%	2017 年 6 月	2019 年 12 月
5	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州碧桂园	邳州市	住宅	47%	5.86	2.55	3.31	13.68	9.53	44%	2017 年 12 月	2019 年 9 月
6	来安金弘新房地产有限公司	艺境花园	滁州市来安县	住宅	33%	11.45	8.54	2.91	17.06	8.03	75%	2017 年 9 月	2019 年 9 月
7	扬州启辉置业有限公司	水漾花苑	扬州市邗江区	住宅	33%	6.63	2.40	4.23	15.54	8.89	36%	2018 年 1 月	2019 年 5 月
8	合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥十里春风	合肥市肥东县	住宅	43.90%	12.89	6.32	6.57	17.66	13.49	49%	2018 年 1 月	2019 年 12 月
9	合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥西子花园	高新区	住宅	19.51%	20.22	16.92	3.30	29.04	0.89	84%	2017 年 8 月	2019 年 12 月
10	合肥新城创晟房地产有限公司	合肥大都会	南京路以南、华山路以东	住宅	50.00%	18.83	15.98	2.85	14.15	9.64	85%	2017 年 12 月	2020 年 6 月
11	合肥新城创域房地产有限公司	合肥时光印象	贵阳路以南、贵州路以东	住宅	31.63%	27.86	20.84	7.02	34.30	8.52	75%	2017 年 6 月	2020 年 9 月
12	常州新城创恒房地产开发有限公司	金坛新城金郡花园	常州金坛区	住宅	76.60%	13.75	7.56	6.19	17.58	2.80	55%	2017 年 7 月	2018 年 12 月

13	无锡市晨业房地产有限公司	无锡西漳地块	无锡惠山区	住宅	24.47%	25.05	15.30	9.75	35.61	21.23	61%	2017年10月	2019年6月
14	常州市泰和之春置业有限公司	常州泰和之春项目	常州天宁区	住宅	经营权	21.22	5.51	15.71	41.82	18.87	26%	2017年8月	2020年4月
15	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	常州环太湖艺术城项目	常州武进区	住宅	48.35%	11.83	5.71	6.12	25.95	0.29	48%	2017年10月	2019年11月
16	苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州香溪源	苏州吴江区	住宅	50.00%	13.65	10.71	2.94	29.65	1.89	78%	2016年12月	2018年12月
17	苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州三千邑	苏州吴江区	住宅	35.00%	29.31	21.62	7.69	31.29	16.73	74%	2016年12月	2019年6月
18	苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州湖畔樾山	苏州相城区	住宅	50.00%	20.68	10.32	10.36	51.15	4.72	50%	2016年12月	2020年2月
19	常熟市新碧房地产开发有限公司	常熟紫云名邸	常熟	住宅	33.00%	11.29	6.37	4.92	15.82	0.00	56%	2017年3月	2019年6月
20	张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港茗悦华庭	张家港	住宅	31.35%	15.40	5.80	9.60	31.77	12.44	38%	2017年5月	2018年12月
21	苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州拾鲤花园	苏州相城区	住宅	20.00%	22.58	2.17	20.41	31.87	16.99	10%	2017年7月	2020年6月
22	南通暄玺房地产有限公司	南通上悦城	南通	住宅	25.00%	13.91	4.46	9.45	26.78	10.38	32%	2017年12月	2019年8月
23	常熟万中城房地产有限公司	常熟万科公望花园	常熟	住宅	10.00%	7.66	5.30	2.36	14.76	0.02	69%	2016年8月	2018年12月
24	苏州聿盛房地产开发有限公司	MOC 芯城汇	苏州市相城区	综合体	65.00%	56.08	36.47	19.61	59.98	32.31	65%	2017年9月	2020年3月

25	上海碧罗房地产开发有限公司	上海云麓之城	上海宝山区	住宅	22.07%	33.93	22.86	11.07	23.24	8.23	67%	2017年8月	2019年9月
26	上海茂璟置业有限公司	上海雍和府	上海宝山区	住宅	24.50%	25.84	6.69	19.15	13.21	6.78	26%	2017年9月	2019年7月
27	上海佘山乡村俱乐部有限公司	上海新城樾山	上海松江区	住宅	47.97%	61.36	22.21	39.15	47.17	17.76	36%	2016年5月	2018年4月
28	上海佳朋房地产有限公司	上海西岸公园	上海市浦东区	住宅	48.93%	36.45	15.02	21.43	20.63	11.20	41%	2017年4月	2020年6月
29	杭州龙尚房地产开发有限公司	龙湖天璞	杭州市萧山区	住宅	25.00%	35.30	29.48	5.82	18.89	0.07	84%	2017/5/20	2019/12/1
30	台州德新园置业有限公司	台州江山一品	台州市黄岩区	住宅	26.96%	17.64	6.56	11.08	37.79	11.65	37%	2017/6/30	2019/4/25
31	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	湖州碧桂园翡翠湾	湖州市吴兴区	住宅	25.00%	11.06	6.06	5.00	19.13	1.86	55%	2017年10月	2019年10月
32	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州碧桂园嘉誉花苑	湖州市吴兴区	住宅	33.00%	6.79	2.68	4.11	12.39	0.81	39%	2017年12月	2019年12月
33	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	孝感碧桂园新城华府	孝感市孝南区	住宅	50.00%	14.94	7.37	7.57	26.67	21.34	49%	2018年2月	2020年4月
34	青岛慧成置业有限公司	青岛羊毛滩 P7	青岛红岛高新区	综合体	29.71%	29.57	7.44	22.13	49.71	36.52	25%	2018年1月	2019年12月
35	青岛慧典置业有限公司	青岛羊毛滩 P6	青岛红岛高新区	综合体	29.71%	12.93	5.39	7.54	18.39	16.85	42%	2017年12月	2019年12月

36	青岛卓越东郡置业有限公司	青岛卓越皇后道二期（青岛李沧 C1 地块）	李沧区	住宅	49.51%	14.88	9.51	5.37	22.01	4.27	64%	2016 年 4 月	2018 年 10 月
37	济南世茂新纪元置业有限公司	济南翡丽公馆	济南市历城区	住宅	24.75%	24.93	13.90	11.03	19.74	12.05	56%	2017 年 4 月	2020 年 12 月
38	长沙乾璟置业有限公司	金茂湾	岳麓区	住宅	50.00%	27.62	12.81	14.81	41.26	19.37	46%	2016 年 9 月	2018 年 12 月
39	天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津宝坻项目	天津市宝坻区	住宅	50.00%	31.28	19.98	11.30	32.04	18.03	64%	2018 年 3 月	2020 年 9 月
40	天津市淀兴房地产开发有限公司	天津北辰小淀项目	天津市北辰区	住宅	80.00%	9.83	3.02	6.81	12.22	8.55	31%	2017 年 10 月	2020 年 6 月
41	佛山鼎域房地产有限公司	佛山壹鸣花园	佛山市南海区	住宅	67%	21.65	14.35	7.30	18.55	11.24	66%	2017 年 5 月	2019 年 5 月
42	廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊广阳道 1 号	廊坊市广阳区	住宅	94.14%	11.81	5.30	6.51	22.31	12.23	45%	2017 年 5 月	2020 年 5 月
43	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	成都悦隼江山	成都市简阳市东城	住宅	36.00%	9.44	1.44	8.00	16.80	12.83	15%	2018 年 2 月	2020 年 6 月
44	简阳市京新房地产开发有限公司	成都悦隼风华	成都市简阳市东城	住宅	49.00%	8.43	1.68	6.75	15.86	11.91	20%	2018 年 2 月	2020 年 6 月
45	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	成都天府悦隼	成都市天府新区	住宅	50.00%	11.32	6.11	5.21	19.23	11.19	54%	2018 年 3 月	2019 年 12 月
46	四川万合鑫城置业有限公司	成都城市之光	成都市天府新区	住宅	33.00%	10.18	7.05	3.13	19.12	3.69	69%	2018 年 1 月	2019 年 12 月

47	成都融辉桥宇置业有限公司	成都龙桥项目	成都市新都区	住宅	50.00%	11.44	6.88	4.56	19.66	13.59	60%	2017年5月	2019年5月
48	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津吾悦广场	津南区	综合体	70.00%	26.64	13.55	13.09	47.45	10.54	51%	2017年11月	2019年11月
49	台州新城万博房地产发展有限公司	台州吾悦广场	黄岩区	综合体	40.00%	32.20	20.38	11.82	42.01	6.94	63%	2015年9月	2019年11月
50	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州吾悦广场	邗江区	综合体	80.00%	23.62	13.89	9.73	46.04	2.88	59%	2016年11月	2019年4月
51	太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原吾悦广场	太原	综合体	75.00%	36.98	17.02	19.96	41.94	24.73	46%	2017年11月	2020年10月
52	义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌吾悦广场	江东街道	综合体	51.00%	28.35	20.23	8.12	42.97	3.82	71%	2016年9月	2018年9月
合计						1,109.51	620.30	489.21	1,398.06	541.32			

2、主要拟建项目

截至 2018 年 6 月末，发行人主要拟建项目情况如下表：

截至 2018 年 6 月末发行人拟建项目情况

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
1	邳州 74 号地块	邳州市	住宅	24%	11.83	4.05	22.39	16.05	34%	2018 年 10 月	2020 年 6 月
2	邳州 75 号地块	邳州市	住宅	24%	11.31	4.02	21.26	15.58	36%	2018 年 4 月	2020 年 6 月
3	镇江 2017-4-5 金山湖西地块	镇江市	住宅	96%	15.43	-	20.87	13.59	0%	2018 年 6 月	2019 年 11 月
4	金坛新城金郡花园二三期	常州金坛区	住宅	76.60%	34.76	17.41	45.06	32.94	50%	2018 年 4 月	2019 年 12 月
5	常州新城长岛东区	常州武进区	住宅	95.75%	7.10	0.69	31.55	23.66	10%	2019 年 1 月	2020 年 12 月
6	常州金色新城剩余	常州钟楼区	住宅	95.75%	1.02	0.48	4.53	2.40	47%	2019 年 1 月	2020 年 12 月
7	常州金坛万建城	常州金坛区	住宅	97.88%	1.21	0.17	3.18	3.18	14%	2019 年 1 月	2020 年 12 月
8	常州九洲物资地块	常州天宁区	住宅	48.83%	21.08	14.14	25.36	17.93	67%	2018 年 4 月	2019-06-01
9	溧阳天目湖大道 7-1#	常州溧阳市	住宅	96.18%	3.68	1.60	7.42	5.13	44%	2018 年 5 月	2019 年 1 月
10	苏州外果圩	苏州吴江	住宅	100.00%	6.30	1.79	12.88	10.22	28%	2018 年 7 月	2020 年 4 月
11	南通延寿路地块	南通	住宅	12.50%	13.86	5.76	27.52	19.44	42%	2018 年 4 月	2020 年 6 月
12	吴江菀平项目	苏州吴江	住宅	34.00%	3.86	1.84	5.55	4.25	48%	2018 年 4 月	2019 年 12 月
13	泰兴皇家水岸 8 号地块	泰兴	住宅	100.00%	11.52	-	28.23	21.78	0%	2019 年 12 月	2021 年 6 月
14	金华华金街 4#地块	金华市金东区	住宅	100.00%	13.09	6.12	25.32	17.53	47%	2018 年 5 月	2019 年 12 月
15	绍兴袍江洋泾湖 22 号地块	绍兴市袍江区	住宅	49.00%	36.87	8.68	57.27	39.86	24%	2018 年 5 月	2020 年 6 月
16	武汉江夏永旺	武汉市江夏区	住宅	51.00%	3.71	0.67	7.33	5.03	18%	2018 年 8 月	2020 年 1 月
17	孝感玺樾	孝感市高新区	住宅	100.00%	12.21	2.44	40.35	29.13	20%	2018 年 6 月	2020 年 2 月
18	黄石项目	黄石市下陆区	住宅	100.00%	12.30	5.77	25.83	19.22	47%	2018 年 8 月	2020 年 1 月

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
19	荆州碧桂园新城楚天府	荆州市沙市区	住宅	33.00%	11.05	4.23	20.88	15.93	38%	2018年5月	2020年5月
20	青岛株洲路项目	青岛胶州市	住宅	49.51%	2.15	0.63	4.40	3.18	29%	2018年6月	2020年6月
21	青岛羊毛滩 P1	青岛红岛高新区	商业	29.71%	5.87	1.63	10.72	7.66	28%	2020年1月	2026年12月
22	青岛羊毛滩 P3	青岛红岛高新区	综合体	29.71%	12.09	3.30	21.94	17.12	27%	2019年1月	2023年5月
23	青岛羊毛滩 P5	青岛红岛高新区	商业	29.71%	8.64	2.32	13.22	11.74	27%	2020年4月	2022年4月
24	青岛羊毛滩 P4	青岛红岛高新区	综合体	29.71%	13.41	3.64	20.55	18.53	27%	2018年5月	2020年5月
25	青岛羊毛滩 P2	青岛红岛高新区	商业	29.71%	11.54	2.26	15.83	14.57	20%	2020年1月	2021年12月
26	青岛高新区山大项目	青岛高新区	住宅	69.31%	25.49	9.56	43.96	28.82	38%	2018年4月	2020年4月
27	齐河新城悦隽	德州市齐河县	住宅	99.01%	8.63	3.57	16.84	12.47	41%	2018年5月	2020年2月
28	齐河新城玺樾	德州市齐河县	住宅	99.01%	26.24	11.71	52.26	34.25	45%	2018年6月	2020年4月
29	济南香溢华庭	济南市历城区	住宅	99.01%	22.31	4.90	39.98	30.02	22%	2018年6月	2021年8月
30	中央道	九华区	住宅	100.00%	22.71	3.48	69.81	52.65	15%	2018年7月	2019年12月
31	新城和樾公馆	开福区	住宅	90.00%	5.85	0.68	17.38	13.30	12%	2018年4月	2020年6月
32	长沙君合新城玺樾项目	长沙县	住宅	35.00%	8.71	1.98	16.59	12.89	23%	2018年4月	2020年8月
33	天津武清俊安项目	天津市武清区	住宅	90.00%	11.56	0.60	15.36	11.34	5%	2018年4月	2021年6月
34	惠州新城金樾江南	广东省惠州市	住宅	76%	42.23	9.34	95.42	68.52	22%	2018年8月	2020年9月
35	东莞石碣项目	东莞市石碣镇	住宅	75%	7.85	1.51	9.13	6.57	19%	2018年12月	2020年12月
36	惠州新城明昱	惠州市惠城区	住宅	53%	9.40	3.45	23.29	16.13	37%	2018年4月	2020年4月

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
37	惠州新城云昱	惠州市博罗县	住宅	76%	28.64	13.69	73.92	44.14	48%	2018年4月	2020年3月
38	肇庆市大旺项目	肇庆市大旺高新区	住宅	95%	14.92	7.39	27.55	21.04	50%	2018年4月	2019年11月
39	唐山澜樾府项目	唐山市路北区	住宅	68.29%	38.69	12.23	55.38	38.06	32%	2018年5月	2020年9月
40	成都新津 88 亩	成都市新津县	住宅	80.00%	6.00	1.51	15.75	15.75	25%	2018年5月	2020年6月
41	成都新津 102 亩	成都市新津县	住宅	80.00%	6.32	1.64	15.68	15.68	26%	2018年8月	2020年11月
42	成都同安 81 亩	成都市龙泉驿区	住宅	50.00%	9.62	4.83	15.74	10.71	50%	2018年5月	2019年12月
43	成都青白江 34 亩	成都市青白江区	住宅	50.00%	5.13	1.64	9.51	6.77	32%	2018年5月	2020年6月
44	成都青白江 61 亩	成都市青白江区	住宅	50.00%	9.08	2.76	16.89	12.04	30%	2018年5月	2020年6月
45	成都青白江 186 亩	成都市青白江区	住宅	100.00%	26.80	9.28	42.61	30.77	35%	2018年5月	2020年6月
46	荥阳项目-B 地块 -1	河南省荥阳市	住宅	51.00%	8.21	1.29	18.34	12.50	16%	2018年6月	2020年10月
47	荥阳项目-A 地块 -1	河南省荥阳市	住宅	51.00%	13.38	2.04	28.82	19.80	15%	2018年6月	2020年10月
48	重庆中央公园	渝北中央公园	综合体	95.94%	28.64	16.18	32.04	21.29	57%	2018年7月	2019年11月
49	新城金樾府	巴南鱼洞	住宅	100.00%	10.45	-	17.69	12.37	0%	2018年7月	2019年9月
50	重庆吾悦广场	重庆	综合体	100.00%	23.30	7.43	42.39	18.19	32%	2018年11月	2020年9月
51	西安沣西吾悦广场	西安沣西	综合体	100.00%	24.56	3.55	59.93	32.55	14%	2018年5月	2020年9月
52	汉中吾悦广场	汉中	综合体	100.00%	19.65	3.45	57.55	32.61	18%	2018年5月	2020年3月
53	南京建邺吾悦广场	建邺区	综合体	70.00%	39.45	25.70	36.42	13.33	65%	2018年7月	2019年12月

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
54	合肥肥东吾悦广场	合肥肥东	综合体	100.00%	51.20	36.48	56.40	29.69	71%	2018年5月	2019年5月
55	长春北湖吾悦广场	长春北湖	综合体	99.00%	31.48	8.94	63.21	29.13	28%	2018年6月	2020年7月
56	桂林吾悦广场	桂林	综合体	100.00%	26.62	5.05	72.12	43.73	19%	2018年5月	2020年11月
57	溧阳吾悦广场	溧阳	综合体	100.00%	39.45	6.86	63.94	34.40	17%	2018年5月	2020年6月
58	淮北吾悦广场	淮北	综合体	100.00%	33.25	7.16	70.15	44.07	22%	2018年4月	2020年4月
59	昆明呈贡吾悦广场	昆明呈贡	综合体	100.00%	36.36	8.87	86.01	48.52	24%	2018年7月	2020年11月
60	四川省成都市仁寿县编号为2017-92号地块	眉山市仁寿县	住宅	100.00%	4.43	1.42	10.18	7.37	32%	2018年8月	2020年6月
61	延安吾悦广场	延安	综合体	100.00%	22.06	5.56	49.84	27.47	25%	2018年4月	2019年9月
62	淮安吾悦广场	淮安	综合体	100.00%	38.25	12.37	60.26	32.95	32%	2018年4月	2020年4月
63	长沙高铁吾悦广场	长沙	综合体	100.00%	21.20	7.98	35.00	13.39	38%	2018年11月	2019年11月
64	江苏省南京市编号为NO.新区2018G01号地块	南京浦口区高新	商业	30.00%	2.62	0.57	3.14	2.09	22%	2018年6月	2020年6月
65	高陵新城悦隼公园里	西安市高陵区	住宅	100.00%	9.31	1.27	19.80	14.64	14%	2018年6月	2020年7月
66	连云港海州吾悦广场	海州	综合体	100.00%	25.89	5.35	52.75	28.63	21%	2018年4月	2019年11月
67	扬州宝应吾悦广场	宝应	综合体	100.00%	25.16	7.20	54.67	28.26	29%	2018年5月	2020年9月
68	四川省成都市编号为QBJP2017-8（252）号地块	成都市青白江区	住宅	30.00%	12.86	3.90	21.25	15.33	30%	2018年5月	2019年12月
69	重庆市沙坪坝区西永组团L	大学城	住宅	34.00%	16.28	3.51	25.82	18.84	22%	2018.7.30	2020年4月

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
	分区 L23-1/04 号、L23-2/04 号、L23-3/04 号、L23-4/04 号、L23-5/04 号及 L23-6/04 号地块										
70	江苏省盐城市盐龙街道办经二路东、青年路北项目	盐城	住宅	51.00%	11.54	1.82	23.22	16.80	16%	2018 年 6 月	2020 年 1 月
71	江苏省常州市编号为 JWJ20180201 号地块-洛阳	武进区	住宅	33.00%	5.70	1.40	10.33	7.24	24%	2018 年 5 月	2019 年 8 月
72	盐城吾悦广场	盐城	综合体	100.00%	20.28	6.59	39.72	17.37	33%	2018 年 5 月	2019 年 12 月
73	包头吾悦广场	包头	综合体	100.00%	25.18	6.38	59.23	32.78	25%	2018 年 7 月	2020 年 12 月
74	浙江省金华市浦江县中山路以东万苑路以北地块	金华市浦江县	住宅	33.00%	14.46	1.50	18.49	12.02	10%	2018 年 7 月	2019 年 12 月
75	山东省潍坊市安丘市编号为 2018-AG15 号地块	潍坊市安丘市	住宅	100.00%	13.00	1.41	26.65	19.38	11%	2018 年 7 月	2020 年 6 月
76	江苏省常州市编号为 JWJ20180301 号地块-镜湖路	武进区	住宅	49.00%	9.92	3.31	16.92	12.09	33%	2018 年 6 月	2019 年 11 月
77	江苏省镇江市编号为 4-7 号地块	镇江市	住宅	33.00%	17.32	3.57	21.28	16.51	21%	2018 年 5 月	2020 年 6 月
78	莱芜新城悦隽	莱芜市高新区	住宅	50.50%	5.20	0.64	10.77	7.88	12%	2018 年 5 月	2020 年 6 月
79	江苏省镇江句容市编号为 2017-J10-2-02 号地块	句容市	住宅	20.00%	10.43	-	14.93	10.58	0%	2018 年 8 月	2019 年 11 月
80	浙江省温州瑞安市编号为	温州瑞安	住宅	20.00%	19.57	3.41	18.66	12.73	17%	2018 年 8 月	2021 年 1 月

序号	项目名称	地理位置	项目类别	权益比例	计划投资金额	已投资金额（自有资金）	总建筑面积	未售面积	建设进度	开工时间	开业时间
	2018XG004 号地块										
81	江苏省盐城市建湖县编号为 2018-G1 号地块	盐城	住宅	100.00%	10.67	0.03	19.35	15.59	0%	2018 年 6 月	2020 年 6 月
82	湖北省黄冈市编号为 2017-31 号地块	黄冈市黄州区	住宅	33.00%	10.27	3.57	23.42	16.59	35%	2018 年 6 月	2020 年 3 月

3、土地储备情况

截至 2018 年 6 月末，新城控股已竣工但尚未出售或租赁的建筑面积共计 559.71 万平方米，在建的建筑面积共计 4,558.13 万平方米，待开发的建筑面积共计 3,525.76 万平方米，上述三个面积之和共计 8,643.60 万平方米。截至 2017 年 12 月 31 日，公司土地储备总计 6,845.12 万平方米，其中商业及商业综合体项目土地储备 2,849.80 万平方米，占公司总土地储备的 32.97%。

公司进一步完善“以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区进行全国扩张”的“1+3”战略布局，在坚守以长三角为核心的基础上，把握城市深耕布局机会，战略性进驻成都、重庆、西安、郑州等核心城市。该等项目均已根据实际开发进度取得了现阶段必需的许可及批准，具体情况如下表所示：

截至 2018 年 6 月末发行人主要土地储备情况

单位：万平方米

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)
1	青岛	山东省青岛胶州市编号为 2017-17-1 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	2.40	4.40
2	成都	四川省成都市仁寿县编号为 2017-92 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	3.35	9.87
3	汉中	陕西省汉中市编号为 20113203 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	7.58	32.39
4	延安	陕西省延安市编号为 C4-20、C4-21 及 E1-12-01 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	23.64	48.97
5	淮安	江苏省淮安市编号为淮国土（新）挂 2017 第 3 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	21.39	60.26
6	长沙	湖南省长沙市编号为 [2017]长土网 068 号地块	招拍挂	2018 年 1 月	5.88	35.84
7	南京	江苏省南京市编号为 NO.新区 2018G01 号地块	招拍挂	2018 年 2 月	0.70	3.14
8	西安	陕西省西安市高陵区桑军路地块	收购	2018 年 2 月	4.99	19.89

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)
9	连云港	江苏省连云港市编号为 LTC2017-20 号地块	招拍挂	2018 年 2 月	13.82	52.75
10	宝应	江苏省扬州市宝应县编号为 2018001 号、2018002 号及 2018003 号地块	招拍挂	2018 年 2 月	18.32	54.67
11	成都	四川省成都市编号为 QBJP2017-8 (252) 号地块	合作	2018 年 2 月	5.11	21.25
12	成都	四川省成都市鳌山公园项目	合作	2018 年 2 月	3.22	16.80
13	成都	四川省成都市雄州大道项目	合作	2018 年 2 月	2.99	15.86
14	重庆	重庆市沙坪坝区西永组团 L 分区 L23-1/04 号、L23-2/04 号、L23-3/04 号、L23-4/04 号、L23-5/04 号及 L23-6/04 号地块	合作	2018 年 2 月	7.45	25.95
15	盐城	江苏省盐城市盐龙街道办经二路东、青年路北项目	合作	2018 年 2 月	9.56	23.39
16	常州	江苏省常州市编号为 JWJ20180201 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	4.10	9.93
17	盐城	江苏省盐城市编号为 20180601 号、20180602 号及 20180603 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	13.81	39.72
18	包头	内 蒙 古 省 包 头 市 2018[201]号地块	招拍挂	2018 年 3 月	16.95	59.23
19	金华	浙江省金华市浦江县中山路以东万苑路以北地块	招拍挂	2018 年 3 月	6.10	27.60
20	潍坊	山东省潍坊安丘市编号为 2018—AG15 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	7.84	26.65
21	常州	江苏省常州市编号为 JWJ20180301 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	6.93	16.79
22	镇江	江苏省镇江市编号为 4-7 号地块	合作	2018 年 3 月	7.08	20.89
23	莱芜	山东省莱芜市编号为莱高 2017-11 号地块	合作	2018 年 3 月	2.65	10.86

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平米)	总建筑面积 (万平米)
24	镇江	江苏省镇江句容市编号为 2017-J10-2-02 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	5.39	14.23
25	温州	浙江省温州瑞安市编号为 2018XG004 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	4.34	18.66
26	盐城	江苏省盐城市建湖县编号为 2018-G1 号地块	招拍挂	2018 年 3 月	7.60	19.44
27	黄冈	湖北省黄冈市编号为 2017-31 号地块	合作	2018 年 3 月	6.56	23.39
28	大丰	盐城大丰新城悦隼	招拍挂	2018 年 1 月	15.32	40.59
29	盐城	盐城悦隼时代	合作	2018 年 2 月	9.56	22.98
30	建湖	盐城建湖悦隼首府	招拍挂	2018 年 3 月	7.60	19.40
31	东台	盐城东台市北海大桥东南侧地块	合作	2018 年 4 月	5.53	13.26
32	如皋	南通市如皋地块	招拍挂	2018 年 4 月	9.44	31.07
33	吴江	苏州震泽镇新中路永宁路东地块	招拍挂	2018 年 5 月	8.02	18.83
34	张家港	张家港农联地块	招拍挂	2018 年 3 月	5.89	18.19
35	张家港	张家港茗悦华庭南地块	招拍挂	2018 年 5 月	0.86	2.60
36	荥阳	荥阳项目-B 地块 -2	招拍挂	2018 年 1 月	8.72	37.01
37	荥阳	荥阳项目-A 地块 -2	招拍挂	2018 年 1 月	4.29	19.95
38	青白江	成都青白江 77 亩	合作	2018 年 2 月	5.11	21.25
39	眉山	仁寿兴盛镇 50 亩	招拍挂	2018 年 1 月	3.35	9.91
40	邛崃	成都邛崃 104 亩	招拍挂	2018 年 5 月	6.97	23.91
41	邛崃	成都邛崃 86 亩	招拍挂	2018 年 5 月	5.74	16.02
42	简阳	简阳 21 亩	招拍挂	2018 年 5 月	1.46	4.64
43	简阳	简阳 23 亩	招拍挂	2018 年 5 月	1.58	5.51
44	崇州	崇州 22 亩	招拍挂	2018 年 6 月	1.50	4.05
45	峨眉山	峨眉山 60 亩	招拍挂	2018 年 6 月	4.01	11.91
46	峨眉山	峨眉山 54 亩	招拍挂	2018 年 6 月	3.61	10.98
47	巴南	重庆华南城 B10、B11 地块项目	合作	2018 年 1 月	10.51	27.79
48	大渡口	重庆晋愉江州二期项目	司法拍卖	2018 年 6 月	13.06	46.96

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平米)	总建筑面积 (万平米)
49	宁湖	安宁新城碧桂园雅樾	招拍挂	2018 年 5 月	5.61	29.86
50	株洲	株洲 70 号地块	招拍挂	2018 年 5 月	8.45	26.70
51	武进	常州洛阳镇地块	招拍挂	2018 年 2 月	4.10	9.86
52	武进	常州镜湖西路北侧、凤林南路西侧地块	招拍挂	2018 年 3 月	6.93	16.92
53	天宁	常州光华路北侧、采菱支路东侧 (DN040412-01 、 DN040422) 地块	招拍挂	2018 年 4 月	7.73	22.63
54	武进	常州威机厂地块	收并购	2018 年 4 月	5.88	12.95
55	武进	常州延政大道南侧牛溪路西侧地块	招拍挂	2018 年 5 月	6.55	19.68
56	武进区	常州延政中大道南侧凤林北路东侧地块	招拍挂	2018 年 5 月	13.78	29.56
57	林埭	平湖林埭镇地块	招拍挂	2018 年 5 月	1.89	4.29
58	沭阳	沭阳 H1、H2 地块	合作	2018 年 1 月	11.07	30.38
59	岗集	合肥长丰 CF201802 地块	招拍挂	2018 年 4 月	6.99	18.96
60	肥东	肥东 FD18-09 地块	招拍挂	2018 年 4 月	4.91	14.38
61	丁卯新区	镇江 2017-4-7 经五路以西、丁卯桥路以南地块	合作	2018 年 2 月	7.08	21.21
62	经济开发区	淮国土(开)挂 2017 第 7 号学府路东侧、运河南路南侧地块	合作	2018 年 2 月	6.04	19.50
63	南京	南京江北新区地铁三号线沿线商业-1 地块	合作	2018 年 3 月	0.70	3.15
64	句容	句容市 2017 年第 10-2 号 02 地块	合作	2018 年 4 月	5.39	14.93
65	金湖	淮 安 市 金 湖 县 JG20189-1、2 地块	招拍挂	2018 年 4 月	9.29	25.09
66	新昌	绍兴前鼓山西路北地块	合作	2018 年 4 月	3.45	10.99
67	柯桥	绍兴柯桥湖塘镇地块	合作	2018 年 5 月	11.42	24.22
68	淄博	淄博新城悦隽江山	招拍挂	2018 年 6 月	17.06	40.70
69	高唐	聊城高唐赛石东地块	招拍挂	2018 年 5 月	6.99	13.35
70	阳谷	聊城阳谷黄山路项目	收并购	2018 年 6 月	7.62	24.43
71	齐河	德州齐河欧乐堡资产	合作	2018 年 6 月	14.61	30.77

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平米)	总建筑面积 (万平米)
		包二项目				
72	莱芜	莱芜新城悦隼	收并购	2018年2月	2.65	10.77
73	黄冈	黄冈 31 号赤壁一路以西地块	合作	2018年2月	6.56	21.80
74	三乡	中山三乡平南项目	收并购	2018年4月	7.72	25.99
75	鼎湖区	肇庆学院项目	招拍挂	2018年4月	3.40	12.47
76	萧山	杭州大江东储出[2017]8号地块	合作	2018年1月	8.84	28.56
77	萧山	杭州萧政储出(2018)	合作	2018年1月	3.07	13.86
78	浦江县	浦江 6 号地块	招拍挂	2018年3月	6.10	18.33
79	舞阳街道	德清舞阳街道 2#	招拍挂	2018年4月	6.26	19.11
80	德清	德清科技城 2#	招拍挂	2018年6月	4.74	14.17
81	德清	德清科技城 398#	招拍挂	2018年6月	2.74	5.59
82	东阳	东阳 25 号迎宾大道西北路南地块	招拍挂	2018年5月	3.24	13.66
83	日照	日照莒县金樾府	合作	2018年6月	8.86	21.69
84	安丘	安丘悦隼青云府项目	招拍挂	2018年3月	7.84	26.65
85	天津	天津津歧公路东、永明路南地块	收并购	2018年3月	7.99	12.03
86	汉中	汉中吾悦广场	招拍挂	2018年1月	14.71	55.89
87	延安	延安吾悦广场	招拍挂	2018年1月	23.64	52.52
88	淮安	淮安吾悦广场	招拍挂	2018年1月	21.39	61.14
89	长沙	长沙黎托吾悦广场	招拍挂	2018年1月	5.88	34.99
90	连云港	连云港海州吾悦广场	招拍挂	2018年2月	13.82	53.79
91	宝应	宝应吾悦广场	招拍挂	2018年2月	18.32	54.80
92	盐城	盐城吾悦广场	招拍挂	2018年3月	13.81	41.06
93	包头	包头吾悦广场	招拍挂	2018年3月	16.95	57.98
94	高邮	高邮吾悦广场	招拍挂	2018年4月	24.91	79.19
95	四会	肇庆吾悦广场	招拍挂	2018年5月	10.61	46.15
96	唐山	唐山吾悦广场	招拍挂	2018年5月	11.14	47.89
97	慈溪	慈溪吾悦广场住宅项目	招拍挂	2018年5月	5.14	15.22
98	徐州	徐州吾悦广场	招拍挂	2018年5月	50.49	119.14
99	荆州	荆州吾悦广场	招拍挂	2018年6月	14.00	58.15

序号	城市	项目名称	取得方式	取得时间	占地面积 (万平米)	总建筑面积 (万平米)
100	阜阳	阜阳吾悦广场	招拍挂	2018年6月	18.26	59.39
101	张家港	张家港十里锦绣	合作	2017年9月	9.88	17.20
102	张家港	张家港江城原著	合作	2017年10月	7.00	12.22
103	璜泾镇	太仓璜泾项目	合作	2017年7月	2.16	4.90
104	沙溪镇	太仓沙溪项目	合作	2017年11月	1.98	4.98
105	西塘镇	嘉善玺樾西塘	合作	2017年9月	3.89	6.60
106	魏塘镇	嘉善魏塘项目	合作	2017年8月	4.90	13.22
107	瑞安	瑞安市港口大道	招拍挂	2018年3月	4.34	18.55
108	台州	台州乐清经开区项目	合作	2018年3月	6.51	16.97
109	重庆	沙坪坝区西永组团 L 分区项目	合作	2018年2月	7.45	25.99
合计			-	-	916.61	2,786.75

（五）发行人未来发展战略

1、发展战略

根据新城控股制定的发展规划，公司将开启住宅地产与商业地产双核驱动的战略模式，即以住宅开发为主，同时理智选取优质地块进行商业综合体的开发和运营。在住宅地产方面，公司计划形成以“上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区扩张”的“1+3”战略布局。在商业地产方面，公司计划在全国范围内选择性地获取优质地块进行开发，建立起具有公司特色的商业开发和运营的标准化模型，进一步完善“吾悦”品牌的全国化布局，提升其影响力。在销售方面，公司将在积极去化库存的前提下，把握客户的需求变化，以灵活的销售方式稳步推进合约销售。

在产品与服务创新方面，公司将继续深化产品线研究，实现百年住宅技术标准、产业化、品牌化布局。在企业管理方面，公司将建立与业务发展相适应的组织结构，加强总部战略规划、项目运营、投融资方案、项目定位、规划设计、成本控制能力，压缩管理层级，最终完成战略总部+区域（城市）事业部+项目三级组织体系和绩效管理体系，形成人才梯队和核心能力。

总体看，公司结合自身实际制定的战略规划比较稳健和清晰，其发展战略有望逐步实现。

2、发行人未来 3-5 年发展规划

当前，新城的住宅和商业业务均表现出强开发、快周转的特点，但在产品力和运营精细度上均有较大的提升潜力。新城目前所具备的开发能力与未来市场趋势对领先者的要求不完全相符，因此新城亟需培养未来市场领先者所必备的产品能力和运营能力。

综合未来市场趋势和新城控股现状，新城控股未来的战略紧紧围绕“地域聚焦、合纵连横、运营优先、产品升级”四个关键词展开。

对于商业地产，以精益求精、厚积薄发的精神，跻身领导者行列。同时打造核心城市潜力地段的优质消费空间，从开发商向一流运营商转型，同时聚焦东南及南部沿海城市群，采取积极的战略合作，整合价值链资源。

对于住宅类，以稳扎稳打、量价齐升的理念，紧跟第一梯队。同时打造适应新中产阶级舒适安居需求的改善型住宅标杆，由“快周转”转向“有质量”的规模扩张，深耕长江中下游及环渤海、珠三角核心城市，采取并购、联合等积极的战略联盟方式扩张和升级。

（六）发行人行业地位与竞争优势

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013 年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

1、江苏省房地产企业综合实力第一位、全国房地产企业二十强

新城控股在我国房地产企业中具有较强竞争力。公司荣膺中国房地产业协会和中国房地产测评中心评测的“2017 中国房地产开发企业商业地产运营 5 强”第 2 位、“2017 中国房地产上市公司创新能力 5 强”及“2017 中国房地产上市公司 A 股 10 强”。根据克而瑞信息集团(CRIC)发布的《2017 年度中国房地产企业销售 TOP200》排行榜，公司房地产销售面积与销售金额分别在全国房地产企业

中排名第 11 位与第 13 位，而在其发布的《2017 年中国房地产企业品牌传播力 TOP100》排行榜中，公司与万科、恒大等标杆房企一同位列前十。在由江苏省房地产业协会发布的江苏省房地产开发综合实力五十强企业名单中，公司 2005-2017 年连续十三年获“江苏省房地产业综合实力五十强”第 1 位。同时，公司位列 2016 年江苏省营业收入百强民企前十名，并被第一财经评为“2016 年度创新优秀实践企业”及“最具股权投资价值房地产上市公司 TOP10”。

2、标准化开发程序及快速资产周转模式

新城控股自 2005 年起建立标准化的房地产开发程序，是国内为数不多的建有国家产业化示范基地的房地产开发商，2013 年新城产品的标准化率已达到 90% 以上。标准化开发程序的执行使得新城控股实现了快速资产周转模式，从而缩短房地产开发项目周期、实现项目投资回报最大化并改善营运现金流量。标准化开发程序要求公司根据客户的需求进行设计和运营，涉及选址、采购、物业设计、建设和质量控制、美学和内部设计以及客户服务等多个环节，新城控股由此有能力采取快速资产周转模式、快速复制房地产开发项目，向包括长三角核心区域在内的各个细分市场推出优质房地产产品。

3、产品组合多样化

新城控股推出的住宅产品包括高层住宅、多层住宅及低密度住宅等，通过“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”四大产品系列满足各类目标客户的多样化置业需求。在此基础上，新城控股积极开展新产品研发，推出电梯洋房系列、叠墅系列、刚需 70 系列、通透 90 系列和高密度经济别墅系列等创新产品，部分户型已落地在项目上应用，取得了良好的市场反馈。

商业地产方面，新城控股开发并运营融购物中心、办公楼、酒店、酒店式公寓、高端住宅物业和其他配套设施为一体的综合体开发项目，通过“国际广场”、“城市广场”、“生活广场”三大产品系列，满足不同区域客户的需求和偏好。

4、完善的内部管理体系

新城控股具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、土地获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，包括人力资源模块、

计划运营模块、财务模块、工程模块、成本模块、设计模块、采购模块、营销模块、客服物业模块等多个项目管理模块。新城控股注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

5、丰富的商户资源及有效的整合能力

新城控股自 2008 年起进军商业地产领域，已积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。新城控股通过整合累积的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，提升日均人流量和交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业地产为引导，有效发挥商业物业与其他类型物业的协同效应，相互提升各种类型物业的价值。通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的可复制性。

6、良好的品牌形象

“新城”品牌在国内的房地产市场，尤其长三角区域，拥有较高的品牌知名度和市场口碑。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”榜单中，新城控股 2007-2014 年连续八年蝉联第一；2009-2016 年还连续八年荣膺“中国房地产开发企业品牌价值 20 强”（由中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合发布）。

通过充分利用各房地产项目的奠基仪式、样板区开放、主力店签约、开业典礼、周年庆等机会开展品牌拓展活动，近年来“新城”品牌的认知度得以不断提升。此外，“吾悦”品牌作为新城控股旗下的城市综合体项目品牌，也已在常州、苏州、张家港、丹阳、南昌、长春、安庆、海口等多个城市布局，10 余座吾悦系列广场已开业、正在或者计划建造。

7、优质的客户服务

在“传播幸福、成就梦想”的企业愿景下，新城控股始终将业主的满意度放在第一位，致力于提供优质、精品的客户服务。新城把“幸福”落地到产品和服务中，始终坚持“以人为本”，2016 年开始，新城与赛惟合作，以节点式调研、深访的方式了解客户需求，关注客户敏感点，以客户真实可靠的建议与意见指导有效提升产品和服务满意度。

新城控股自 2010 年起开通 4008-900-950 全国服务热线，将总部呼叫中心、城市公司客服、项目物业管理三方整合，打造投诉、报修、咨询统一管理平台，并在电话服务的基础上开通在线咨询、微博沟通、微信平台等多媒体渠道。2006 年起，新城控股还成立了客户俱乐部“幸福会”，通过《幸福会》期刊、幸福会微博及微信平台、组织各类客户活动等，搭建新城控股与业主、业主与业主、业主与社会的和谐交流平台。

8、经验丰富的管理团队

新城控股创始人王振华先生在中国房地产行业已拥有 20 年以上的经验；管理层团队的其他成员亦于房地产开发行业拥有丰富经验，平均达 10 年以上。经验丰富的管理团队为新城控股整体的可持续发展奠定了基础。

（七）其他经营重要事项

1、回购注销部分限制性股票导致股本减少

公司于 2017 年 2 月 23 日召开第一届董事会第二十四次会议和第一届监事会第十四次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 3 月 17 日召开 2016 年年度股东大会审议通过上述议案。鉴于公司原授予 50 万股限制性股票的激励对象饶永生因离职手续导致不再具备激励对象资格，股东大会同意对饶永生持有的已获授但尚未解锁的共计 50 万股限制性股票进行回购注销，回购价格为 328.50 万元。公司已于 2017 年 5 月 19 日，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了该部分限制性股票注销工作。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数由 2,258,984,186 股减少为 2,258,484,186 股。2017 年 7 月 31 日，发行人就上述股本减少事项完成了工商变更登记。

发行人于 2017 年 9 月 26 日召开第一届董事会第三十次会议和第一届监事会

第十七次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2017 年 10 月 19 日召开 2017 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象曹蓬、单磊磊已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对曹蓬、单磊磊持有的已获授但尚未解锁的共计 110 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 2.62%，占公司股本总额的 0.05%。公司已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设了回购专用证券账户，于 2017 年 12 月 29 日完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 110 万股限制性股票的回购过户手续，并将于 2018 年 1 月 2 日予以注销。注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,258,484,186 股减少为 2,257,384,186 股。2018 年 2 月 5 日，发行人就上述股本减少事项完成了工商变更登记。

发行人于 2018 年 6 月 21 日召开第二届董事会第四次会议和第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，并于 2018 年 7 月 11 日召开 2018 年第二次临时股东大会审议通过本议案。鉴于公司原激励对象罗艳兵、吴亚春已办理完毕离职手续，不再具备激励对象资格，股东大会同意对罗艳兵、吴亚春持有的已获授但尚未解锁的共计 66 万股限制性股票进行回购注销。本次回购的限制的股票数量占本次股权激励计划所涉及标的股票的 1.57%，占公司股本总额的 0.03%。公司将依法办理以上限制性股票的回购注销，在注销完成后，公司将依法办理相关工商变更登记手续。本次限制性股票回购注销完成后，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股。截至本《募集说明书》出具日，发行人尚未就上述股本减少事项完成工商变更登记。

发行人目前生产经营及财务情况均正常，发行人本次股本变更（即注册资本变更）履行了法定程序，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。本次回购注销部分限制性股票导致股本（即注册资本）减少事项，对公司生产经营、财务状况及偿债能力情况均不构成重大影响。

除上述事项外，发行人无其他经营重要事项。

九、发行人最近三年违法违规情况说明

发行人近三年不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人近三年的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人现任董事、高级管理人员近三年不存在违法违规及受处罚的情况。发行人现任董事及高级管理人员的任职符合设立及经营所在地的相关法律法规和《公司章程》。

十、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人的控股股东

截至 2018 年 6 月末发行人控股股东情况

控股股东	注册地	注册资本 (万元)	对本公司的持股比例(%)
富域发展集团有限公司	江苏	30,180.00	61.04

截至 2018 年 6 月末，新城控股的控股股东为富域发展有限公司，其基本情况参见本募集说明书第六节“发行人基本情况”第五章“发行人控股股东和实际控制人”中第一小节“发行人控股股东和实际控制人基本情况”相关内容。

（二）发行人的实际控制人

截至 2018 年 6 月末，新城控股的实际控制人为王振华先生，其基本情况参见本募集说明书第六节“发行人基本情况”第五章“发行人控股股东和实际控制人”中第一小节“发行人控股股东和实际控制人基本情况”相关内容。

（三）发行人的子公司

截至 2018 年 6 月末，发行人共拥有 448 家控股子公司，其基本情况参见本募集说明书第六节“发行人基本情况”第四章“发行人的股权结构及权益投资情况”中第三小节“发行人控股子公司的情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

截至 2018 年 6 月末，发行人主要合营、联营公司基本情况参见本募集说明书第六节“发行人基本情况”第四章“发行人的股权结构及权益投资情况”中第四小节“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

（五）其他关联方情况

截至 2018 年 6 月末发行人其他关联方情况⁴

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新城发展控股有限公司	间接控股公司
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛新城东郡房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	合营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	公司担任发起人的机构
西藏新城悦物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
海口星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏星轶影院管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海新城万圣企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展投资有限公司	受同一最终控制方控制
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	合营企业之子公司

（六）关联交易情况

1、发行人为关联方提供担保

截至 2017 年末发行人为关联方提供担保情况

⁴表中列示受同一最终控制方的控制的其他关联方为与发行人发生关联交易的企业，实际控制人王振华先生控制的除发行人之外的其他重要企业参见本募集说明书第五章“公司基本情况”中第三节“公司控股股东和实际控制人情况”相关内容。

单位：元

被担保方	担保金额	起始日	到期日
提供保证：			
苏州丰盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016年10月21日	2022年1月31日
佛山鼎域房地产有限公司	2,550,000,000	2017年8月25日	2019年8月25日
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,880,000,000	2017年8月24日	2020年8月23日
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,406,250,000	2017年12月20日	2020年11月30日
天津新城宝郡房地产开发有限公司	1,290,000,000	2017年1月3日	2020年1月3日
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,272,558,980	2016年7月7日	2019年7月5日
上海嘉禹置业有限公司	1,219,410,000	2016年9月22日	2019年9月22日
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	1,120,000,000	2016年12月28日	2019年12月28日
南京新城万博房地产开发有限公司	980,000,000	2017年9月19日	2019年9月19日
苏州丰盛房地产开发有限公司	838,500,000	2017年12月28日	2018年3月28日
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016年3月25日	2018年3月25日
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2017年11月3日	2018年12月21日
南京新城创锦房地产有限公司	628,600,000	2016年8月22日	2019年8月22日
青岛达铭房地产开发有限公司	510,000,000	2017年10月31日	2020年10月30日
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016年8月29日	2020年1月1日
合肥新城创晟房地产有限公司	475,000,000	2017年11月3日	2018年12月21日
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016年9月6日	2018年9月30日
张家港市祥盛房地产开发有限公司	341,000,000	2017年7月4日	2021年11月8日
青岛卓越东郡置业有限公司	315,000,000	2016年5月31日	2019年5月31日
义乌吾悦房地产发展有限公司	300,000,000	2016年10月20日	2020年4月17日
苏州金世纪房地产开发有限公司	299,000,000	2016年12月30日	2018年12月30日
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	2017年11月27日	2020年11月26日
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	2017年7月26日	2019年7月31日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015年9月7日	2020年8月18日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015年9月7日	2020年8月18日
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016年1月8日	2018年1月8日
成都融辉桥宇置业有限公司	250,000,000	2017年8月22日	2019年9月12日
上海佳朋房地产开发有限公司	234,600,000	2017年5月11日	2019年2月28日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	200,000,000	2017年8月31日	2019年8月31日
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	132,300,000	2017年12月28日	2020年6月15日

被担保方	担保金额	起始日	到期日
上海睿涛房地产开发有限公司	118,125,000	2016 年 7 月 8 日	2019 年 7 月 7 日
苏州百翔置业有限公司	84,300,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
台州德新园置业有限公司	81,000,000	2017 年 8 月 28 日	2021 年 6 月 27 日
成都融辉桥宇置业有限公司	75,000,000	2017 年 11 月 30 日	2018 年 11 月 30 日
台州新城万博房地产发展有限公司	72,000,000	2016 年 3 月 31 日	2019 年 1 月 11 日
上海睿涛房地产开发有限公司	69,000,000	2017 年 5 月 27 日	2020 年 5 月 26 日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	56,600,000	2017 年 3 月 20 日	2020 年 3 月 20 日
常熟市新碧房地产开发有限公司	33,000,000	2017 年 3 月 10 日	2020 年 3 月 10 日
提供股权质押：			
苏州聿盛房地产开发有限公司	4,127,500,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,272,558,980	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日
南京新保弘房地产有限公司	660,620,000	2016 年 12 月 30 日	2018 年 12 月 21 日
南京新城创锦房地产有限公司	735,000,000	2016 年 8 月 22 日	2018 年 8 月 22 日
苏州嘉众房地产开发有限公司	495,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	250,450,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日
上海佳朋房地产开发有限公司	408,000,000	2016 年 9 月 6 日	2018 年 9 月 30 日
义乌吾悦房地产发展有限公司	250,000,000	2016 年 1 月 8 日	2018 年 1 月 7 日
重庆盛牧房地产开发有限公司	260,000,000	2017 年 7 月 18 日	2019 年 7 月 18 日

截至 2017 年末发行人为上述关联方提供的担保均未履行完毕。

2、发行人为关联方提供管理服务并取得收入

最近三年末发行人为关联方提供管理服务并取得收入情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
上海佘山乡村俱乐部有限公司	56,496,734	39,327,992	-
常熟中置房地产有限公司	49,810,018	38,355,158	-
昆山德睿房地产开发有限公司	34,821,262	29,378,244	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	33,656,558	-	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	30,720,972	-	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	30,608,630	19,299,328	-
成都新城万博房地产开发有限公司	24,770,831	24,038,544	-
上海玺越房地产开发有限公司	22,313,762	-	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
南京新城创锦房地产有限公司	19,472,858	-	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	13,672,116	-	-
台州新城万博房地产发展有限公司	13,358,047	19,890,095	-
南京新城广阔房地产有限公司	12,059,179	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	10,968,254	-	-
苏州城弘房地产开发有限公司	7,547,040	4,430,850	-
合肥新城创域房地产有限公司	7,476,415	-	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	7,466,167	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	6,868,369	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	6,206,725	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	5,235,262	-	-
南京明弘新房地产开发有限公司	3,168,491	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	1,736,083	-	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	15,405,228	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	12,119,368	-
上海松铭房地产开发有限公司	-	3,331,947	-
合计	398,433,773	205,576,754	-

3、发行人为关联方提供租赁服务并取得收入

最近三年发行人为关联方提供租赁服务并取得收入情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
江苏星轶影院管理有限公司	11,243,636	76,016	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	9,172,909	1,347,524	-
海口星轶影视文化有限公司	2,818,306	-	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2,570,850	666,065	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,636,374	-	-
上海橙贝信息技术有限公司	-	500,000	-
上海星轶影院管理有限公司	-	267,033	-
合计	27,442,075	2,856,638	-

4、发行人与关联方之间代垫款项、资金转入及转出情况

近三年，新城控股存在与关联方之间的代垫款项（无直接资金划转）和资金转入、转出（新城控股与关联方之间直接进行资金划转）等资金往来。其中，新城控股与其除控股子公司以外的关联方的资金往来情况如下：

最近三年发行人为关联方代垫、资金转入及转出情况

单位：万元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
1、新城控股为关联方代垫款项情况			
重庆盛牧房地产开发有限公司	84,400.00	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	60,000.00	-	-
唐山郡成房地产开发有限公司	59,901.00	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	57,961.71	-	-
上海曼翊企业管理有限公司	57,820.00	-	-
上海碧沣投资管理有限公司	51,635.00	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	47,682.99	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	37,476.52	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	31,750.00	-	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	30,425.20	-	-
来安金弘新房地产有限公司	23,868.90	-	-
永清银泰新城建设开发有限公司	13,200.00	-	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	12,771.00	-	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	11,200.00	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	7,963.05	-	-
扬州启辉置业有限公司	7,295.17	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	7,260.00	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	2,700.00	-	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	2,663.06	255.92	77.58
上海嘉禹置业有限公司	-	188,700.00	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	177,900.00	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	145,740.00	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	68,200.00	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	52,230.80	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	41,385.00	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
南京新保弘房地产有限公司	-	38,000.00	-
南京汇隆房地产有限公司	-	37,000.00	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	32,000.00	-
苏州城弘房地产开发有限公司	-	27,660.00	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	22,300.00	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	21,354.76	-
南京明弘新房地产开发有限公司	-	8,250.00	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	75,675.00
台州新城万博房地产发展有限公司	-	-	56,900.00
常熟中置房地产有限公司	-	-	28,886.33
成都新城万博房地产开发有限公司	-	-	18,000.00
昆山德睿房地产开发有限公司	-	-	13,110.05
常熟万中城房地产有限公司	-	-	7,997.70
合计	607,973.59	860,976.48	200,646.65
2、关联方为新城控股代垫款项情况			
常州富域	-	470,248,966	-
新城发展	-	-	110,776
香港创域发展有限公司	-	-	6,146
上海万之城房地产开发有限公司	-	-	-
常州新城万德投资有限公司	-	-	-
常州富域	-	-	-
合计	-	470,248,966	116,922
3、新城控股向关联方资金转出情况			
南京新城万隆房地产有限公司	-	301,874.84	171,831.20
上海佘山乡村俱乐部有限公司	222,857.85	57,172.55	96,000.00
成都新城万博房地产开发有限公司	275,352.03	156,563.02	82,286.82
青岛卓越新城置业有限公司	-	49,934.00	85,339.21
香港宏盛发展有限公司	509,856.63	288,144.03	79,695.33
常州市武进区金东方颐养中心	24,112.04	3,128.56	46,285.57
台州新城万博房地产发展有限公司	176,795.58	328,613.13	28,736.61
苏州新城万瑞房地产有限公司	176,013.38	134,356.52	20,200.00
常州富域	-	-	15,570.21

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
常熟中置房地产有限公司	9,468.00	1,391.15	15,305.00
昆山德睿房地产开发有限公司	2,230.88	45,512.30	14,801.00
上海松铭房地产开发有限公司	-	6,684.54	2,832.00
常熟万中城房地产有限公司	-	-	2,272.50
义乌吾悦房地产发展有限公司	82,516.35	45,722.98	1,705.55
上海恒固房地产开发有限公司	125.00	-	1,120.00
新城发展控股有限公司	-	-	15.24
香港创域发展有限公司	-	-	0.61
苏州聿盛房地产开发有限公司	676,910.00	1,091,798.57	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	224,484.80	348,714.70	-
南京新城创锦房地产有限公司	386,488.51	243,280.24	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	146,383.12	173,138.05	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	144,593.04	147,210.14	-
南京新保弘房地产有限公司	16,331.25	102,292.87	-
上海新钥投资有限公司	-	93,697.00	-
上海权坤投资有限公司	-	92,717.00	-
南京汇隆房地产有限公司	41,613.91	78,443.21	-
上海佳朋房地产开发有限公司	10,668.20	65,802.61	-
南京新城广阔房地产有限公司	450.62	57,869.10	-
上海睿涛房地产开发有限公司	2,400.00	49,642.60	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	4,066.73	42,590.15	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	24,013.32	42,267.87	-
杭州万照置业有限公司	20,797.80	28,660.22	-
苏州城弘房地产开发有限公司	86,843.57	24,893.43	-
上海玺越房地产开发有限公司	0.53	16,718.09	-
苏州百翔置业有限公司	337.43	15,669.66	-
杭州滨通房地产开发有限公司	7,500.00	8,995.00	-
武汉清能欣荣置业有限公司	-	6,215.00	-
上海万之城房地产开发有限公司	1,000.00	5,100.00	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	1,167.46	4,131.36	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	459.71	-
永清银泰新城建设开发有限公司	-	40.00	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
南京明弘新房地产开发有限公司	18,054.23	8.68	-
南京新城万博房地产开发有限公司	278,828.94	-	-
佛山鼎域房地产有限公司	196,065.45	-	-
合肥新城创晟房地产有限公司	157,122.78	-	-
青岛达铭房地产开发有限公司	145,038.62	-	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	137,523.72	-	-
上海斐捷企业管理有限公司	102,549.00	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	78,673.14	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	55,894.13	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	46,701.25	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	44,514.30	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	43,120.00	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	38,164.71	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	35,816.50	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	29,999.13	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	27,907.18	-	-
青岛双城房地产有限公司	26,169.78	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	25,600.00	-	-
成都嘉牧置业有限公司	15,653.20	-	-
天津俊安房地产开发有限公司	15,273.18	-	-
长沙君正房地产开发有限公司	13,748.55	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	10,045.48	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	9,000.00	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	8,441.38	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	7,730.94	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	7,096.00	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	6,835.57	-	-
台州德新园置业有限公司	5,102.09	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	4,686.77	-	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	3,870.53	-	-
青岛汇海通置业有限公司	3,281.61	-	-
来安金弘新房地产有限公司	2,946.69	-	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
上海碧沣投资管理有限公司	2,754.77	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	2,112.63	-	-
上海茂璟置业有限公司	2,033.50	-	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	2,005.06	-	-
扬州启辉置业有限公司	1,923.32	-	-
上海曼翊企业管理有限公司	1,857.10	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	1,249.61	-	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	1,100.00	-	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	990.00	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	851.98	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	657.91	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	483.10	-	-
常州德润房地产发展有限公司	4.53	-	-
上海嘉禹置业有限公司	2.04	-	-
合计	4,894,858.43	4,159,452.88	663,996.85
4、新城控股从关联方资金转入情况			
南京新城万隆房地产有限公司	-	274,059.09	332,960.00
台州新城万博房地产发展有限公司	255,970.50	336,558.32	182,500.00
苏州新城万瑞房地产有限公司	51,800.02	179,006.52	166,529.00
成都新城万博房地产开发有限公司	188,617.03	186,284.84	157,300.00
青岛卓越新城置业有限公司	87,750.00	83,353.00	109,550.00
上海佘山乡村俱乐部有限公司	171,591.85	252,703.55	87,433.00
常熟中置房地产有限公司	57,566.43	31,941.15	60,805.00
昆山德睿房地产开发有限公司	15,775.76	91,696.32	33,090.95
常州富域	-	-	24,498.79
上海恒固房地产开发有限公司	280.00	1,120.00	10,765.00
上海万之城房地产开发有限公司	-	1,700.00	8,000.00
上海新城旭地房地产有限公司	5,000.00	-	7,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	320.00	7,484.54	6,672.00
常熟万中城房地产有限公司	2,766.56	14,841.09	2,998.85
苏州城弘房地产开发有限公司	60,843.57	76,553.43	2,000.00
苏州聿盛房地产开发有限公司	629,998.56	1,013,412.57	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	429,430.70	529,434.70	-
南京新城创锦房地产有限公司	544,200.11	275,680.49	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	34,650.00	156,815.55	-
上海佳朋房地产开发有限公司	26,986.61	141,117.30	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	58,651.59	135,226.10	-
上海嘉禹置业有限公司	-	121,941.00	-
上海睿涛房地产开发有限公司	10,260.00	117,482.60	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	215,268.78	101,145.83	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	451,369.65	100,210.14	-
南京新保弘房地产有限公司	49,254.00	98,740.36	-
南京新城广阅房地产有限公司	36,097.69	56,220.30	-
杭州万照置业有限公司	21,125.82	28,332.20	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	8,726.95	23,732.76	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	28,470.10	18,381.36	-
常州市武进区金东方颐养中心	91,523.06	15,876.70	-
上海玺越房地产开发有限公司	15,380.03	11,138.09	-
武汉清能欣荣置业有限公司	1,200.20	5,014.80	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	284,444.44	5,002.47	-
杭州滨通房地产开发有限公司	15,063.74	5,000.00	-
苏州百翔置业有限公司	188.41	1,569.66	-
上海新钥投资有限公司	93,372.00	325.00	-
上海权坤投资有限公司	92,392.00	325.00	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	192.32	-
南京汇隆房地产有限公司	156,936.20	120.92	-
南京明弘新房地产开发有限公司	18,712.43	6.84	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	205,644.25	-	-
南京新城万博房地产开发有限公司	203,340.46	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	148,737.76	-	-
青岛达铭房地产开发有限公司	119,514.96	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	118,472.17	-	-
上海斐捷企业管理有限公司	103,643.25	-	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	101,376.00	-	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合肥新城创晟房地产有限公司	99,000.89	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	83,860.00	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	64,243.89	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	58,021.00	-	-
长沙乾璟置业有限公司	53,950.00	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	53,089.68	-	-
佛山鼎域房地产有限公司	49,004.93	-	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	37,718.72	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	35,398.65	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	31,952.58	-	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	30,205.07	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	28,152.33	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	25,600.00	-	-
天津俊安房地产开发有限公司	17,353.73	-	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	15,940.00	-	-
成都嘉牧置业有限公司	14,326.10	-	-
台州德新园置业有限公司	11,619.60	-	-
来安金弘新房地产有限公司	4,422.00	-	-
青岛汇海通置业有限公司	3,281.61	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	2,500.00	-	-
扬州启辉置业有限公司	2,411.80	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	1,366.43	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	1,000.00	-	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	990.00	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	827.48	-	-
江苏星轶影院管理有限公司	534.21	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	500.00	-	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	323.67	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	109.84	-	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	58.09	-	-
上海新城万圣企业管理有限公司	0.75	-	-
新城发展投资有限公司	0.30	-	-

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合计	5,940,476.99	4,499,746.93	1,192,102.60

4、关联方向发行人提供计息资金

最近三年关联方向发行人提供计息资金情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
香港宏盛发展有限公司	6,639,176,838	-	1,742,332,962

5、发行人应付关联方利息

最近三年发行人应付关联方利息情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
香港宏盛发展有限公司	150,662,993	206,383,047	400,277,115

最近三年，新城控股应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2017 年加权平均利率为 8.00%。

6、发行人向关联方出售子公司

最近三年发行人向关联方出售子公司情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
常州富域	-	-	61,000,000

2015 年 3 月 27 日，为了更好地发挥物业的业务能力，开拓更广泛的业务来源，增强盈利能力，新城控股将拥有的新城物业 100.00% 股权及其之子公司将所持上海新城万嘉物业服务有限公司 10.00% 股权分别以 60,000,000.00 元和 1,000,000.00 元对价全部转让予常州富域。

7、发行人向关联方购买股权

2017 年 3 月 31 日，新城发展控股有限公司将拥有的龙旺发展有限公司的 100% 股权及其之子公司以 1 美元全部转让予香港吾悦发展有限公司，同时新城发展控股有限公司向香港吾悦发展有限公司支付 2,745.56 万元以补足龙旺发展

评估基准日净资产。

8、关联方向发行人子公司减资

2015 年 6 月，香港创拓向新城控股之子公司苏州凯拓减资 52,300,000.00 美元。减资后，新城控股对苏州凯拓的持股比例由 10.97% 增加至 14.74%。

苏州凯拓主营业务均为房地产开发及经营，报告期内开发的房地产项目为苏州吴江吾悦广场。

9、发行人支付关联方关键管理人员薪酬

最近三年发行人支付关联方关键管理人员薪酬情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	45,568,302	38,010,000	36,655,058

10、关联方向发行人支付股份

新城发展于 2011 年通过一项股份支付计划，该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予新城控股员工的新城发展股份共计 159,800,000 份。最近三年，新城控股确认该股份支付相关情况如下：

最近三年发行人向关联方支付股份情况

单位：元

关联方	2017 年度	2016 年度	2015 年度
新城发展	-	3,471,056	8,104,056

11、发行人其他应收、应付关联方款项

(1) 新城控股其他应收关联方款项明细如下：

最近三年及一期末发行人其他应收关联方款项主要情况

单位：万元

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
苏州聿盛房地产开发有限公司	337,466.97	303,197.44	256,286.00	-
佛山鼎域房地产有限公司	334,578.81	147,060.52	-	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
天津市淀兴房地产开发有限公司	112,842.65	109,405.00	-	-
南京新城万博房地产开发有限公司	91,957.93	78,532.93	-	-
上海嘉禹置业有限公司	66,761.04	66,761.04	66,759.00	-
唐山郡成房地产开发有限公司	131,745.45	59,901.00	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	26,912.34	59,808.50	-	-
上海曼翊企业管理有限公司	59,677.10	59,677.10	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	64,630.05	58,800.81	189,490.34	-
合肥新城创晟房地产有限公司	141,830.00	58,121.89	-	-
上海碧沔投资管理有限公司	50,939.77	54,389.77	-	-
南京新保弘房地产有限公司	72,615.84	51,763.76	41,552.51	-
济南世茂新纪元置业有限公司	27,416.55	45,334.82	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	104,399.28	44,577.71	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	88,126.73	43,120.00	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	19,028.02	37,501.02	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	17,316.50	33,316.50	-	-
青岛双城房地产有限公司	10,927.05	26,169.78	-	-
青岛达铭房地产开发有限公司	6,519.48	25,523.66	-	-
来安金弘新房地产有限公司	23,218.59	22,393.59	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	21,413.40	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	16,199.64	20,555.64	31,192.32	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	3,855.73	18,355.73	-	-
苏州百翔置业有限公司	14,894.53	14,249.02	14,100.00	-
长沙君正房地产开发有限公司	21,714.78	13,748.55	-	-
永清银泰新城建设开发有限公司	13,240.00	13,240.00	40.00	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	13,966.99	12,771.00	-	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	12,300.00	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	-	9,075.00	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	-	8,890.16	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	8,372.63	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	8,238.79	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	8,132.03	7,730.94	-	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
南京明弘新房地产开发有限公司	256.76	7,593.63	8,251.83	-
扬州启辉置业有限公司	-	6,806.69	-	-
台州新城万博房地产发展有限公司	6,738.41	6,738.41	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	5,537.52	4,686.77	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	1.64	4,638.79	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	177.28	3,255.26	21,957.70	77,380.55
天津俊安房地产开发有限公司	43,595.98	2,830.85	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	2,683.10	2,683.10	-	-
上海茂璟置业有限公司	2,033.50	2,033.50	-	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	1,877.24	1,571.81	-	-
成都嘉牧置业有限公司	1,587.10	1,327.10	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	-	1,249.61	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	657.91	-	-
杭州滨通房地产开发有限公司	-	625.00	3,995.00	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	1,264.11	610.90	52,230.80	-
成都融辉桥宇置业有限公司	250.00	250.00	-	-
台州德新园置业有限公司	3,355.21	65.83	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	38.19	-	-
常州德润房地产发展有限公司	-	4.53	-	-
南京新城广闵房地产有限公司	47.85	2.93	1,648.80	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	998.85	2.00	-	8,567.00-
上海佳朋房地产开发有限公司	-	1.73	-	-
常熟中置房地产有限公司	2.38	1.57	-	-
昆山德睿房地产开发有限公司	5.63	0.66	1,817.87	-
上海玺越房地产开发有限公司	0.50	0.50	5,580.00	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	-	19,167.21
常州市武进区金东方颐养中心	-	-	33,537.42	46,285.57
常熟万中城房地产有限公司	-	-	-	7,271.35
南京汇隆房地产有限公司	-	-	115,322.29	-
上海新钥投资有限公司	-	-	93,372.00	-
上海权坤投资有限公司	-	-	92,392.00	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	-	47,000.00	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	8,726.95	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	61.80	-	8,050.00	-
武汉清能欣荣置业有限公司	-	-	1,200.20	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	-	360.00	-
杭州万照置业有限公司	-	-	328.02	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	18,198.38	-	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	16,560.66	-	-	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	7,202.86	-	-	-
镇江广丰房地产有限公司	22,890.71	-	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	23,578.84	-	-	-
成都市美曜房地产开发有限公司	15,491.83	-	-	-
南通卓苏房地产开发有限公司	2,602.50	-	-	-
河南舜杰置业有限公司	25,135.85	-	-	-
重庆柯爵企业管理有限公司	152,188.79	-	-	-
成都兴青房地产开发有限公司	139,397.50	-	-	-
惠州中奕房地产开发有限公司	136,453.87	-	-	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	82,759.20	-	-	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	80,000.00	-	-	-
惠州俊安实业有限公司	62,239.76	-	-	-
常州亿泰房地产开发有限公司	58,500.00	-	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	49,089.86	-	-	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	47,252.02	-	-	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	40,136.62	-	-	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	39,600.00	-	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	38,382.59	-	-	-
重庆首铭房地产开发有限公司	25,176.65	-	-	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	16,401.00	-	-	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	14,840.00	-	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	14,141.48	-	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	12,258.13	-	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	11,524.10	-	-	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	8,880.74	-	-	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
淮安新碧房地产开发有限公司	8,002.86	-	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	7,580.00	-	-	-
东台市新碧房地产开发有限公司	6,300.00	-	-	-
常州晟铭房地产开发有限公司	3,654.93	-	-	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,050.00	-	-	-
苏州睿致房地产开发有限公司	980.77	-	-	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	829.24	-	-	-
简阳市京新房地产开发有限公司	292.83	-	-	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	73.28	-	-	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	10.00	-	-	-
合计	3,141,046.59	1,601,974.97	1,095,191.05	150,104.68

(2) 新城控股应付股利情况如下：

最近三年发行人应付股利主要情况

单位：元

关联方	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
王晓松	-	-	805,000

(3) 新城控股应付关联方款项明细如下：

最近三年及一期末发行人应付关联方款项主要情况

单位：万元

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
香港宏盛发展有限公司	68,166.73	334,547.69	432,926.07	298,360.39
南京新城万隆房地产有限公司	-	-	181,618.23	20,489.43
台州新城万博房地产发展有限公司	103,797.64	190,721.92	96,863.39	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	79,563.35	-
成都新城万博房地产开发有限公司	-	-	57,013.18	-
上海万之城房地产开发有限公司	19,600.00	19,600.00	24,000.00	16,000.00
常熟中置房地产有限公司	76,738.68	95,263.68	16,613.68	-
上海新城旭地房地产有限公司	16,243.49	19,243.49	14,243.49	7,243.49
上海恒固房地产开发有限公司	10,920.00	10,920.00	9,645.00	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
昆山德睿房地产开发有限公司	58,318.88	64,909.46	5,179.90	-
上海松铭房地产开发有限公司	4,960.00	4,960.00	3,840.00	-
苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	2,000.00	-
新城发展	-	0.30	-	15.24
香港创域发展有限公司	-	-	-	0.61
常州新城万德投资有限公司	-	-	-	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	161,203.47	135,700.00	-	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	222,479.90	344,280.90	-	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	146,984.12	148,792.62	-	-
上海佳朋房地产开发有限公司	124,756.23	91,634.83	-	-
南京新城创锦房地产有限公司	167,062.93	190,111.85	-	-
青岛卓越新城置业有限公司	112,001.79	102,001.79	-	-
常熟万中城房地产有限公司	10,336.30	10,336.30	-	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	704.64	-	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	378.60	-	-
江苏星轶影院管理有限公司	-	719.50	-	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	197,734.76	259,776.61	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	139,948.77	120,868.77	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	79,050.00	114,050.00	-	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	226,709.00	101,376.00	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	105,837.00	75,351.21	-	-
长沙乾璟置业有限公司	98,687.13	53,950.00	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	65,240.00	48,650.00	-	-
南京新保弘房地产有限公司	43,134.00	43,134.00	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	-	35,398.65	-	-
南京新城广阔房地产有限公司	34,001.20	34,001.20	-	-
常州市武进区金东方颐养中心	77,031.25	33,873.60	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	35,015.87	28,215.87	-	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	4.06	28,200.01	-	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	19,250.00	19,252.64	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	126,194.71	18,116.12	-	-
上海玺越房地产开发有限公司	9,800.00	9,800.00	-	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
天津市淀兴房地产开发有限公司	9,600.00	9,600.00	-	-
上海睿涛房地产开发有限公司	8,100.00	7,500.00	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	3,000.07	7,371.79	-	-
台州德新园置业有限公司	-	6,583.35	-	-
天津俊安房地产开发有限公司	30,000.00	4,911.40	-	-
杭州滨通房地产开发有限公司	6,380.00	4,193.74	-	-
南京新城万博房地产开发有限公司	1,928.63	3,044.45	-	-
上海斐捷企业管理有限公司	12,594.25	1,094.25	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	52,060.00	63.41	-	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	58.09	-	-
上海新城万圣企业管理有限公司	-	0.75	-	-
新城发展控股有限公司	126,465.00	-	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	46,735.20	-	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	38,775.00	-	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,000.00	-	-	-
佛山鼎域房地产有限公司	255,001.17	-	-	-
青岛汇海通置业有限公司	2,800.00	-	-	-
富域发展集团有限公司	455,151.69	-	-	-
苏州丰盛房地产开发有限公司	112,652.27	-	-	-
北京谊诚置业有限公司	67,105.50	-	-	-
合肥新城创晟房地产有限公司	61,951.11	-	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	38,698.65	-	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	21,130.00	-	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	11,161.38	-	-	-
广州鼎鸿房地产有限公司	9,998.90	-	-	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	3,607.50	-	-	-
苏州正信置业发展有限公司	2,720.02	-	-	-
南通暄玺房地产有限公司	2,500.00	-	-	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2,365.00	-	-	-
常州亿泰房地产开发有限公司	2,000.00	-	-	-
中山汇力聚源投资咨询中心	1,800.00	-	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	1,402.40	-	-	-

关联方	2018-6-30	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	1,000.00	-	-	-
南京明弘新房地产开发有限公司	941.37	-	-	-
中证新城投资管理有限公司	375.00	-	-	-
惠州俊安实业有限公司	4.23	-	-	-
合计	3,956,212.23	2,833,263.48	923,506.29	342,109.16

十一、发行人信息披露事务与投资者关系管理

（一）信息披露事务

新城控股按照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则(2015年修订)》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，结合新城控股实际情况，制定了《信息披露事务管理制度》，并根据中国证监会、股票上市地证券交易所、债券上市地交易所关于信息披露的有关要求，按照统一、真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则披露信息。

新城控股董事长是公司信息披露的第一责任人，公司信息披露的具体事务由董事会秘书负责，公司证券部为信息披露日常事务管理部门。公开披露信息的形式包括定期报告和临时报告。年度报告、中期报告、季度报告为定期报告，其他报告为临时报告。

（二）投资者关系管理

为了促进新城控股的诚信自律、规范运作，保持新城控股诚信、公正、透明的对外形象，加强与投资者之间的信息沟通，促进投资者对新城控股的了解和认同，实现公司价值最大化，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司与投资者关系工作指引》以及有关法律、法规、规范性文件的规定及《公司章程》的规定，结合新城控股实际情况，公司制定了《投资者关系管理办法》。

新城控股将按照充分披露、合规披露、投资者机会均等、诚实守信、高效低耗、互动沟通的原则，运用多种媒体和现代通讯工具，并采取现场参观、座谈、业绩说明会等多种方式，与各类投资者保持紧密的沟通和互动，为投资者做好服

务。投资者沟通具体原则为：

1、充分披露原则：除强制的信息披露以外，公司应主动披露投资者关心的其他相关信息；

2、合规披露原则：公司信息披露应遵守国家法律、法规及证券监管部门、证券交易所对上市公司信息披露的规定，保证信息披露真实、准确、完整、及时。在开展投资者关系工作时应注意尚未公布信息及其他内部信息的保密，一旦出现泄密的情形，公司应当按有关规定及时予以披露；

3、投资者机会均等原则：公司投资者关系工作应公平对待公司的所有股东及潜在投资者，保障所有投资者享有知情权及其他合法权益，避免进行选择性的信息披露；

4、诚实守信原则：公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，避免过度宣传和误导；

5、高效低耗原则：选择投资者关系工作方式时，公司将充分考虑提高沟通效率，降低沟通成本；

6、互动沟通原则：公司应主动听取投资者的意见、建议，实现与投资者之间的双向沟通，形成良性互动。

十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在被国土资源管理部门征缴土地闲置费或项下土地被无偿收回的情形，亦不存在因闲置土地问题被国土资源管理部门处罚或正在被（立案）调查的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在通过转让

土地赚取差价的“炒地”行为，亦无被国土资源部门就炒地行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被相关部门（立案）调查的情况。

（四）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

根据发行人提供的文件资料，并经律师及主承销商核查，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（五）结论意见

综上所述，报告期内，发行人及纳入合并范围的子公司开发的房地产开发项目不存在因闲置土地受到国土资源部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况，不存在通过转让土地赚取差价的“炒地”行为，也没有因此受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”违法违规情况，亦不存在因前述原因被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

第七节财务会计信息

一、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月合并及母公司财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度合并及母公司财务报表均经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了普华永道中天审字[2016]第 10055 号标准无保留意见的审计报告、普华永道中天审字[2017]第 10055 号标准无保留意见的审计报告以及普华永道中天审字[2018]第 10055 号标准无保留意见的审计报告。2018 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

新城控股的前身新城控股集团有限公司于 2015 年 3 月由原股东作为发起人，以净资产折股，整体变更设立为股份有限公司（以下简称“改制”）。新城控股改制后，于 2015 年 12 月向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城（以下简称“换股吸收合并”）。换股吸收合并前，新城控股持有江苏新城 58.86% 的股份，换股吸收合并后，新城控股全资持有江苏新城。

换股吸收合并之前，江苏新城为新城控股子公司，因此新城控股于 2013 年度、2014 年度和 2015 年度的历史合并报表均已将江苏新城纳入合并范围。换股吸收合并之后，江苏新城继续被纳入合并范围。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均没有因为换股吸收合并而发生变化。

根据企业会计准则第 33 号第 47 条，“母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益”。

换股吸收合并为股东之间的交易。按照上述会计准则的要求，此交易应当于权益科目中核算，不影响其他会计科目。故此，若将此交易推早至 2013 年 1 月 1 日以编制 2013 年度至 2015 年度的模拟合并财务报表，所作出的模拟调整为将持有江苏新城 B 股的非控股股东份额纳入为新城控股的份额，由于对价所产生的任何差额于权益科目中核算。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均不会发生变化。

发行人最近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,483,454.60	2,194,732.13	1,340,140.49	646,942.08
应收票据	550.00	400.00	500.00	1,757.01
应收账款	10,207.10	6,887.59	2,591.27	560.57
预付账款	1,139,048.56	1,026,335.76	748,065.59	687,485.37
其他应收款	4,835,264.11	2,852,022.62	1,717,342.52	384,053.05
存货	10,536,299.71	7,637,908.36	3,949,255.28	3,272,772.69
其他流动资产	744,094.35	447,040.15	259,539.25	149,956.11
流动资产合计	19,748,918.44	14,165,326.61	8,017,434.39	5,143,526.87
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	32,473.93	29,306.53	23,398.53
长期应收款	13,389.42	17,160.70	16,369.64	11,979.29
长期股权投资	1,438,607.06	1,338,702.02	454,988.01	218,936.03
其他非流动金融资产	40,573.93	-	-	-
投资性房地产	2,888,300.00	2,349,600.00	1,350,682.59	1,085,400.00
固定资产	211,419.75	218,346.37	188,586.41	192,873.48
无形资产	9,572.85	9,520.69	9,294.13	7,918.01
长期待摊费用	4,280.49	2,971.00	2,604.36	4,183.32
递延所得税资产	214,868.32	160,531.62	77,274.95	55,271.26
其他非流动资产	53,829.39	58,033.19	170,519.73	36,724.76
非流动资产合计	4,874,841.20	4,187,339.52	2,299,626.36	1,636,684.69
资产总计	24,623,759.64	18,352,666.14	10,317,060.75	6,780,211.56

流动负债：				
短期借款	148,593.00	75,000.00	77,861.50	16,100.00
应付票据	124,332.97	202,026.17	166,061.35	45,152.32
应付账款	2,326,271.53	1,952,756.77	1,210,757.00	1,148,145.86
合同负债	7,847,209.39	-	-	-
预收款项	-	5,081,360.87	2,982,845.73	1,584,935.49
应付职工薪酬	11,256.69	115,966.26	45,051.96	14,094.38
应交税费	273,191.51	411,743.42	178,492.38	118,242.92
应付利息	-	56,446.31	30,621.52	14,022.07
应付股利	-	-	-	80.50
其他应付款	4,793,055.72	3,533,157.14	1,549,820.95	1,127,636.36
一年内到期的非流动负债	1,286,448.83	1,219,620.49	653,314.93	63,420.00
其他流动负债	802,725.35	399,556.86	212,406.35	70,432.33
流动负债合计	17,613,084.99	13,047,634.29	7,107,233.68	4,202,262.24
非流动负债：				
长期借款	1,622,924.95	1,058,070.72	485,670.28	423,716.75
应付债券	2,313,972.96	1,485,743.83	978,639.84	694,901.30
长期应付款	-	-	3,667.02	-
递延所得税负债	196,236.98	163,039.86	105,054.50	72,178.33
非流动负债合计	4,133,134.88	2,706,854.42	1,573,031.64	1,190,796.38
负债合计	21,746,219.87	15,754,488.71	8,680,265.32	5,393,058.62
所有者权益：				
实收资本（股本）	225,738.42	225,848.42	225,898.42	170,806.48
资本公积	262,836.28	261,975.31	257,049.52	292,591.80
减：库存股	12,752.64	15,268.68	26,565.00	-
其他综合收益	30,500.22	32,656.96	207.98	4,415.85
盈余公积	6,764.91	6,764.91	6,764.91	4,664.36
未分配利润	1,643,807.23	1,550,379.38	1,022,018.58	740,643.39
归属于本公司所有者权益合计	2,156,894.43	2,062,356.30	1,485,374.41	1,213,121.87
少数股东权益	720,645.34	535,821.13	151,421.02	174,031.07
所有者权益合计	2,877,539.77	2,598,177.43	1,636,795.43	1,387,152.94
负债及所有者权益总计	24,623,759.64	18,352,666.14	10,317,060.75	6,780,211.56

发行人最近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	1,575,753.73	4,052,568.48	2,796,928.25	2,356,879.31
营业收入	1,575,753.73	4,052,568.48	2,796,928.25	2,356,879.31
二、营业总成本	1,362,835.28	3,361,702.75	2,449,112.00	2,123,031.62
其中：营业成本	971,419.46	2,611,515.39	2,017,415.59	1,725,034.16
营业税金及附加	147,738.64	326,595.05	174,205.53	194,589.68
销售费用	59,621.47	177,640.48	103,246.64	78,726.71
管理费用	107,596.30	198,287.97	127,041.27	87,341.21
财务费用	58,368.58	44,675.09	27,202.97	13,090.40
资产减值损失	1,317.05	2,988.76	-	24,249.46
加：公允价值变动损益	65,327.69	91,056.69	59,398.96	81,510.61
投资收益/（损失）	68,890.07	53,851.06	15,977.27	11,864.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	64,694.92	22,675.30	18,854.76	6,136.34
资产处置收益	-14.97	-294.32	-	-
其他收益	250.75	489.87	-	-
三、营业利润	347,372.00	835,969.03	423,192.48	327,222.44
加：营业外收入	2,527.23	3,786.90	9,489.86	2,649.30
减：营业外支出	2,496.79	2,699.17	3,685.99	786.36
四、利润总额	347,402.44	837,056.76	428,996.36	329,085.39
减：所得税费用	87,664.19	211,020.49	113,402.53	89,124.92
五、净利润	259,738.24	626,036.27	315,593.83	239,960.47
归属于本公司股东的净利润	253,832.85	602,890.77	301,922.85	183,627.44
少数股东损益	5,905.39	23,145.49	13,670.98	56,333.02
六、其他综合收益的税后净额	-	33,730.92	-	-975.00
归属于本公司股东的其他综合收益	-	32,448.99	-	-934.83
其中：以后可重分类进损益的其他综合收益	-	32,448.99	-	-934.83
-可供出售金融资产公允价值变动	-	1,948.76	-	-934.83
-存货转换为投资性房地产时产生的收益	-	30,500.22	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	1,281.94	-	-40.17

七、综合收益总额	259,738.24	659,767.19	315,593.83	238,985.47
归属于本公司股东的综合收益总额	253,832.85	635,339.76	301,922.85	182,692.61
归属于少数股东的综合收益总额	5,905.39	24,427.43	13,670.98	56,292.85
八、每股收益				
基本每股收益	1.14	2.71	1.36	1.51
稀释每股收益	1.13	2.70	1.36	1.51

发行人最近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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	3,882,373.22	5,548,713.09	3,823,685.96	2,633,009.53
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	55,806.24	488,008.62	60,466.05	22,151.38
经营活动现金流入小计	3,938,179.45	6,036,721.72	3,884,152.01	2,655,160.91
购买商品、接受劳务支付的现金	3,706,903.50	5,943,721.15	2,156,768.31	2,266,593.95
支付给职工以及为职工支付的现金	185,078.10	198,533.74	132,574.30	94,236.43
支付的各项税费	559,337.34	454,173.87	277,614.56	296,865.23
支付其他与经营活动有关的现金	400,443.51	488,809.33	507,474.38	93,180.87
经营活动现金流出小计	4,851,762.44	7,085,238.08	3,074,431.55	2,750,876.47
经营活动产生的现金流量净额	-913,582.99	-1,048,516.36	809,720.46	-95,715.56
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	158.00	412.00	1,374.37
取得投资收益所收到的现金	621.13	1,816.43	931.22	625.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	209.37	2,403.16	236.28	72.12
取得子公司收到的现金净额	-	-	49,366.10	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	157,279.07	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,026,706.48	5,625,881.26	4,499,554.61	1,167,603.80
投资活动现金流入小计	4,027,536.99	5,630,258.85	4,707,779.27	1,169,675.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	522,953.11	478,740.95	295,137.07	320,214.01
投资支付的现金	241,411.50	700,850.72	302,864.85	122,062.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,025.91	-	-	4,894.71

处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	8,714.70
支付其他与投资活动有关的现金	4,078,515.45	4,426,238.24	4,980,507.92	793,583.19
投资活动现金流出小计	4,846,905.96	5,605,829.92	5,578,509.83	1,249,469.11
投资活动产生的现金流量净额	-819,368.97	24,428.93	-870,730.56	-79,793.27
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	66,882.64	259,497.51	26,565.00	56,478.68
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	66,882.64	259,497.51	-	56,478.68
取得借款收到的现金	1,577,888.00	2,088,650.76	1,088,755.05	858,428.53
发行债券收到的现金	991,782.06	991,555.67	792,859.44	495,811.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,203,144.05	825,437.21	97,525.32	306,012.06
筹资活动现金流入小计	3,839,696.75	4,165,141.16	2,005,704.80	1,716,730.27
偿还债务支付的现金	738,451.39	1,301,315.95	898,102.80	1,041,805.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	306,311.31	296,119.84	114,196.66	103,562.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,691.08	21,929.25	134.45	27,557.75
支付其他与筹资活动有关的现金	775,094.37	670,694.80	329,485.25	268,147.65
筹资活动现金流出小计	1,819,857.07	2,268,130.59	1,341,784.70	1,413,515.84
筹资活动产生的现金流量净额	2,019,839.68	1,897,010.57	663,920.10	303,214.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,053.67	134.10	71.29	-1,450.11
五、现金及现金等价物净增加额	288,941.39	873,057.23	602,981.29	126,255.48
加：期初现金及现金等价物余额	2,028,089.25	1,155,032.01	552,050.72	425,795.24
六、期末现金及现金等价物余额	2,317,030.63	2,028,089.25	1,155,032.01	552,050.72

发行人母公司最近三年及一期末资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年 6月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动资产：				
货币资金	164,292.57	428,881.17	481,665.16	31,070.35
预付款项	4,236.49	3,651.78	3,672.55	49.56
应收股利	-	-	-	50,000.00
其他应收款	5,695,410.21	4,804,288.37	3,575,170.74	845,794.62
存货	1,376.24	1,396.70	2,006.42	-
其他流动资产	6,294.09	6,252.91	2.52	-

流动资产合计	5,871,609.60	5,244,470.93	4,062,517.39	926,914.54
非流动资产：				
长期股权投资	610,717.35	588,346.92	579,599.88	647,273.58
固定资产	31,281.48	32,187.03	721.09	214.94
无形资产	2,511.84	2,184.01	1,935.78	233.34
长期待摊费用	70.44	5.52	6.63	17.23
递延所得税资产	46,035.73	17,705.36	3,043.03	3,699.88
其他非流动资产	15,597.48	15,597.48	32,771.48	-
非流动资产合计	714,214.31	656,026.31	618,077.89	651,438.97
资产总计	6,585,823.92	5,900,497.24	4,680,595.28	1,578,353.50
流动负债：				
短期借款	-	75,000.00	-	-
应付账款	-	673.56	887.82	4.62
预收款项	-	26.83	26.83	-
应付职工薪酬	19.64	41,758.19	5,499.54	1,657.93
应交税费	2,516.97	3,641.42	2,546.82	636.65
应交利息	-	47,133.19	29,595.09	3,916.67
应付股利	-	-	-	80.50
其他应付款	4,095,509.41	3,233,086.48	2,457,459.21	379,392.63
一年内到期的非流动负债	590,931.36	656,792.40	398,757.71	-
其他流动负债	243,300.00	108,500.00	114,738.91	-
流动负债合计	4,932,946.80	4,166,612.07	3,009,511.94	385,689.00
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	1,328,285.55	1,147,600.33	978,639.84	496,060.28
长期应付款	-	-	3,667.02	-
递延所得税负债	600.00	600.00	566.00	-
非流动负债合计	1,328,885.55	1,148,200.33	982,872.86	496,060.28
负债合计	6,261,832.35	5,314,812.39	3,992,384.79	881,749.29
所有者权益：				
实收资本（股本）	225,738.42	225,848.42	225,898.42	170,806.48
资本公积	63,417.32	62,556.35	54,092.63	479,154.18
减：库存股	12,752.64	15,268.68	26,565.00	-
盈余公积	6,764.91	6,764.91	6,764.91	4,664.36
未分配利润	40,823.55	305,783.85	428,019.52	41,979.20
所有者权益合计	323,991.57	585,684.85	688,210.48	696,604.22
负债及股东权益总计	6,585,823.92	5,900,497.24	4,680,595.28	1,578,353.50

发行人母公司最近三年及一期利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	13,275.62	84,865.40	74,623.44	12,052.31
减：营业成本	12,382.47	51,871.12	47,074.32	7,485.01
营业税金及附加	83.04	779.74	344.00	524.87
销售费用	0.12	21.25	76.48	-
管理费用	37,228.92	86,355.08	14,937.24	15,210.54
财务费用	18,943.36	4,789.39	-6,145.61	2,268.53
公允价值变动收益	-	136.00	1,184.00	-
加：投资收益/（损失）	3,561.33	-2,346.19	2,476.66	56,564.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,561.33	-2,346.19	-1,248.35	-
资产处置收益	0.01	-38.93	-	-
二、营业利润	-61,287.46	-61,200.30	21,997.66	43,127.45
加：营业外收入	80.77	115.83	791.67	248.82
减：营业外支出	1,235.35	234.73	1.39	0.16
三、利润总额	-62,442.04	-61,319.20	22,787.94	43,376.10
减：所得税费用	-16,325.73	-13,613.51	1,782.35	-3,267.45
四、净利润	-46,116.32	-47,705.69	21,005.59	46,643.56
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-46,116.32	-47,705.69	21,005.59	46,643.56

发行人母公司最近三年及一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
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	3,173.01	86,516.83	76,595.06	12,052.31
收到的其他与经营活动有关的现金	12,266.23	883,810.07	1,298,386.93	332,991.42
经营活动现金流入小计	15,439.24	970,326.89	1,374,981.99	345,043.73
购买商品、接受劳务支付的现金	12,951.86	6,427.19	22,623.74	7,531.24
支付给职工以及为职工支付的现金	71,769.10	63,151.14	26,097.65	8,828.83
支付的各项税费	1,242.60	2,369.73	188.82	224.05
支付其他与经营活动有关的现金	141,914.23	37,106.40	12,162.66	8,122.90
经营活动现金流出小计	227,877.80	109,054.47	61,072.87	24,707.03
经营活动产生的现金流量净额	-212,438.56	861,272.42	1,313,909.12	320,336.70

二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	91,709.73	-	-
换股吸收合并	-	-	31,642.67	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	53,725.00	6,564.10
处置固定资产收回的现金净额	0.09	44.00	32.65	-
处置子公司收到的现金净额	-	-	-	-
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	439,635.90	-	-	-
投资活动现金流入小计	439,635.99	91,753.73	85,400.31	6,564.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	812.47	15,930.55	18,273.07	82.32
投资支付的现金	26,000.00	103,109.73	79,325.00	8,810.00
支付其他与投资活动有关的现金	502,500.00	1,227,855.09	1,600,144.85	782,589.74
投资活动现金流出小计	529,312.47	1,346,895.36	1,697,742.92	791,482.05
投资活动产生的现金流量净额	-89,676.47	-1,255,141.63	-1,612,342.61	-784,917.96
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	26,565.00	-
取得借款收到的现金	159,300.00	225,000.00	230,000.00	-
发行债券收到的现金	180,000.00	650,000.00	797,235.15	495,811.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,862.88	-
筹资活动现金流入小计	339,300.00	875,000.00	1,056,663.03	495,811.00
偿还债务支付的现金	166,000.00	383,800.00	230,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,778.55	149,047.08	74,771.87	2,555.32
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,067.70	-	2,862.88
筹资活动现金流出小计	373,778.55	533,914.78	304,771.87	5,418.20
筹资活动产生的现金流量净额	-34,478.55	341,085.22	751,891.17	490,392.80
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	-336,593.58	-52,783.98	453,457.68	25,811.55
加：期初现金及现金等价物余额	428,881.17	481,665.16	28,207.47	2,395.93
六、期末现金及现金等价物余额	92,287.59	428,881.17	481,665.16	28,207.47

二、发行人合并报表范围的变化

（一）2018 年 1-6 月合并报表范围变化情况及原因

1、2018 年 1-6 月新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2018 年 1-6 月，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

2018 年 1-6 月新城控股以现金出资新设立的子公司情况⁵

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
1	昆明新城万博房地产发展有限公司	2018 年 1 月 2 日	20,000,000
2	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	2018 年 1 月 5 日	100,000,000
3	青岛玺樾万邦商贸有限公司	2018 年 1 月 8 日	64,456,000
4	北京新城金郡房地产开发有限公司	2018 年 1 月 16 日	尚未出资
5	齐河县坤城置业有限公司	2018 年 1 月 18 日	10,000,000
6	珠海市鼎郡房地产开发有限公司	2018 年 1 月 19 日	尚未出资
7	淮安新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 1 月 22 日	20,000,000
8	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	2018 年 1 月 23 日	尚未出资
9	衡水亿郡房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	尚未出资
10	温州新城亿瑞房地产开发有限公司	2018 年 1 月 29 日	尚未出资
11	佛山鼎昌房地产有限公司	2018 年 1 月 29 日	尚未出资
12	青岛新城亿泽房地产开发有限公司	2018 年 2 月 1 日	尚未出资
13	青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	2018 年 2 月 1 日	尚未出资
14	江苏通佳置业有限公司	2018 年 2 月 2 日	400,000,000
15	仁寿亿辉房地产开发有限公司	2018 年 2 月 2 日	尚未出资
16	昆明新城亿晟房地产开发有限公司	2018 年 2 月 2 日	尚未出资
17	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	2018 年 2 月 5 日	20,000,000
18	金华锦海置业有限公司	2018 年 2 月 5 日	尚未出资
19	镇江新城亿烨房地产开发有限公司	2018 年 2 月 6 日	尚未出资
20	承德新城亿隆房地产开发有限公司	2018 年 2 月 7 日	尚未出资

⁵表中部分发行人子公司尚未出资，主要因项目公司还未正式运作，待后期正式运作后再进行注资。

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
21	沧州新城亿隆房地产开发有限公司	2018年2月8日	尚未出资
22	连云港亿博房地产开发有限公司	2018年2月8日	尚未出资
23	中山市亿拓房地产开发有限公司	2018年2月14日	尚未出资
24	威海亿卓房地产开发有限公司	2018年3月1日	10,000,000
25	邢台亿宏房地产开发有限公司	2018年3月1日	尚未出资
26	咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	2018年3月2日	尚未出资
27	宝应亿盛房地产开发有限公司	2018年3月5日	50,000,000
28	邯郸亿隆房地产开发有限公司	2018年3月9日	尚未出资
29	常州新城亿欣房地产开发有限公司	2018年3月12日	300,000,000
30	张家口亿隆房地产开发有限公司	2018年3月12日	尚未出资
31	阳谷裕昌置业有限公司	2018年3月14日	尚未出资
32	宁波新城亿盛房地产开发有限公司	2018年3月16日	尚未出资
33	包头市新城亿博房地产开发有限公司	2018年3月16日	尚未出资
34	中山市亿柏房地产开发有限公司	2018年3月21日	尚未出资
35	盐城新城亿博房地产开发有限公司	2018年3月21日	尚未出资
36	烟台亿鼎房地产开发有限公司	2018年3月22日	尚未出资
37	昆明新城亿焯房地产开发有限公司	2018年3月22日	尚未出资
38	苏州亿崧科技产业发展有限公司	2018年3月27日	尚未出资
39	潍坊亿昌房地产开发有限公司	2018年4月4日	尚未出资
40	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	2018年4月9日	50,000,000
41	肇庆亿博房地产开发有限公司	2018年4月9日	尚未出资
42	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	2018年4月18日	20,000,000
43	邛崃亿睿房地产开发有限公司	2018年4月20日	尚未出资
44	淄博新城华云房地产开发有限公司	2018年4月28日	尚未出资
45	青岛新城亿宸房地产开发有限公司	2018年5月4日	尚未出资
46	合肥新城亿拓房地产有限公司	2018年5月4日	50,000,000
47	合肥新城亿瑞房地产有限公司	2018年5月8日	50,000,000
48	石家庄亿润房地产开发有限公司	2018年5月8日	尚未出资
49	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	2018年5月9日	67,872,840
50	肇庆亿超房地产有限公司	2018年5月9日	尚未出资
51	如皋市亿晟房地产有限公司	2018年5月14日	尚未出资
52	日照亿鼎房地产开发有限公司	2018年5月15日	尚未出资
53	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	2018年5月21日	尚未出资

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
54	合肥新城亿荣房地产有限公司	2018年5月23日	尚未出资
55	简阳市亿晟房地产开发有限公司	2018年5月23日	尚未出资
56	郑州亿瀚房地产开发有限公司	2018年5月23日	尚未出资
57	郑州亿焯房地产开发有限公司	2018年5月23日	尚未出资
58	唐山亿茂房地产开发有限公司	2018年5月29日	尚未出资
59	株洲欣盛万博置业有限公司	2018年5月30日	尚未出资
60	石家庄仲亿创置房地产开发有限公司	2018年5月30日	尚未出资
61	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	2018年5月30日	尚未出资
62	金华新城亿宏房地产开发有限公司	2018年6月4日	尚未出资
63	西咸新区亿璟贸易有限公司	2018年6月6日	64,706,000
64	潍坊亿晟房地产开发有限公司	2018年6月7日	尚未出资
65	潍坊亿拓房地产开发有限公司	2018年6月7日	尚未出资
66	高唐县新城创置房地产开发有限公司	2018年6月8日	尚未出资
67	沧州万合金郡房地产开发有限公司	2018年6月8日	尚未出资
68	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	2018年6月11日	尚未出资
69	苏州亿锴房地产开发有限公司	2018年6月11日	尚未出资
70	昆明亿盛供应链管理有限公司	2018年6月11日	197,880,000
71	天津东郡房地产经纪有限公司	2018年6月13日	尚未出资

（2）以资产购买方式取得的子公司

2018年1-6月，新城控股以资产购买方式取得的子公司情况如下：

2018年1-6月新城控股以资产购买方式取得的子公司情况

序号	公司	收购日期	出资金额（元）
1	青岛万基阳光置业有限公司	2018年5月28日	40,000,000
2	海丰县振业房地产开发有限公司	2018年6月11日	677,622,762
3	重庆北麓置业有限公司	2018年3月9日	12,553,408
4	山东宝泰置业有限公司	2018年3月13日	8,100,000
5	西安威铭置业有限公司	2018年2月5日	32,356,368
6	青岛特成房地产开发有限公司	2018年1月10日	1,066,328,892
7	常州兴都房地产开发有限公司	2018年5月8日	184,871,600
8	天津国能滨海投资有限公司	2018年6月30日	156,500,000
9	重庆铭睿房地产开发有限公司	2018年6月30日	38,190,001
10	中山市十二岭投资置业有限公司	2018年4月26日	-

(3) 非同一控制下企业合并

公司 2018 年 1-6 月不存在非同一控制下企业合并。

2、2018 年 1-6 月不再纳入合并报表范围的子公司

公司 2018 年 1-6 月不存在不再纳入合并报表范围的子公司。

3、2018 年 6 月末纳入发行人合并报表范围内子公司**2018 年 6 月末纳入发行人合并报表范围内子公司**

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1	常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.76		同一控制下的企业合并
2	南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	96.18		设立
3	上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
4	上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	95.95		设立
5	常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.15		非同一控制下的企业合并
6	苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	96.18		设立
7	常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	97.45		设立
8	常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发		96.30	非同一控制下的企业合并
9	常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66		设立
10	昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发		95.84	设立
11	常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	99.58		设立
12	常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发		95.76	设立
13	常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零配件设计、制造与销售		95.76	设立
14	常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发		95.86	非同一控制下的企业合并
15	常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发		100.00	非同一控制下的企业合并
16	常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
17	上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00		设立
18	无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	99.88		设立
19	苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	99.01		设立
20	常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00		设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
21	新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	100.00		设立
22	上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
23	常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66		设立
24	南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发		96.18	设立
25	常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	96.18		设立
26	常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发		95.76	非同一控制下的企业合并
27	常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发		95.76	设立
28	常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
29	南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	95.87		设立
30	上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
31	常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00		设立
32	常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00		设立
33	上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
34	无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发		99.88	设立
35	常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
36	常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理		100.00	设立
37	南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立
38	无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发		100.00	同一控制下的企业合并
39	金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.88		设立
40	长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发		100.00	设立
41	上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
42	昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发		99.01	设立
43	昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00	49.51	设立
44	常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理		95.76	设立
45	常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计		95.76	设立
46	常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理		100.00	设立
47	武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发		100.00	设立
48	上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	资产购买
49	苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发		99.01	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
50	上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理		100.00	设立
51	上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
52	常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理		100.00	分立
53	南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立
54	常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发		99.50	设立
55	常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发		99.50	设立
56	常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发		99.50	设立
57	豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
58	镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
59	苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
60	苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发		75.00	同一控制下的企业合并
61	昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
62	苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发		99.01	设立
63	香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
64	香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
65	苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理		100.00	设立
66	茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
67	杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00		设立
68	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.86		设立
69	张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
70	优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
71	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
72	杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00		设立
73	昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发		95.84	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
74	上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发		95.95	资产购买
75	香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
76	香港益盛发展有限公司	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
77	南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发		76.76	设立
78	上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
79	青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.01		设立
80	香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00		设立
81	上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司		100.00	设立
82	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
83	武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	95.24		设立
84	香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
85	香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司		75.00	同一控制下的企业合并
86	长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发		99.00	同一控制下的企业合并
87	香港创隆发展有限公司	香港	投资公司		99.00	同一控制下的企业合并
88	丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理		100.00	设立
89	张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理		100.00	设立
90	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发		100.00	设立
91	新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00		设立
92	常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理		100.00	分立
93	海口新城万博房地产发展有限公司	海口	房地产开发		100.00	设立
94	南京新城万顺房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立
95	上海松睿房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
96	南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理		100.00	设立
97	上海新城创贤房地产有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
98	金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发		100.00	设立
99	常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发		95.76	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
100	安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	商业经营管理		100.00	设立
101	长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理		100.00	设立
102	永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
103	尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
104	杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发		99.86	设立
105	杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发		99.86	设立
106	永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
107	金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	商业经营管理		100.00	设立
108	香港禧盛发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
109	香港瑞盛发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
110	香港泽盛发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
111	上海嘉牧投资管理有限公司	上海	投资公司		100.00	设立
112	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发		59.92	设立
113	杭州松睿实业有限公司	杭州	房地产开发	100.00		设立
114	衢州万博房地产发展有限公司	衢州	房地产开发		100.00	设立
115	宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	房地产开发		100.00	设立
116	台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理		100.00	设立
117	成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理		100.00	设立
118	海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	商业经营管理		100.00	设立
119	桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	商业经营管理		100.00	设立
120	宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	商业经营管理		100.00	设立
121	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	房地产开发		100.00	设立
122	镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发		100.00	设立
123	宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发		99.00	设立
124	桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发		99.00	设立
125	南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
126	武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发		95.24	资产购买
127	上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
128	上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理		95.95	设立
129	上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
130	上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
131	上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
132	常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发		99.01	设立
133	无锡新恒置业有限公司	无锡	房地产开发		99.88	资产购买
134	杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发		99.86	设立
135	济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发		99.01	资产购买
136	常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、康复护理		67.03	非同一控制下的企业合并
137	江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	房地产开发		67.03	非同一控制下的企业合并
138	常州金东方医院有限公司	常州	养老托老、康复护理		67.03	非同一控制下的企业合并
139	常州金东方品质生活服务有限公司(i)	常州	预包装食品的批发与零售		44.69	非同一控制下的企业合并
140	苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息咨询		99.01	设立
141	杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
142	杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
143	济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00		资产购买
144	衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理		100.00	设立
145	常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00		设立
146	深圳市新域创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00		设立
147	上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00		设立
148	义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	商业经营管理		100.00	设立
149	镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	商业经营管理		100.00	设立
150	南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管		100.00	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			理			
151	张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理		99.00	设立
152	苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理		99.00	设立
153	晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理		100.00	设立
154	如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发		100.00	设立
155	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发		100.00	设立
156	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发		100.00	设立
157	临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发		100.00	设立
158	平湖新城吾悦商业开发有限公司	平湖	房地产开发		100.00	设立
159	新城控股集团房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00		设立
160	怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
161	卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
162	怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
163	香港创嵘发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
164	香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
165	香港恒芄发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
166	上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
167	南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立
168	杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发		99.86	设立
169	济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发		99.01	设立
170	济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	99.01		设立
171	南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	非同一控制下的企业合并
172	江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发		95.87	资产购买
173	青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发		99.01	资产购买
174	武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发		95.24	资产购买
175	北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	97.56		设立
176	广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发		95.24	设立
177	新城控股集团住宅开发有限公司	上海	房地产开发	100.00		设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
178	合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发		95.87	设立
179	杭州金郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
180	杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询		99.86	设立
181	嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发		100.00	设立
182	青岛达铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		99.01	设立
183	北京新城创宏房地产开发有限公司	北京	房地产开发		97.56	设立
184	河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发		97.56	设立
185	天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
186	杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	商业经营管理		99.86	设立
187	如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理		100.00	设立
188	嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理		100.00	设立
189	瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理		100.00	设立
190	诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	商业经营管理		100.00	设立
191	晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理		100.00	设立
192	青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理		100.00	设立
193	丹阳万博房地产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理		99.00	设立
194	合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发		99.88	设立
195	武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	房地产信息咨询		95.24	设立
196	龙旺发展有限公司	香港	投资公司		100.00	资产购买
197	香港景盛发展有限公司	香港	投资公司		100.00	资产购买
198	中爱集团有限公司	香港	投资公司		100.00	资产购买
199	常州景旭咨询管理有限公司	常州	投资公司		100.00	资产购买
200	上海蓝恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00		设立
201	上海泉恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00		设立
202	泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	商业经营管理		100.00	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
203	平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	商业经营管理		100.00	设立
204	成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理		100.00	设立
205	成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理		100.00	设立
206	上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	房地产开发		100.00	设立
207	南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	房地产开发		100.00	设立
208	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发		100.00	设立
209	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	房地产开发		100.00	设立
210	泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发		100.00	设立
211	南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发		100.00	设立
212	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	房地产开发		100.00	设立
213	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	房地产开发		100.00	设立
214	长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	房地产开发		100.00	设立
215	长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发		100.00	设立
216	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发		51.00	设立
217	西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00	设立
218	新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
219	香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
220	立盈环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
221	汇商国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
222	香港恒启发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
223	旭昇发展有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
224	希添国际有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
225	香港创锦发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
226	鑫溢创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立
227	香港创贤发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
228	伯华投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司		100.00	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
229	香港创坤发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
230	启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	房地产开发		100.00	设立
231	启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	供应链管理		100.00	设立
232	吴江恒力地产有限公司	苏州	房地产开发		99.01	资产购买
233	江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发		99.01	资产购买
234	济南荣建置业有限公司	济南	房地产开发		99.01	资产购买
235	余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	房地产开发		100.00	设立
236	青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		99.01	设立
237	北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	房地产开发		100.00	设立
238	合肥新城创置房地产有限公司	合肥	房地产开发		97.56	设立
239	西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发		95.24	设立
240	成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	设立
241	天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
242	天津新城创置房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
243	天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
244	天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
245	天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
246	天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发		99.01	设立
247	长沙悦安广厦置业有限公司	长沙	房地产开发		100.00	设立
248	上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
249	宿迁力达置业有限公司	宿迁	房地产开发		95.87	资产购买
250	宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	房地产开发		95.87	设立
251	南京汇京房地产有限公司	南京	房地产开发		95.87	设立
252	镇江领尚房地产有限公司	镇江	房地产开发		95.87	资产购买
253	苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	房地产开发		99.01	资产购买
254	泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发		99.01	资产购买
255	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	房地产开发		95.24	设立
256	湖北省粤华房地产开发有限公司	湖北	房地产开发		95.24	资产购买
257	平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发		95.95	设立
258	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	房地产开发		99.86	设立
259	鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	房地产开发		95.24	设立
260	齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	房地产开发		99.01	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
261	佛山鼎图房地产有限公司(i)	佛山	房地产开发		47.62	设立
262	中山市国和房地产开发有限公司	中山	房地产开发		76.19	设立
263	重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
264	重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
265	西安创樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发		95.24	设立
266	郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	房地产开发		95.24	设立
267	句容万博房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00		设立
268	仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	房地产开发		100.00	设立
269	钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	房地产开发		100.00	设立
270	西安新城万博房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00	设立
271	连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发		100.00	设立
272	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥	房地产开发		100.00	设立
273	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	房地产开发		100.00	设立
274	衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	房地产开发		100.00	设立
275	海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	房地产开发		100.00	设立
276	青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理		100.00	设立
277	启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	商业经营管理		100.00	设立
278	扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	商业经营管理		100.00	设立
279	句容吾悦商业管理有限公司	句容	商业经营管理		100.00	设立
280	昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	商业经营管理		100.00	设立
281	临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	商业经营管理		100.00	设立
282	天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理		100.00	设立
283	渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	商业经营管理		100.00	设立
284	常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	房地产开发		95.76	设立
285	常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发		95.76	设立
286	淮安融侨置业有限公司	淮安	房地产开发		95.87	资产购买

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
287	齐河坤新置业有限公司	齐河	房地产开发		94.06	资产购买
288	济南创佳房地产开发有限公司	济南	房地产开发		99.01	设立
289	武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	房地产开发		48.57	资产购买
290	广州鼎悦房地产有限公司	广州	房地产开发		95.24	设立
291	重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
292	重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
293	重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
294	重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理		95.24	设立
295	成都新始于城房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	设立
296	成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	设立
297	苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务		99.01	设立
298	苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务		99.01	设立
299	南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	商业经营管理		100.00	设立
300	西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	商业经营管理		100.00	设立
301	昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理		100.00	设立
302	南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理		100.00	设立
303	台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理		100.00	设立
304	淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	商业经营管理		100.00	设立
305	南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理		100.00	设立
306	上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	商业经营管理		100.00	设立
307	仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	商业经营管理		100.00	设立
308	慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	商业经营管理		100.00	设立
309	淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	房地产开发		95.87	设立
310	苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	房地产开发		49.51	非同一控制下

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						的企业合并
311	苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务		99.01	设立
312	湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发		90.00	资产购买
313	东莞市星城际投资有限公司	东莞	房地产开发		71.43	资产购买
314	绿地集团成都申新置业有限公司	成都	房地产开发		50.00	设立
315	上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发		95.95	设立
316	启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发		33.84	设立
317	青岛创盛房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		99.01	设立
318	青岛富铭房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		99.01	设立
319	济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	房地产开发		49.51	资产购买
320	博罗信德实业有限公司	博罗	房地产开发		76.19	资产购买
321	成都市津地房地产开发有限公司	成都	房地产开发		80.00	设立
322	成都市津城房地产开发有限公司	成都	房地产开发		80.00	设立
323	西安新拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发		95.24	设立
324	西安新锦樾房地产开发有限公司(i)	西安	房地产开发		48.57	设立
325	成都万新置业有限公司	成都	房地产开发		50.00	设立
326	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	房地产开发		69.31	设立
327	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发		95.95	设立
328	常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
329	常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
330	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	房地产开发		100.00	设立
331	仙居景盛供应链管理有限公司	仙居	供应链管理		100.00	设立
332	天津市新城万博房地产开发有限公司	天津	房地产开发		100.00	设立
333	汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	房地产开发		100.00	设立
334	太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	房地产开发		95.00	设立
335	香港创泽发展有限公司	香港	投资公司		100.00	设立
336	宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	建材销售		100.00	设立
337	长春新城万博房地产开发有限公司	长春	房地产开发		99.00	设立
338	常州泽盛供应链管理有限公司	常州	供应链管理		100.00	设立
339	杭州万照置业有限公司(i)	杭州	房地产开发		33.95	非同一控制下的企业合并
340	杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发		64.91	非同一控制下的企业合并

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
341	南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	房地产开发		32.60	资产购买
342	成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	资产购买
343	徐州新城创域房地产有限公司	徐州	房地产开发		100.00	设立
344	镇江新城亿烨房地产开发有限公司	镇江	房地产开发		51.00	设立
345	南京万拓房地产有限公司	南京	房地产开发		100.00	设立
346	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	49.00	51.00	设立
347	苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	商业经营管理		34.00	设立
348	张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	房地产开发		90.00	设立
349	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	房地产开发		100.00	设立
350	江苏通佳置业有限公司	江苏	房地产开发		51.00	设立
351	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	房地产开发		81.00	设立
352	苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州	商业经营管理		100.00	设立
353	苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	商业经营管理		100.00	设立
354	如皋市亿晟房地产有限公司	如皋	房地产开发		100.00	设立
355	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	房地产开发		100.00	设立
356	苏州亿锴房地产开发有限公司	苏州	房地产开发		100.00	设立
357	常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	房地产开发		81.00	设立
358	常州兴都房地产开发有限公司	常州	房地产开发		100.00	资产购买
359	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州	房地产开发		100.00	设立
360	平湖创域房地产有限公司	平湖	房地产开发		100.00	设立
361	上海钦波置业有限公司	上海	房地产开发		100.00	设立
362	上海麦鹏置业有限公司	上海	房地产开发		100.00	设立
363	杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发		50.00	设立
364	金华新城创域房地产开发有限公司	金华	房地产开发		80.00	设立
365	金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华	房地产开发		100.00	设立
366	温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州	房地产开发		90.91	设立
367	宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波	房地产开发		100.00	设立
368	青岛特成房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		70.00	设立
369	青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发		100.00	设立
370	青岛万基阳光置业有限公司	青岛	房地产开发		80.00	资产购买

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
371	山东宝泰置业有限公司	山东	房地产开发		51.00	资产购买
372	威海亿卓房地产开发有限公司	威海	房地产开发		100.00	设立
373	潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发		100.00	设立
374	潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发		100.00	设立
375	潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发		100.00	设立
376	烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	房地产开发		100.00	设立
377	淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	房地产开发		70.00	设立
378	日照亿鼎房地产开发有限公司	日照	房地产开发		100.00	设立
379	齐河县坤城置业有限公司	齐河	房地产开发		100.00	设立
380	高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐	房地产开发		100.00	设立
381	阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	房地产开发		100.00	设立
382	长沙悦城领峰置业有限公司	长沙	房地产开发		100.00	设立
383	湘潭和宇置业有限公司	湘潭	房地产开发		100.00	设立
384	株洲欣盛万博置业有限公司	株洲	房地产开发		100.00	设立
385	北京新城金郡房地产开发有限公司	北京	房地产开发		100.00	设立
386	天津东郡房地产经纪有限公司	天津	房地产开发		100.00	设立
387	佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	房地产开发		100.00	设立
388	中山市亿拓房地产开发有限公司	中山	房地产开发		100.00	设立
389	中山市亿柏房地产开发有限公司	中山	房地产开发		100.00	设立
390	中山市岚彩房地产开发有限公司	中山	房地产开发		100.00	设立
391	中山市庆隆房地产开发有限公司	中山	房地产开发		51.00	设立
392	中山市十二岭投资置业有限公司	中山	房地产开发		90.00	资产购买
393	肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆	房地产开发		100.00	设立
394	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	房地产开发		100.00	设立
395	珠海市鼎郡房地产开发有限公司	珠海	房地产开发		100.00	设立
396	海丰县振业房地产开发有限公司	海丰	房地产开发		60.00	资产购买
397	合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥	房地产开发		81.00	设立
398	合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥	房地产开发		81.00	设立
399	合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥	房地产开发		100.00	设立
400	仁寿亿辉房地产开发有限公司	仁寿	房地产开发		81.00	设立
401	邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃	房地产开发		100.00	设立
402	简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳	房地产开发		100.00	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
403	成都新璟房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	设立
404	成都隆恩房地产开发有限公司	成都	房地产开发		100.00	设立
405	重庆北麓置业有限公司	重庆	房地产开发		100.00	资产购买
406	重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发		100.00	资产购买
407	西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发		100.00	设立
408	西安悦晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发		65.00	设立
409	西安威铭置业有限公司	西安	房地产开发		100.00	资产购买
410	郑州德佳房地产开发有限公司	郑州	房地产开发		100.00	设立
411	郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发		100.00	设立
412	郑州亿焯房地产开发有限公司	郑州	房地产开发		100.00	设立
413	衡水亿郡房地产开发有限公司	衡水	房地产开发		100.00	设立
414	承德新城亿隆房地产开发有限公司	承德	房地产开发		100.00	设立
415	沧州新城亿隆房地产开发有限公司	沧州	房地产开发		100.00	设立
416	沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	房地产开发		70.00	设立
417	石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发		100.00	设立
418	石家庄仲亿创置房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发		70.00	设立
419	张家口亿隆房地产开发有限公司	张家口	房地产开发		100.00	设立
420	邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发		100.00	设立
421	邢台亿宏房地产开发有限公司	邢台	房地产开发		100.00	设立
422	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明	房地产开发		100.00	设立
423	金华锦海置业有限公司	金华	房地产开发		50.00	设立
424	咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发		50.00	设立
425	咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发		60.00	设立
426	昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明	房地产开发		100.00	设立
427	青岛新城亿泽房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	50.00	50.00	资产购买
428	青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	50.00	50.00	设立
429	天津国能滨海投资有限公司	天津	投资公司		50.00	资产购买
430	桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林	房地产开发		100.00	设立
431	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮安	房地产开发		100.00	设立
432	昆明新城万博房地产发展有想公司	昆明	房地产开发		100.00	设立
433	青岛玺樾万邦商贸有限公司	青岛	房地产开发		100.00	设立
434	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公	延安	房地产开发		100.00	设立

	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
	司					
435	淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安	房地产开发		100.00	设立
436	上海铭世置业有限公司	上海	房地产开发		100.00	设立
437	黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石	房地产开发		100.00	设立
438	亳州新城万博房地产开发有限公司	亳州	房地产开发		100.00	设立
439	宝应亿盛房地产开发有限公司	宝应	房地产开发		81.00	设立
440	包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头	房地产开发		100.00	设立
441	盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城	房地产开发		81.00	设立
442	连云港亿博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发		100.00	设立
443	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	房地产开发		81.00	设立
444	肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发		81.00	设立
445	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州	房地产开发		81.00	设立
446	唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山	房地产开发		100.00	设立
447	西咸新区亿璟贸易有限公司	西安	房地产开发		100.00	设立
448	昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	商业经营管理		100.00	设立

注：常州金东方品质生活服务有限公司的母公司为常州金东方颐养园置业有限公司，母公司投资比例为 66.67%，对其拥有控制权，且常州金东方品质生活服务有限公司纳入母公司常州金东方颐养园置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对常州金东方颐养园置业有限公司投资比例为 67.06%，常州金东方颐养园置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制常州金东方品质生活服务有限公司，间接持股比例为 44.69%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：苏州城弘房地产开发有限公司的母公司为苏州新城创佳置业有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且苏州城弘房地产开发有限公司纳入母公司苏州新城创佳置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对苏州新城创佳置业有限公司投资比例为 99.01%，苏州新城创佳置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制苏州城弘房地产开发有限公司，间接持股比例为 49.51%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：启东碧和房地产开发有限公司的母公司为上海意霖房地产开发有限公司和香港创坤发展有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司上海意霖房地产开发有限公司和香港创坤发展有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制启东碧和房地产开发有限公司，间接持股比例为 33.84%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：济南和怡昌置业有限公司的母公司为济南新城创置房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且济南和怡昌置业有限公司纳入母公司济南新城创置房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对济南新城创置房地产开发有限公司投资比例为 99.01%，济南新城创置房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制济南和怡昌置业有限公司，间接持股比例为 49.51%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：西安新锦樾房地产开发有限公司的母公司为西安新城万嘉房地产开发有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且西安新锦樾房地产开发有限公司纳入母公司西安新城万嘉房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对西安新城万嘉房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，西安新城万嘉房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制西安新锦樾房地产开发有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：杭州万照置业有限公司的母公司为杭州创隆房地产咨询有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司杭州创隆房地产咨询有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制杭州万照置业有限公司，间接持股比例为 33.95%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：南京汇隆房地产有限公司的母公司为南京新城万嘉房地产有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司南京新城万嘉房地产有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制南京汇隆房地产有限公司，间接持股比例为 32.60%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：佛山鼎图房地产有限公司的母公司为广州鼎佳房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且佛山鼎图房地产有限公司纳入母公司广州鼎佳房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对广州鼎佳房地产有限公司投资比例为 95.24%，广州鼎佳房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制佛山鼎图房地产有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：武汉金冠置业有限公司的母公司武汉创置，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且苏州城弘房地产开发有限公司纳入母公司武汉新城创置置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对武汉新城创置置业有限公司投资比例为 95.24%，武汉新城创置置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制武汉金冠置业有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

（二）2017 年合并报表范围变化情况及原因

1、2017 年新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2017 年，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

2017 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况⁶

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
1	上海蓝恒企业管理有限公司	2017 年 1 月 22 日	尚未出资
2	上海泉恒企业管理有限公司	2017 年 1 月 22 日	尚未出资
3	泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 4 月 28 日	1,000,000
4	平湖新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 4 月 6 日	1,000,000
5	成都武侯吾悦商业管理有限公司	2017 年 3 月 9 日	1,000,000
6	成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 4 月 18 日	1,000,000

⁶表中部分发行人子公司尚未出资，主要因项目公司还未正式运作，待后期正式运作后再进行注资。

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
7	上海瀚拓房地产开发有限公司	2016 年 10 月 28 日	尚未出资
8	南昌吾悦房地产开发有限公司	2017 年 2 月 24 日	138,236,000
9	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 5 月 16 日	280,000,000
10	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 2 月 27 日	100,000,000
11	泰兴新城万博房地产开发有限公司	2017 年 1 月 4 日	500,000,000
12	南宁吾悦房地产开发有限公司	2017 年 3 月 6 日	10,000,000
13	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 2 月 17 日	200,000,000
14	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 6 月 26 日	50,000,000
15	长沙吾悦房地产开发有限公司	2017 年 3 月 13 日	50,000,000
16	长沙凯拓房地产开发有限公司	2017 年 6 月 26 日	尚未出资
17	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	2016 年 12 月 19 日	150,000,000
18	西安新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 4 月 25 日	100,000,000
19	新城环球有限公司	2017 年 3 月 10 日	尚未出资
20	香港誉盛发展有限公司	2017 年 2 月 8 日	尚未出资
21	立盈环球有限公司	2017 年 2 月 1 日	尚未出资
22	汇商国际有限公司	2017 年 2 月 1 日	尚未出资
23	香港恒启发展有限公司	2017 年 2 月 8 日	尚未出资
24	旭昇发展有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
25	希添国际有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
26	香港创锦发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
27	鑫溢创投有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
28	香港创贤发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
29	伯华投资有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
30	香港创坤发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
31	启东市新城万博房地产开发有限公司	2017 年 1 月 6 日	550,250,000
32	启东市鼎泓供应链管理有限公司	2017 年 5 月 10 日	27,300,000
33	余姚新城蓝达置业有限公司	2017 年 5 月 26 日	尚未出资
34	青岛新城鼎佳房地产开发有限公司	2016 年 12 月 14 日	1,000,000

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
35	北京新城万隆房地产开发有限公司	2017 年 1 月 22 日	尚未出资
36	合肥新城创置房地产有限公司	2017 年 3 月 29 日	20,500,000
37	西安新城万嘉房地产开发有限公司	2017 年 6 月 8 日	10,500,000
38	成都市常鑫房地产开发有限公司	2017 年 4 月 20 日	尚未出资
39	天津新城创佳房地产开发有限公司	2016 年 12 月 28 日	尚未出资
40	天津新城创置房地产开发有限公司	2016 年 12 月 26 日	50,000,000
41	天津新城创宏房地产开发有限公司	2017 年 3 月 24 日	尚未出资
42	天津新城创恒房地产开发有限公司	2017 年 4 月 26 日	尚未出资
43	天津新城创盛房地产开发有限公司	2017 年 4 月 26 日	尚未出资
44	天津新城金郡房地产开发有限公司	2017 年 4 月 26 日	尚未出资
45	长沙悦安广厦置业有限公司	2017 年 1 月 19 日	尚未出资
46	上海松璞房地产开发有限公司	2017 年 2 月 20 日	10,000,000
47	南京汇京房地产有限公司	2016 年 8 月 25 日	尚未出资
48	孝感璟悦房地产开发有限公司	2017 年 7 月 6 日	10,000,000
49	平湖创锦房地产有限公司	2017 年 8 月 16 日	20,000,000
50	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	2017 年 7 月 20 日	尚未出资
51	鄂州新城创盛置业有限公司	2017 年 8 月 15 日	10,000,000
52	齐河县新城创置房地产开发有限公司	2017 年 7 月 28 日	20,000,000
53	佛山鼎图房地产有限公司	2017 年 4 月 25 日	20,000,000
54	广州鼎鸿房地产有限公司	2017 年 8 月 22 日	尚未出资
55	重庆柯爵企业管理有限公司	2017 年 9 月 8 日	尚未出资
56	重庆锦卿企业管理有限公司	2017 年 9 月 26 日	尚未出资
57	重庆尔锴企业管理有限公司	2017 年 9 月 27 日	尚未出资
58	重庆隆爵企业管理有限公司	2017 年 9 月 29 日	尚未出资
59	重庆幻锴企业管理有限公司	2017 年 10 月 10 日	尚未出资
60	成都新始于城房地产开发有限公司	2017 年 9 月 21 日	尚未出资
61	成都新火燎原房地产开发有限公司	2017 年 9 月 26 日	尚未出资
62	苏州聿智房地产咨询有限公司	2017 年 7 月 7 日	尚未出资

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
63	苏州升博房地产咨询有限公司	2017年7月7日	150,000,000
64	杭州新城美佳房地产开发有限公司	2017年9月26日	尚未出资
65	南宁新城吾悦商业管理有限公司	2017年7月3日	尚未出资
66	西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	2017年6月28日	尚未出资
67	昆明吾悦商业管理有限公司	2017年5月8日	1,000,000
68	南京河西吾悦商业管理有限公司	2017年7月7日	尚未出资
69	台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	2017年7月5日	尚未出资
70	淮南新城吾悦商业管理有限公司	2017年7月7日	尚未出资
71	南昌吾悦商业管理有限公司	2017年7月20日	尚未出资
72	上饶市新城吾悦商业管理有限公司	2017年8月30日	尚未出资
73	宿迁新城恒力房地产有限公司	2017年6月2日	50,000,000
74	仙居新城吾悦商业管理有限公司	2017年10月19日	尚未出资
75	慈溪新城吾悦商业管理有限公司	2017年8月7日	尚未出资
76	淮安新城红悦房地产有限公司	2017年11月1日	300,000,000
77	苏州城弘房地产开发有限公司	2015年11月26日	40,000,000
78	苏州创瑞房地产咨询有限公司	2017年7月7日	尚未出资
79	苏州升益房地产信息咨询有限公司	2017年8月15日	尚未出资
80	中山市国和房地产开发有限公司	2017年3月31日	1,000,000
81	重庆新城万嘉企业管理有限公司	2017年7月31日	尚未出资
82	重庆龙卿企业管理有限公司	2017年8月23日	尚未出资
83	西安创樾房地产开发有限公司	2017年7月20日	10,000,000
84	郑州新城创恒房地产开发有限公司	2017年7月28日	尚未出资
85	句容万博房地产开发有限公司	2017年2月28日	500,000,000
86	仙居悦盛房地产开发有限公司	2017年7月11日	50,000,000
87	平湖新城万博商业开发有限公司	2016年12月26日	100,000,000
88	钦州新城万博房地产开发有限公司	2017年8月17日	50,000,000
89	西安新城万博房地产开发有限公司	2017年6月19日	100,000,000
90	连云港新城万博房地产开发有限公司	2017年8月16日	50,000,000

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
91	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 7 月 25 日	50,000,000
92	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	2017 年 8 月 18 日	100,000,000
93	衢州万博房产经营管理有限公司	2017 年 9 月 20 日	10,000,000
94	海口新城万博房产经营管理有限公司	2017 年 9 月 20 日	10,000,000
95	青岛万博吾悦商业管理有限公司	2017 年 11 月 17 日	尚未出资
96	启东市新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 5 月 9 日	1,000,000
97	扬州新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 2 月 9 日	1,000,000
98	句容吾悦商业管理有限公司	2017 年 9 月 25 日	1,000,000
99	昆山新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 10 月 10 日	1,000,000
100	临沂新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 6 月 19 日	1,000,000
101	天津津南吾悦商业管理有限公司	2017 年 5 月 2 日	1,000,000
102	渭南新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 6 月 23 日	1,000,000
103	常州新城创贤房地产开发有限公司	2017 年 9 月 6 日	尚未出资
104	常州新城创宏房地产开发有限公司	2017 年 9 月 7 日	尚未出资
105	济南创佳房地产开发有限公司	2017 年 9 月 19 日	50,000,000
106	广州鼎悦房地产有限公司	2017 年 8 月 30 日	尚未出资
107	绿地集团成都申新置业有限公司	2017 年 11 月 28 日	280,000,000
108	上海青卓房地产开发有限公司	2016 年 12 月 20 日	尚未出资
109	启东碧和房地产开发有限公司	2017 年 10 月 27 日	1,500,000,000
110	金华新城创域房地产开发有限公司	2017 年 12 月 1 日	尚未出资
111	青岛创盛房地产开发有限公司	2017 年 5 月 23 日	尚未出资
112	青岛富铭房地产开发有限公司	2017 年 5 月 23 日	尚未出资
113	成都市津地房地产开发有限公司	2017 年 10 月 19 日	167,827,300
114	成都市津城房地产开发有限公司	2017 年 10 月 19 日	153,130,700
115	西安新拓房地产开发有限公司	2017 年 10 月 29 日	尚未出资
116	西安新锦樾房地产开发有限公司	2017 年 12 月 12 日	尚未出资
117	成都兴青房地产开发有限公司	2017 年 12 月 13 日	10,000,000
118	成都万新置业有限公司	2017 年 11 月 22 日	500,000,000

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
119	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	2017 年 8 月 17 日	尚未出资
120	重庆吾悦房地产开发有限公司	2017 年 10 月 26 日	尚未出资
121	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	2017 年 10 月 18 日	尚未出资
122	常州金坛万博房产经营管理有限公司	2017 年 10 月 13 日	10,000,000
123	常州新城紫东房地产发展有限公司	2017 年 11 月 2 日	542,108,000
124	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	2017 年 12 月 4 日	327,060,000
125	仙居景盛供应链管理有限公司	2017 年 11 月 29 日	66,195,000
126	天津市新城万博房地产开发有限公司	2017 年 5 月 11 日	尚未出资
127	汉中新城万博房地产开发有限公司	2017 年 10 月 12 日	尚未出资
128	太原新城盛华房地产开发有限公司	2017 年 8 月 2 日	尚未出资
129	香港创泽发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
130	宝鸡禄和贸易有限公司	2017 年 12 月 12 日	65,412,000
131	长春新城万博房地产开发有限公司	2017 年 12 月 25 日	尚未出资
132	常州泽盛供应链管理有限公司	2017 年 11 月 27 日	99,169,500

（2）以资产购买方式取得的子公司

2017 年，新城控股以资产购买方式取得的子公司情况如下：

2017 年新城控股以资产购买方式取得的子公司情况

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
1	廊坊市海润达房地产开发有限公司	2010 年 9 月 20 日	652,800,000
2	济南荣建置业有限公司	2014 年 12 月 5 日	20,000,000
3	吴江恒力地产有限公司	2012 年 5 月 16 日	20,000,000
4	江苏美露投资有限公司	2006 年 6 月 1 日	141,060,000
5	宿迁力达置业有限公司	2009 年 5 月 27 日	50,000,000
6	镇江领尚房地产有限公司	2010 年 9 月 27 日	10,000,000
7	泰兴市乾元房地产开发有限公司	2014 年 8 月 1 日	20,000,000
8	泰州开泰汽车城发展有限公司	2004 年 3 月 11 日	122,000,000

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
9	湖北省粤华房地产开发有限公司	2014 年 4 月 17 日	10,000,000
10	淮安融侨置业有限公司	2010 年 7 月 2 日	20,000,000
11	齐河坤新置业有限公司	2017 年 9 月 4 日	450,000,000
12	武汉金冠置业有限公司	2011 年 6 月 7 日	3,000,000
13	惠州俊安实业有限公司	2011 年 5 月 17 日	400,000,000
14	惠州中奕房地产开发有限公司(惠州俊安之子公司)	2010 年 11 月 9 日	10,000,000
15	深圳市恒兆房地产开发有限公司(惠州俊安之子公司)	2009 年 12 月 18 日	100,000,000
16	惠州市辰邦实业有限公司(惠州俊安之子公司)	2004 年 3 月 25 日	10,000,000
17	湘潭和宇置业有限公司	2009 年 12 月 2 日	50,000,000
18	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2014 年 8 月 1 日	20,000,000
19	湖南中坤置业有限公司	2003 年 6 月 3 日	30,000,000
20	东莞市星城际投资有限公司	2014 年 7 月 23 日	10,000,000
21	博罗信德实业有限公司	2011 年 2 月 23 日	1,500,000
22	龙旺发展有限公司	2014 年 7 月 29 日	6
23	香港景盛发展有限公司(龙旺之子公司)	2014 年 9 月 12 日	1
24	中爱集团有限公司(龙旺之子公司)	2006 年 3 月 21 日	103,460
25	常州景旭咨询管理有限公司(龙旺之子公司)	2014 年 11 月 6 日	2,000,000
26	济南和怡昌置业有限公司	2016 年 12 月 19 日	40,000,000
27	苏州新城万瑞房地产有限公司	2014 年 8 月 14 日	296,875,000
28	南京汇隆房地产有限公司	2016 年 8 月 29 日	1,500,000,000
29	成都新城万博房地产开发有限公司	2015 年 4 月 8 日	100,000,000

(3) 非同一控制下企业合并

2017 年，新城控股发生的非同一控制下企业合并的情况如下：

2017 年新城控股发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得	股权取得	股权取得	购买日	购买日的确定
--------	--------	------	------	------	-----	--------

		成本(元)	比例 (%)	方式		依据
杭州万照置业有限公司	2017年11月7日	-	0	协议约定	2017年11月7日	实际取得被购买方控制权
苏州城弘房地产开发有限公司	2017年10月9日	-	0	协议约定	2017年10月9日	实际取得被购买方控制权
杭州嘉浩房地产开发有限公司	2017年12月29日	-	0	协议约定	2017年12月29日	实际取得被购买方控制权

2、2017 年末不再纳入合并报表范围的子公司

2017 年末不再纳入发行人合并报表范围内子公司情况

序号	公司	丧失控制权的时点	股权处置方式	股权处置价款
1	青岛达铭房地产开发有限公司	2017年6月23日	增资扩股	100,000
2	南京新城万博房地产开发有限公司	2017年8月9日	增资扩股	9,900
3	常州新城创恒房地产开发有限公司	2017年8月29日	增资扩股	15,000
4	佛山鼎域房地产有限公司	2017年11月7日	增资扩股	15,000
5	合肥新城创晟房地产有限公司	2017年11月7日	增资扩股	5,000
6	太原新城凯拓房地产开发有限公司	2017年12月12日	增资扩股	12,500
7	廊坊市海润达房地产开发有限公司	2017年12月31日	股权转让	7,640

保利（青岛）实业有限公司与融创（青岛）置地有限公司于 2017 年 6 月 23 日向青岛达铭房地产有限公司注资人民币 1,000,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 33.34%。根据相关投资协议及章程，青岛达铭房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

南京德顺房产开发有限公司于 2017 年 8 月 9 日向南京新城万博房地产开发有限公司注资人民币 99,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70%。根据相关投资协议及章程，南京新城万博房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

中信信托有限责任公司于 2017 年 8 月 29 日向常州新城创恒房地产开发有限公司注资人民币 150,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 80%。根据相关投资协议及章程，常州新城创恒房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

南京德顺房产开发有限公司于 2017 年 11 月 7 日向佛山鼎域房地产有限公司

注资人民币 150,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70%。根据相关投资协议及章程，佛山鼎域房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

中建投信托有限责任公司于 2017 年 11 月 7 日向合肥新城创晟房地产有限公司注资人民币 50,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 50%。根据相关投资协议及章程，合肥新城创晟房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

北京千石创富资本管理有限公司于 2017 年 12 月 12 日向太原新城凯拓房地产开发有限公司注资人民币 125,000,000 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 75%。根据相关投资协议及章程，太原新城凯拓房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）于 2017 年 12 月 31 日向本集团支付人民币 76,400,000 元获得廊坊市海润达房地产开发有限公司 11.70% 的股权，导致本集团对其持股比例被稀释至 88.30%。根据相关投资协议及章程，廊坊市海润达房地产开发有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

（三）2016 年度合并报表范围变化情况及原因

1、2016 年度新纳入合并报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2016 年，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

2016 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况⁷

公司	设立日期	出资金额（元）
常州华诚造价咨询有限公司	2016 年 1 月 12 日	尚未出资
深圳市新城创佳房地产开发有限公司	2016 年 7 月 29 日	尚未出资
上海翼动创业孵化器有限公司	2016 年 5 月 5 日	尚未出资

⁷部分发行人子公司尚未出资，主要因项目公司还未正式运作，待后期正式运作后再进行注资。

公司	设立日期	出资金额（元）
义乌新城吾悦商业管理有限公司	2016年3月31日	1,000,000
镇江新城吾悦商业管理有限公司	2016年1月18日	1,000,000
南京新城吾悦商业管理有限公司	2016年4月18日	1,000,000
张家港万博经营管理有限公司	2016年11月16日	10,000,000
如皋新城吾悦商业管理有限公司	2016年8月18日	1,000,000
嵊州新城吾悦商业管理有限公司	2016年12月3日	1,000,000
瑞安市吾悦商业管理有限公司	2016年11月14日	1,000,000
诸暨新城吾悦商业管理有限公司	2016年10月17日	1,000,000
晋江吾悦商业管理有限公司	2016年7月20日	1,000,000
青岛新城吾悦商业管理有限公司	2016年12月8日	1,000,000
丹阳万博房地产经营管理有限公司	2016年12月13日	10,000,000
怡堡有限公司	2016年6月8日	尚未出资
卓曜有限公司	2016年6月10日	尚未出资
怡高有限公司	2016年6月10日	尚未出资
香港创嵘发展有限公司	2016年7月22日	尚未出资
香港鼎泓发展有限公司	2016年7月22日	尚未出资
香港恒芑发展有限公司	2016年7月22日	尚未出资
苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	2016年11月2日	10,000,000
瑞安市其范旅游开发有限公司	2016年11月17日	41,706,600
晋江新城吾悦发展有限公司	2016年1月4日	100,000,000
如皋吾悦房地产发展有限公司	2016年4月25日	20,000,000
瑞安市吾悦房地产开发有限公司	2016年8月5日	20,000,000
昆明新城吾悦房地产发展有限公司	2016年10月17日	20,000,000
临沂新城吾悦置业有限公司	2016年12月12日	20,000,000
平湖新城吾悦商业开发有限公司	2016年12月26日	100,000,000
新城控股集团房地产开发有限公司	2016年8月19日	尚未出资
上海意霖房地产开发有限公司	2016年5月13日	10,000,000
南京汇凯房地产有限公司	2016年12月14日	10,000,000
杭州新城德佳房地产开发有限公司	2016年2月2日	尚未出资
济南天鸿永益房地产开发有限公司	2016年6月25日	10,000,000
济南新城创置房地产开发有限公司	2016年4月5日	50,000,000
北京新城创置房地产开发有限公司	2016年6月23日	20,000,000
广州鼎佳房地产有限公司	2016年10月11日	10,000,000
新城控股集团住宅开发有限公司	2016年3月30日	尚未出资
合肥新城创宏房地产有限公司	2016年11月11日	10,000,000
杭州金郡房地产咨询有限公司	2016年9月27日	尚未出资
杭州南郡房地产咨询有限公司	2016年9月27日	尚未出资
嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	2016年10月21日	尚未出资

公司	设立日期	出资金额（元）
青岛达铭房地产开发有限公司	2016 年 11 月 21 日	10,000,000
北京新城创宏房地产开发有限公司	2016 年 10 月 12 日	尚未出资
河北金郡房地产开发有限公司	2016 年 11 月 24 日	10,000,000
天津新城万嘉房地产开发有限公司	2016 年 10 月 17 日	尚未出资
杭州滨汇企业管理有限公司	2016 年 12 月 29 日	尚未出资
合肥新城万弘房地产有限公司	2016 年 12 月 27 日	尚未出资
武汉龙域房地产咨询有限公司	2016 年 1 月 28 日	尚未出资

（2）以资产购买方式取得的子公司

2016 年，新城控股以资产购买方式取得的子公司情况如下：

2016 年新城控股以资产购买方式取得的子公司情况

公司	设立日期	出资金额（元）
江苏兰华投资开发有限公司	2009 年 5 月 27 日	30,000,000
青岛市乐洲置业有限公司	2013 年 12 月 27 日	10,000,000
青岛市明洲置业有限公司	2013 年 12 月 27 日	10,000,000
青岛市林洲置业有限公司	2013 年 12 月 27 日	10,000,000
青岛市安洲置业有限公司	2013 年 12 月 27 日	10,000,000
青岛市丽洲置业有限公司	2010 年 9 月 27 日	10,000,000
武汉江南印象置业有限公司	2016 年 5 月 9 日	20,000,000

发行人于 2016 年收购上述公司 100% 股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，发行人以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

（3）非同一控制下企业合并

2016 年新城控股非同一控制下合并子公司情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(元)	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
南京新城万隆房地产有限公司	2016 年 7 月 22 日	-	30.00	合作方撤资	2016 年 7 月 22 日	实际取得被购买方控制权

2、2016 年度不再纳入合并报表范围的子公司

2016 年 6 月 21 日，公司将拥有的上海迪裕商业经营管理有限公司的 100%

股权以 1,049,820,000.00 元的对价转让予上海东方证券资产管理有限公司发起设立的东证资管—青浦吾悦广场资产支持专项计划。上海迪裕商业经营管理有限公司不再纳入本集团的合并范围。

2016 年 6 月 28 日，南京德顺房产开发有限公司向南京新城创锦房地产有限公司注资人民币 200,000,000.00 元，导致本集团对其持股比例被稀释至 70.15%。根据相关投资协议及章程，南京新城创锦房地产有限公司继而作为合营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

2016 年 11 月 26 日，公司转让所持苏州金世纪房地产开发有限公司的 50% 股权予苏州碧桂园房地产开发公司。股权转让完成后，本集团仍持有该公司 50% 的股权。根据相关投资协议及章程，苏州金世纪房地产开发有限公司继而作为联营企业核算，不再纳入本集团的合并范围。

（四）2015 年度合并报表范围变化及原因

1、报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加的子公司

2015 年，新城控股以现金出资新设立子公司如下：

2015 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况⁸

公司	设立日期	出资金额（元）
海口新城万博房地产发展有限公司	2015 年 1 月 5 日	100,000,000
南京新城万顺房地产有限公司	2015 年 1 月 16 日	30,000,000
上海松睿房地产开发有限公司	2015 年 2 月 10 日	10,000,000
南昌新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 3 月 25 日	5,000,000
上海新城创贤房地产有限公司	2015 年 4 月 1 日	10,000,000
金坛新城万博房地产发展有限公司	2015 年 4 月 10 日	100,000,000
常州新城嘉睿置业有限公司	2015 年 4 月 16 日	尚未出资
安庆新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 4 月 16 日	5,000,000

⁸部分发行人子公司尚未出资，主要因项目公司还未正式运作，待后期正式运作后再进行注资。

永康企业有限公司	2015 年 4 月 21 日	1
长春新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 5 月 27 日	10,000,000
永胜创投有限公司	2015 年 5 月 28 日	1
尊锋投资有限公司	2015 年 5 月 29 日	1
杭州创贤房地产咨询有限公司	2015 年 6 月 3 日	尚未出资
杭州松铭房地产咨询有限公司	2015 年 6 月 3 日	尚未出资
杭州创隆房地产咨询有限公司	2015 年 6 月 3 日	尚未出资
金坛新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 6 月 19 日	10,000,000
香港禧盛发展有限公司	2015 年 6 月 19 日	1
香港瑞盛发展有限公司	2015 年 6 月 19 日	1
香港泽盛发展有限公司	2015 年 6 月 19 日	1
上海嘉牧投资管理有限公司	2015 年 6 月 23 日	586,000,000
杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	2015 年 6 月 23 日	36,750,000
杭州松睿实业有限公司	2015 年 6 月 24 日	尚未出资
衢州万博房地产发展有限公司	2015 年 8 月 6 日	50,000,000
宁波新城万博房地产发展有限公司	2015 年 8 月 3 日	100,000,000
台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 6 月 26 日	10,000,000
成都新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 8 月 7 日	10,000,000
海口新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 8 月 5 日	10,000,000
桐乡新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 9 月 6 日	10,000,000
宁波新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 8 月 19 日	10,000,000
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	2015 年 8 月 29 日	623,080,945
镇江悦盛房地产发展有限公司	2015 年 9 月 11 日	305,988,736
宁波凯拓房地产发展有限公司	2015 年 9 月 22 日	140,999,696
桐乡卓盛房地产发展有限公司	2015 年 7 月 8 日	278,000,000
南京新城创锦房地产有限公司	2015 年 11 月 25 日	30,000,000
南京新城创汇房地产有限公司	2015 年 12 月 23 日	尚未出资
上海创泽房地产开发有限公司	2015 年 8 月 26 日	10,000,000
上海复域商业经营管理有限公司	2015 年 9 月 24 日	10,000,000
上海迪裕商业经营管理有限公司	2015 年 10 月 28 日	20,000,000
上海龙卿房地产开发有限公司	2015 年 11 月 2 日	10,000,000
上海晗枚房地产开发有限公司	2015 年 11 月 2 日	10,000,000
上海拓裕房地产开发有限公司	2015 年 12 月 3 日	尚未出资
常熟新城创宏房地产有限公司	2015 年 7 月 31 日	200,000,000

杭州新城创佳房地产开发有限公司	2015 年 10 月 22 日	尚未出资
苏州贝嘉房地产咨询有限公司	2015 年 8 月 12 日	尚未出资
苏州晟天房地产咨询有限公司	2015 年 8 月 12 日	尚未出资
杭州鼎睿房地产咨询有限公司	2015 年 11 月 3 日	尚未出资
杭州松隆房地产咨询有限公司	2015 年 11 月 3 日	尚未出资
杭州创域房地产咨询有限公司	2015 年 11 月 3 日	尚未出资
衢州新城吾悦商业管理有限公司	2015 年 12 月 2 日	尚未出资

（2）以资产购买方式取得的子公司

2015 年，新城控股以资产购买方式取得的子公司如下：

2015 年新城控股以资产购买方式取得的子公司情况

公司	设立日期	出资金额（元）
武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	2009 年 7 月 17 日	10,000,000
无锡新恒置业有限公司	2011 年 10 月 13 日	210,000,000
济南天鸿永天房地产开发有限公司	2015 年 1 月 6 日	100,000,000
济南天鸿永业房地产开发有限公司	2013 年 12 月 12 日	520,000,000

本集团于 2015 年度收购上述公司 100% 股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上述公司于被收购后仍存续。

（3）非同一控制下企业合并

2015 年新城控股非同一控制下合并子公司情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
江苏金东方颐养园置业有限公司（“金东方”）	2015 年 10 月 20 日	392,000,000	70	股权收购	2015 年 10 月 20 日	实际取得被购买方控制权

2、报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

2015 年 3 月 27 日，为更好地发挥新城物业的业务能力，开拓更广泛的业务来源，增强盈利能力，新城控股子公司将拥有的江苏新城物业服务股份有限公司的 100% 股权及其之子公司将所持上海新城万嘉物业服务有限公司 10% 股权分别以 60,000,000 元和 1,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。由于该项

业务金额不重大，不构成终止经营。

三、最近三年及一期主要财务指标及计算方法

发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	2,462.38	1,835.27	1,031.71	678.02
负债总额（亿元）	2,174.62	1,575.45	868.03	539.31
全部债务（亿元）	588.14	426.64	245.50	156.39
所有者权益（亿元）	287.75	259.82	163.68	138.72
流动比率	1.12	1.09	1.13	1.22
速动比率	0.52	0.50	0.57	0.45
资产负债率（%）	88.31	85.84	84.14	79.54
债务资本比率（%）	67.15	62.15	60.00	52.99
项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入（亿元）	157.58	405.26	279.69	235.69
营业利润（亿元）	34.74	83.60	42.32	32.72
利润总额（亿元）	34.74	83.71	42.90	32.91
净利润（亿元）	25.97	62.60	31.56	24.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	25.38	60.29	30.19	18.36
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	20.01	52.33	26.82	18.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-91.36	-104.85	80.97	-9.57
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-81.94	2.44	-87.07	-7.98
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	201.98	189.70	66.39	30.32
营业毛利率（%）	38.35	35.56	27.87	26.81
平均总资产报酬率（%）	1.70	6.07	5.28	5.65
加权平均净资产收益率（%）	12.03	33.99	22.38	19.24
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	9.44	28.36	18.92	15.23
EBITDA（亿元）	37.73	90.38	48.18	35.64
EBITDA 全部债务比（%）	6.42	21.18	19.63	22.79
EBITDA 利息保障倍数	2.33	4.47	3.69	2.96

(倍)				
应收账款周转率(次)	184.36	855.08	1,774.79	2,775.80
存货周转率(次)	0.11	0.45	0.56	0.55

上述指标均依据合并报表口径计算，2018 年 1-6 月指标未经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债，公司其他应付款中应付香港宏盛发展有限公司款项（扣除应付利息数）实为计息债务，故将其调整至短期债务及相关指标计算，其他流动负债中将 2016 年公司债券（第一期）（品种二）调整至应付债券及相关指标计算；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构分析

发行人最近三年及一期末资产结构主要数据

单位：万元、%

项目	2018年6月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,483,454.60	10.09	2,194,732.13	11.96	1,340,140.49	12.99	646,942.08	9.54
应收票据	550.00	0.00	400.00	0.00	500.00	0.00	1,757.01	0.03
应收账款	10,207.10	0.04	6,887.59	0.04	2,591.27	0.03	560.57	0.01
预付款项	1,139,048.56	4.63	1,026,335.76	5.59	748,065.59	7.25	687,485.37	10.14
其他应收款	4,835,264.11	19.64	2,852,022.62	15.54	1,717,342.52	16.65	384,053.05	5.66
存货	10,536,299.71	42.79	7,637,908.36	41.62	3,949,255.28	38.28	3,272,772.69	48.27
其他流动资产	744,094.35	3.02	447,040.15	2.44	259,539.25	2.52	149,956.11	2.21
流动资产合计	19,748,918.44	80.20	14,165,326.61	77.18	8,017,434.39	77.71	5,143,526.87	75.86
可供出售金融资产	-	-	32,473.93	0.18	29,306.53	0.28	23,398.53	0.35
长期应收款	13,389.42	0.05	17,160.70	0.09	16,369.64	0.16	11,979.29	0.18
长期股权投资	1,438,607.06	5.84	1,338,702.02	7.29	454,988.01	4.41	218,936.03	3.23
其他非流动金融资产	40,573.93	0.16	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	2,888,300.00	11.73	2,349,600.00	12.80	1,350,682.59	13.09	1,085,400.00	16.01
固定资产	211,419.75	0.86	218,346.37	1.19	188,586.41	1.83	192,873.48	2.84
无形资产	9,572.85	0.04	9,520.69	0.05	9,294.13	0.09	7,918.01	0.12
长期待摊费用	4,280.49	0.02	2,971.00	0.02	2,604.36	0.03	4,183.32	0.06
递延所得税资产	214,868.32	0.87	160,531.62	0.87	77,274.95	0.75	55,271.26	0.82
其他非流动资产	53,829.39	0.22	58,033.19	0.32	170,519.73	1.65	36,724.76	0.54
非流动资产合计	4,874,841.20	19.80	4,187,339.52	22.82	2,299,626.36	22.29	1,636,684.69	24.14
资产总计	24,623,759.64	100.00	18,352,666.14	100.00	10,317,060.75	100.00	6,780,211.56	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 6,780,211.56 万元、10,317,060.75 万元、18,352,666.14 万元和 24,623,759.64 万元。最近三年及一期末，发行人流动资产占当期资产总额的比例分别为 75.86%、77.71%、77.18% 和 80.20%；非流

流动资产占当期资产总额的比例分别为 24.14%、22.29%、22.82% 和 19.80%。新城控股总资产保持稳定增长态势。

2016 年末资产规模较 2015 年末增加 3,536,849.19 万元，增幅 52.16%，主要系业务规模持续扩大导致货币资金、其他应收款以及存货大幅上升，同时公司合营及联营项目增加，长期股权投资增加，以及加大吾悦系列项目开拓力度，投资性房地产增加所致。2017 年末资产规模较 2016 年末增加 8,035,605.39 万元，增幅 77.89%，主要系公司 2017 年土地储备和项目规模大幅上升导致存货规模大幅上升，同时 2017 年公司预售情况较好导致公司预收账款和货币资金的规模大幅上升。截至 2018 年 6 月 30 日，公司资产总额为 24,623,759.64 万元，资产规模较 2017 年末增加 6,271,093.50 万元，增幅 34.17%。主要系公司其他应收款和存货增加所致。

新城控股最近三年及一期末的资产构成中，流动资产占比较高，符合房地产开发企业的特点。

1、货币资金

最近三年及一期末，新城控股的货币资金分别为 646,942.08 万元、1,340,140.49 万元、2,194,732.13 万元和 2,483,454.60 万元，占总资产比例分别为 9.54%、12.99%、11.96% 和 10.09%。

2016 年末货币资金较 2015 年末增加 693,198.41 万元，增幅 107.15%，主要原因系 2016 年度销售回笼款的增加以及 2016 年度发债而获得的融资款增加，导致公司银行存款大幅增加所致。

2017 年末货币资金较 2016 年末增加 854,591.64 万元，增幅 63.77%，主要原因系 2017 年预售较好，银行存款余额增多。

2018 年 6 月末货币资金较 2017 年末增加 288,722.48 万元，增幅 13.16%，主要原因系 2018 年 1-6 月公司银行存款增加。

发行人最近三年及一期末货币资金主要数据

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	173.66	423.09	293.66	436.51
银行存款	2,316,856.98	2,027,666.16	1,154,738.35	551,614.22
其他货币资金	166,423.97	166,642.88	185,108.48	94,891.36
合计	2,483,454.60	2,194,732.13	1,340,140.49	646,942.08

发行人货币资金中其他货币资金为受限资金，银行存款不存在受限资金。

发行人最近三年及一期末其他货币资金主要数据

单位：万元

项目	2018年 6月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	75,590.07	41,855.57	75,053.89	43,695.32
住房公积金及按揭贷款保证金	6,366.14	21,868.18	11,671.90	13,083.15
工程保函保证金	84,467.76	95,945.58	98,382.69	15,069.30
为取得借款质押银行的保证金存款	-	6,973.56	-	23,043.59
合计	166,423.97	166,642.88	185,108.48	94,891.36

最近三年及一期末，发行人受限货币资金分别为 94,891.36 万元、185,108.48 万元、166,642.88 万元和 166,423.97 万元，分别占发行人货币资金的 14.67%、13.81%、7.59%和 6.70%。发行人主要受限货币资金为工程保函保证金及为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金。

2、预付款项

最近三年及一期末，新城控股预付款项主要包括预付土地款、工程款及契税等项目，预付款项账面价值分别为 687,485.37 万元、748,065.59 万元、1,026,335.76 万元和 1,139,048.56 万元，占总资产比例分别为 10.14%、7.25%、5.59%和 4.63%，占流动资产比例分别为 13.37%、9.33%、7.25%和 5.77%。公司预付款项以预付土地出让金和工程为主，账期主要集中在 1 年以内。

2016 年末预付款项较 2015 年末增加 60,580.22 万元，增幅 8.81%，其中账龄在 1 年以内的预付款项账面价值为 694,488.66 万元，较 2015 年末增加 73,798.93 万元，主要为尚未结清的预付土地出让金。2017 年末预付款项较 2016 年末增加

278,270.17 万元，增幅 37.20%，其中账龄在 1 年以内的预付款项账面价值为 988,074.76 万元，较 2016 年末增加 293,586.10 万元，主要为尚未结清的预付土地出让金。

公司预付款项账龄结构如下表所示：

发行人最近三年末预付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	988,074.76	96.27	694,488.66	92.84	620,689.73	90.28
1 到 2 年	15,897.38	1.55	10,484.99	1.40	2,707.22	0.39
2 到 3 年	13,847.30	1.35	2,546.07	0.34	5,265.31	0.77
3 年以上	8516.32	0.83	40,545.87	5.43	58,823.10	8.56
合计	1,026,335.76	100.00	748,065.59	100.00	687,485.37	100.00

截至 2017 年末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

发行人 2017 年末预付款项前五大客户主要数据

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比
重庆市国土房管局	非关联公司	229,066.80	一年以内	土地出让金	22.32
杭州市国土资源局萧山分局	非关联公司	89,100.00	一年以内	土地出让金	8.68
长春市国土资源局	非关联公司	85,773.68	一年以内	土地出让金	8.36
昆明市国土资源局	非关联公司	60,100.00	一年以内	土地出让金	5.86
淮北市国土资源局	非关联公司	49,520.00	一年以内	土地出让金	4.82
合计		513,560.48			50.04

3、其他应收款

发行人其他应收款主要是应收关联方款项和房产合作项目投资款等。最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 384,053.05 万元、1,717,342.52 万元、2,852,022.62 万元和 4,835,264.11 万元，占总资产的比例分别为 5.66%、16.65%、15.54%和 19.64%，占流动资产的比例分别为 7.47%、21.42%、20.13%和 24.48%。

2016 年末，发行人其他应收款较 2015 年末增加 1,333,289.47 万元，增幅 347.16%，主要系公司对青岛产权交易所股权转让保证金及对苏州聿盛房地产开发有限公司等关联方往来款大幅增加所致。

2017 年末，发行人其他应收款较 2016 年末增加 1,134,680.10 万元，增幅 66.07%，主要系合联营企业数量增加，导致往来余额增长。

2018 年 6 月末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 1,983,241.49 万元，增幅 69.54%，主要系合联营企业数量增加，导致往来余额增长。

（1）其他应收款账龄分析

最近三年，新城控股账龄超过 1 年的其他应收款主要为支付的住房担保押金、土地投标保证金，新城控股对其进行了减值评估，未发现需要计提减值准备的情况。

发行人最近三年其他应收账款账龄主要数据

单位：万元

2017 年 12 月 31 日				
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,772,574.23	97.16%	1,662.03	2,770,912.20
1-2 年	58,543.30	2.05%	-	58,543.30
2-3 年	14,387.38	0.50%	-	14,387.38
3-4 年	6,915.27	0.24%	-	6,915.27
4-5 年	727.36	0.03%	-	727.36
5 年以上	537.11	0.02%	-	537.11
合计	2,853,684.65	100.00%	-	2,852,022.62
2016 年 12 月 31 日				
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,678,857.15	97.76%	-	1,678,857.15
1-2 年	25,413.01	1.48%	-	25,413.01
2-3 年	10,677.34	0.62%	-	10,677.34
3-4 年	1,597.66	0.09%	-	1,597.66
4-5 年	621.90	0.04%	-	621.90
5 年以上	175.45	0.01%	-	175.45
合计	1,717,342.52	100.00%	-	1,717,342.52

2015 年 12 月 31 日				
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	367,737.17	95.75%	-	367,737.17
1-2 年	13,016.07	3.39%	-	13,016.07
2-3 年	1,893.09	0.49%	-	1,893.09
3-4 年	1,145.46	0.30%	-	1,145.46
4-5 年	178.03	0.05%	-	178.03
5 年以上	83.22	0.02%	-	83.22
合计	384,053.05	100.00%	-	384,053.05

(2) 其他应收款明细

发行人最近三年末其他应收账款明细数据

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方款项	1,601,974.99	1,095,191.05	158,671.68
土地投标保证金	-	114,713.75	130,228.00
住房担保押金	13,694.02	22,854.61	21,506.72
代垫款项	15,290.81	13,295.27	8,971.08
股权收购保证金	105,509.65	299,902.71	3,000.00
其他保证金	56,104.96	33,519.74	16,382.20
应收少数股东款项	273,754.93	6,338.80	6,338.80
应收债权	135,578.08	-	-
城中村改造意向金	200,000.00	-	-
房产合作项目投资款	378,865.75	118,415.65	24,298.67
其他	72,911.46	13,110.94	14,655.90
应收账款坏账准备	-1,662.03	-	-
合计	2,852,022.62	1,717,342.52	384,053.05

(3) 其他应收款的前五位情况

发行人最近三年末其他应收款前五位主要数据

单位：万元

2017 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款款余额的比例	款项性质或内容

佛山鼎域房地产有限公司	关联方	402,060.52	一年以内	14.10%	应收关联方款项
苏州聿盛房地产开发有限公司	关联方	303,197.44	一年以内	10.63%	应收关联方款项
太原市万柏林区人民政府	城中村改造意向金	200,000.00	一年以内	7.01%	城中村改造意向金
合肥新城创晟房地产有限公司	关联方	141,830.00	一年以内	4.97%	应收关联方款项
深圳市满孚实业有限公司	应收债权	135,578.08	一年以内	4.75%	应收债权
合计	-	1,182,666.04	-	41.47%	-
2016 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款款余额的比例	款项性质或内容
青岛产权交易所	股权转让保证金	292,902.71	一年以内	17.06%	股权转让保证金
苏州聿盛房地产开发有限公司	关联方	256,286.00	一年以内	14.92%	关联方往来款
天津新城宝郡房地产开发有限公司	关联方	189,443.49	一年以内	11.03%	关联方往来款
南京汇隆房地产有限公司	关联方	115,322.29	一年以内	6.72%	关联方往来款
上海新钥投资有限公司	关联方	93,372.00	一年以内	5.44%	关联方往来款
合计	-	947,326.49	-	55.16%	-
2015 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款款余额的比例	款项性质或内容
苏州市吴江区财政局	土地保证金	81,800.00	一年以内	21.30%	土地投标保证金
义乌吾悦房地产发展有限公司	关联方	77,380.55	一年以内	20.15%	关联方往来款
常州市武进区金东方颐养中心	关联方	46,285.57	一年以内	12.05%	关联方往来款
杭州市国土资源局萧山分局	土地保证金	19,713.00	一年以内	5.13%	土地投标保证金
青岛卓越新城置业有限公司	关联方代垫款	19,167.21	一年以内	4.99%	关联方往来款
合计	-	244,346.33	-	63.62%	-

（4）公司其他应收款构成及分类情况

根据经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度财务报表和公司 2018 年度未经审计的二季度报表，截至 2015 年 12 月末、2016 年 12 月末、2017 年 12 月末和 2018 年 6 月末，发行人其他应收款金额分别为 384,053.05 万元、1,717,342.52 万元、2,852,022.62 万元和 4,835,264.11 万元，具体情况如下：

发行人最近三年及一期末其他应收款具体数据

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末	2015 年 12 月末
经营性款项	1,694,217.53	1,250,047.63	622,151.47	225,381.37
非经营性款项	3,141,046.59	1,601,974.99	1,095,191.05	158,671.68
合计	4,835,264.11	2,852,022.62	1,717,342.52	384,053.05

发行人其他应收款可按经营性和非经营性分类，其中，经营性的款项主要包括土地投标保证金、住房担保押金、合营方往来款、代垫款项、其他保证金、应收少数股东款项、股权转让保证金及其他。

最近三年末，公司其他应收款分类为经营性款项的金额分别为 225,381.37 万元、622,151.47 万元和 1,250,047.63 万元。发行人最近三年末经营性其他应收款项较上年大幅增加主要系公司业务规模扩大，合营项目大幅增加以及相关款项增加较多所致。其中，2016 年末发行人经营性其他应收款较 2015 年末增加 396,770.10 亿元，增幅达 176.04%，大幅增加的原因主要系公司业务规模扩张，2016 年末发行人合营公司及联营公司达 43 家，2015 年末其合营及联营公司仅 18 家，发行人合作项目显著增加，因而与合营公司往来款项及跟项目公司的拆借款项大幅增加。

发行人 2017 年末经营性款项具体情况如下：

发行人 2017 年末经营性款项具体情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月末
应收少数股东款项	273,754.93
房产合作项目投资款	378,865.75
城中村改造意向金	200,000.00
应收债权	135,578.08
股权收购保证金	105,509.65
其他保证金	56,104.96
代垫款项	15,290.81
住房担保押金	13,694.02
土地投标保证金	0.00
其他	72,911.46
应收账款坏账准备	-1,662.03
合计	1,250,047.63

根据《上市公司 2011 年年度报告信息披露工作备忘录第三号上市公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，非经营性资金占用是指：上市公司为大股东及其附属企业垫付的工资、福利、保险、广告等费用和其他支出；代大股东及其附属企业偿还债务而支付的资金；有偿或无偿、直接或间接拆借给大股东及其附属企业的资金；为大股东及其附属企业承担担保责任而形成的债权；其他在没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金。

发行人的非经营性其他应收款主要为发行人与合营、联营企业的往来款。该等合营、联营企业往来款虽然从形式上看被归类为非经营性，但实质上是为合营企业、联营企业支付购地款、工程款及日常经营资金，属于合营企业和联营企业的经营活动所使用的资金。发行人非经营性的款项全部为应收关联方款项，具体如下：

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表并经发行人书面确认，2015 年 12 月末、2016 年 12 月末及 2017 年 12 月末，发行人非经营性款项均为应收关联方款项。截至 2015 年 12 月末、2016 年 12 月末、2017 年 12 月末，公司其他应收款分类为非经营性款项的金额分别为 158,671.68 万元、1,095,191.05 万元和 1,601,974.99 万元。具体情况如下：

发行人最近三年末应收关联方款项主要数据

单位：万元

关联方	2017 年末	2016 年末	2015 年末
合联营企业往来款			
苏州聿盛房地产开发有限公司	303,197.44	256,286.00	-
佛山鼎域房地产有限公司	147,060.52	-	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	109,405.00	-	-
南京新城万博房地产开发有限公司	78,532.93	-	-
上海嘉禹置业有限公司	66,761.04	66,759.00	-
唐山郡成房地产开发有限公司	59,901.00	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	59,808.50	-	-
上海曼翊企业管理有限公司	59,677.10	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	58,800.81	189,490.34	-
合肥新城创晟房地产有限公司	58,121.89	-	-
上海碧沣投资管理有限公司	54,389.77	-	-
南京新保弘房地产有限公司	51,763.76	41,552.51	-

关联方	2017 年末	2016 年末	2015 年末
济南世茂新纪元置业有限公司	45,334.82	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	44,577.71	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	43,120.00	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	37,501.02	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	33,316.50	-	-
青岛双城房地产有限公司	26,169.78	-	-
青岛达铭房地产开发有限公司	25,523.66	-	-
来安金弘新房地产有限公司	22,393.59	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	21,413.40	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	20,555.64	31,192.32	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	18,355.73	-	-
苏州百翔置业有限公司	14,249.02	14,100.00	-
长沙君正房地产开发有限公司	13,748.55	-	-
永清银泰新城建设开发有限公司	13,240.00	40.00	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	12,771.00	-	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	12,300.00	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	9,075.00	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	8,890.16	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	8,372.63	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	8,238.79	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	7,730.94	-	-
南京明弘新房地产开发有限公司	7,593.63	8,251.83	-
扬州启辉置业有限公司	6,806.69	-	-
台州新城万博房地产发展有限公司	6,738.41	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	4,686.77	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	4,638.79	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	3,255.26	21,957.70	77,380.55
天津俊安房地产开发有限公司	2,830.85	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	2,683.10	-	-
上海茂璟置业有限公司	2,033.50	-	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	1,571.81	-	-
成都嘉牧置业有限公司	1,327.10	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	1,249.61	-	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	657.91	-	-
杭州滨通房地产开发有限公司	625.00	3,995.00	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	610.90	52,230.80	-
成都融辉桥宇置业有限公司	250.00	-	-

关联方	2017 年末	2016 年末	2015 年末
台州德新园置业有限公司	65.83	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	38.19	-	-
常州德润房地产发展有限公司	4.53	-	-
南京新城广阅房地产有限公司	2.93	1,648.80	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	2.00	-	-
上海佳朋房地产开发有限公司	1.73	-	-
常熟中置房地产有限公司	1.57	-	-
昆山德睿房地产开发有限公司	0.66	1,817.87	-
上海玺越房地产开发有限公司	0.50	5,580.00	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	-	19,167.21
常州市武进区金东方颐养中心	-	33,537.42	46,285.57
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	-	8,567.00
常熟万中城房地产有限公司	-	-	7,271.35
南京汇隆房地产有限公司	-	115,322.29	-
上海新钥投资有限公司	-	93,372.00	-
上海权坤投资有限公司	-	92,392.00	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	47,000.00	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	8,726.95	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	8,050.00	-
武汉清能欣荣置业有限公司	-	1,200.20	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	360	-
杭州万照置业有限公司	-	328.02	-
合计	1,601,974.97	1,095,191.05	158,671.68

上述应收关联方款项主要为与合营、联营企业关联方往来款，主要为发行人按照所持权益比例为其支付购地款、工程款及日常经营资金。

近三年，发行人应收关联方款项回款情况良好，历史上未出现过无法偿还计提坏账的情况。随着发行人合营、联营项目后续启动销售产生回款，发行人该等应收关联方款项预计将逐步收回。

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人非经营性应收款为 3,141,046.59 万元。根据发行人提供的其他应收款项明细表，该等非经营性应收款项均为关联方往来款，主要为发行人按照所持权益比例为其支付购地款、工程款及日常经营资金，具体如下：

发行人 2018 年 6 月末应收关联方款项主要数据

单位：万元

关联方名称	金额（万元）
苏州聿盛房地产开发有限公司	337,466.97
佛山鼎域房地产有限公司	334,578.81
重庆柯爵企业管理有限公司	152,188.79
合肥新城创晟房地产有限公司	141,830.00
成都兴青房地产开发有限公司	139,397.50
惠州中奕房地产开发有限公司	136,453.87
唐山郡成房地产开发有限公司	131,745.45
天津市淀兴房地产开发有限公司	112,842.65
廊坊市海润达房地产开发有限公司	104,399.28
南京新城万博房地产开发有限公司	91,957.93
绍兴豪湖房地产开发有限公司	88,126.73
苏州晟天房地产咨询有限公司	82,759.20
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	80,000.00
南京新保弘房地产有限公司	72,615.84
上海嘉禹置业有限公司	66,761.04
天津新城宝郡房地产开发有限公司	64,630.05
惠州俊安实业有限公司	62,239.76
上海曼翊企业管理有限公司	59,677.10
常州亿泰房地产开发有限公司	58,500.00
上海碧沣投资管理有限公司	50,939.77
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	49,089.86
金华新城亿佳房地产开发有限公司	47,252.02
天津俊安房地产开发有限公司	43,595.98
许昌市昱恒房地产开发有限公司	40,136.62
瑞安市鸿熹置业有限公司	39,600.00
惠州市辰邦实业有限公司	38,382.59
济南世茂新纪元置业有限公司	27,416.55
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	26,912.34
重庆首铭房地产开发有限公司	25,176.65
河南舜杰置业有限公司	25,135.85
镇江颐发房地产开发有限公司	23,578.84

来安金弘新房地产有限公司	23,218.59
镇江广丰房地产有限公司	22,890.71
长沙君正房地产开发有限公司	21,714.78
无锡市晨业房地产有限公司	19,028.02
合肥碧城联合房地产开发有限公司	18,198.38
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	17,316.50
嘉善盛泰置业有限公司	16,560.66
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	16,401.00
苏州嘉众房地产开发有限公司	16,199.64
成都市美曜房地产开发有限公司	15,491.83
苏州百翔置业有限公司	14,894.53
杭州昌益商务信息咨询有限公司	14,840.00
常州亿隆房地产开发有限公司	14,141.48
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	13,966.99
永清银泰新城建设开发有限公司	13,240.00
黄冈市碧达房地产开发有限公司	12,258.13
镇江亿腾房地产开发有限公司	11,524.10
青岛双城房地产有限公司	10,927.05
威信广厦模块住宅工业有限公司	8,880.74
邳州锦道房地产开发有限公司	8,132.03
淮安新碧房地产开发有限公司	8,002.86
苏州盛玺房地产有限公司	7,580.00
嘉善尚湾房地产开发有限公司	7,202.86
台州新城万博房地产发展有限公司	6,738.41
青岛达铭房地产开发有限公司	6,519.48
东台市新碧房地产开发有限公司	6,300.00
邳州珍宝岛房地产有限公司	5,537.52
苏州灏溢房地产开发有限公司	3,855.73
常州晟铭房地产开发有限公司	3,654.93
台州德新园置业有限公司	3,355.21
南京锐昱房地产开发有限公司	2,683.10
南通卓苏房地产开发有限公司	2,602.50
上海茂璟置业有限公司	2,033.50

苏州晟铭房地产开发有限公司	1,877.24
成都嘉牧置业有限公司	1,587.10
苏州金世纪房地产开发有限公司	1,264.11
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	1,050.00
上海佘山乡村俱乐部有限公司	998.85
苏州睿致房地产开发有限公司	980.77
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	829.24
简阳市京新房地产开发有限公司	292.83
南京明弘新房地产开发有限公司	256.76
成都融辉桥宇置业有限公司	250.00
义乌吾悦房地产发展有限公司	177.28
泰兴市乾元房地产开发有限公司	73.28
杭州新城松郡房地产开发有限公司	61.80
南京新城广阔房地产有限公司	47.85
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	10.00
昆山德睿房地产开发有限公司	5.63
常熟中置房地产有限公司	2.38
张家港市祥盛房地产开发有限公司	1.64
上海玺越房地产开发有限公司	0.50
合计	3,141,046.59

4、存货

最近三年及一期末，新城控股的存货主要为开发成本，包括已投入开发的项目。最近三年及一期末，存货余额分别为 3,272,772.69 万元、3,949,255.28 万元、7,637,908.36 万元和 10,536,299.71 万元，占总资产的比例分别为 48.27%、38.28%、41.62% 和 42.79%。

最近三年末，发行人存货周转率分别为 0.55、0.56 和 0.45，新城控股存货周转率显著高于国内同类房地产开发企业，反映新城控股的资产运营能力优秀。

发行人最近三年及一期末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拟开发土地	1,474,528.91	13.97	1,964,016.66	25.71	428,716.60	10.86	85,694.79	2.62
开发成本	8,594,462.76	81.42	5,132,743.49	67.20	2,987,474.66	75.65	2,571,044.75	78.56
开发产品	487,249.16	4.62	541,148.22	7.09	533,064.02	13.50	616,033.15	18.82
合计	10,556,240.83	100.00	7,637,908.36	100.00	3,949,255.28	100.00	3,272,772.69	100.00

2016 年末存货余额较 2015 年末增加 676,482.59 万元，增幅 20.67%，因发行人近三年在建项目逐年增加，开发成本占存货比重也相对较高。2017 年末存货余额较 2016 年末增加 3,688,653.09 万元，增幅 93.40%，因发行人 2017 年土地储备和项目规模均大幅上升，故导致存货量大幅上升。

2016 年末开发产品较 2015 年末减少 82,969.13 万元，降幅 13.47%，主要因长春吾悦广场、南京珑湾花园府等项目结转收入所致。2017 年末开发产品较 2016 年末增加 2,145,268.83 万元，增幅 71.81%，主要因南京誉峰苑、武汉阅璟台等项目开工导致开发成本增加所致。

2018 年 6 月末存货较 2017 年末增加 2,898,391.35 万元，增幅 37.95%，主要是由于土地获取和项目建设投资使开发成本增加所致。

最近三年末，新城控股存货开发成本主要项目明细如下：

发行人最近三年末开发成本主要数据⁹

单位：万元

项目名称	预计总投资	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
南京誉峰苑*	551,828	360,548	-	-
武汉阅璟台	449,296	257,500	-	-
吴江南麻邻水湾	311,736	180,296	-	-
句容吾悦广场	158,312	162,869	-	-
杭州溪望尚庭	175,361	157,206	-	-
天津新城樾府	244,705	148,172	-	-
武汉璟棠	188,749	128,651	-	-
嘉兴海上风华苑*	152,931	122,624	-	-

⁹截至 2017 年 12 月 31 日，标有*号的项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

项目名称	预计总投资	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
佛山璟荟	184,879	112,942	-	-
合肥北辰紫郡	116,174	105,650	-	-
昆明吾悦广场	223,964	105,493	-	-
泰兴吾悦广场	223,039	105,076	-	-
仙居吾悦广场	246,624	102,031	-	-
玉环吾悦广场	273,289	92,772	-	-
常州古方路项目	220,381	85,669	-	-
平湖吾悦广场	194,792	82,976	-	-
湖州海上风华*	131,485	82,468	-	-
上海璞樾门第	91,881	75,052	-	-
上饶吾悦广场	267,237	73,892	-	-
常州郡未来*	132,111	71,297	-	-
上海新城金樾	111,601	60,693	-	-
启东吾悦广场	162,373	60,448	-	-
郑州荥阳项目*	60,580	59,917	-	-
成都吾悦广场	272,958	59,812	-	-
宿迁水木清华*	171,038	59,642	-	-
苏州湾上风华	118,354	58,963	-	-
慈溪吾悦广场	251,607	55,869	-	-
合肥桃李苑	73,966	54,524	-	-
常州新城樾府	86,742	54,446	-	-
临沂吾悦广场	133,728	54,069	-	-
连云港吾悦广场	292,979	47,419	-	-
苏州珺未来花苑*	198,189	39,794	-	-
淮南吾悦广场*	179,160	34,216	-	-
南昌新建区吾悦广场	112,152	28,011	-	-
济南新城领寓	76,580	27,882	-	-
句容宝华项目	72,654	26,695	-	-
青岛新城玺樾*	660,468	22,499	-	-
南宁吾悦广场	109,097	18,107	-	-
吴江九里湖公馆	21,912	14,886	-	-
西安沣东吾悦广场	153,877	14,096	-	-
钦州吾悦广场*	186,630	13,732	-	-
长沙吾悦广场	106,278	9,815	-	-
安庆吾悦广场	323,813	36,176	91,732	95,316
常州吾悦广场*	380,318	10,463	10,089	9,613
常州新城公馆*	347,575	56,224	46,524	30,260
常州新城域*	220,213	7,242	7,216	7,200

项目名称	预计总投资	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
常州新城长岛	226,900	7,180	6,685	6,590
海口吾悦广场	264,865	25,518	47,381	81,161
济南香溢紫郡	124,291	8,806	98,040	69,894
昆山柏丽湾*	102,196	10,187	11,618	9,962
昆山香溢紫郡*	213,000	20,489	13,057	13,057
南京花漾紫郡	270,000	91,369	166,164	117,887
南通香溢紫郡	323,634	99,138	73,096	111,423
宁波吾悦广场	343,361	77,025	122,792	30,169
上海香溢璟庭*	227,428	47,041	21,451	82,020
嵊山吾悦广场	400,091	201,807	196,000	78,729
苏州红树湾*	220,193	18,828	18,814	67,926
萧山香悦半岛	135,564	114,582	104,774	82,955
新城国际花都*	442,644	67,972	50,448	65,135
镇江吾悦广场	187,949	4,441	84,358	25,873
南京香悦澜山*	525,528	94,802	292,601	-
南京璞樾和山	178,280	146,698	139,936	-
萧山奥府	178,654	60,260	134,155	-
济南香溢澜庭	161,110	101,100	82,226	-
如皋吾悦广场	61,676	10,305	9,668	-
萧山香悦公馆	208,615	125,585	103,026	-
晋江吾悦广场	146,738	100,480	43,487	-
瑞安吾悦广场	106,773	30,239	15,163	-
武汉新城璟汇	56,522	59,858	38,811	-
其他项目	-	10,211	958,163	1,607,109
合计	14,529,628	5,132,743	2,987,475	2,592,279

发行人 2018 年 6 月末开发成本主要数据

单位：万元

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	金额
南京誉峰苑	2017 年 5 月	2020 年 3 月	551,828.00	374,895.90
武汉阅璟台	2017 年 11 月	2019 年 9 月	449,296.00	257,039.92
昆明吾悦广场	2017 年 4 月	2018 年 11 月	223,964.00	228,044.42
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,526.00	198,918.65
吴江南麻邻水湾	2017 年 8 月	2019 年 5 月	311,736.00	193,931.81
杭州溪望尚庭	2016 年 6 月	2018 年 7 月	175,361.00	177,306.57
萧山香悦公馆	2016 年 9 月	2018 年 8 月	208,615.00	171,845.81

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	金额
南京璞樾和山	2016年10月	2018年12月	178,280.00	171,724.68
句容吾悦广场	2017年7月	2020年6月	158,312.00	169,955.11
启东蝶湖世界湾	2018年3月	2019年9月	267,951.00	161,175.93
嘉兴海上风华苑	2017年2月	2018年12月	152,931.00	152,611.18
天津新城樾府	2017年8月	2020年5月	244,705.00	150,376.40
武汉璟棠	2017年3月	2019年6月	188,749.00	148,234.01
常州九洲物资地块	2018年4月	2019年12月	211,163.00	144,432.01
溧阳吾悦广场	2018年3月	2019年11月	392,311.00	138,891.54
仙居吾悦广场	2017年10月	2019年12月	246,624.00	131,440.30
泰兴吾悦广场	2017年6月	2020年4月	223,039.00	129,874.63
佛山璟荟	2017年9月	2020年6月	184,879.00	127,841.56
郑州荥阳项目	2017年7月	2019年4月	60,580.00	124,462.80
淮安吾悦广场	2018年3月	2020年10月	342,531.00	124,298.04
合肥北宸紫郡	2017年3月	2018年12月	116,174.00	122,656.62
南京香悦澜山*	2016年11月	2018年8月	525,528.00	118,639.82
玉环吾悦广场	2017年6月	2018年12月	273,289.00	118,204.84
济南香溢澜庭	2016年8月	2019年12月	161,110.00	118,124.10
德州齐河欧乐堡地块	2018年4月	2020年4月	262,448.00	116,245.13
上饶吾悦广场	2017年11月	2019年9月	267,237.00	114,896.52
新城国际花都*	2011年8月	2018年9月	442,644.00	109,269.52
湖州海上风华	2017年10月	2019年10月	131,485.00	107,790.76
常州古方路项目	2017年11月	2019年12月	220,381.00	105,695.57
常州郡未来	2017年2月	2018年12月	132,111.00	103,528.61
宁波吾悦广场*	2015年10月	2018年12月	343,361.00	102,978.91
萧山香悦半岛	2015年11月	2018年12月	135,564.00	98,528.96
南通香溢紫郡*	2014年9月	2018年8月	323,634.00	96,968.56
济南新城香溢华庭	2018年4月	2021年8月	227,577.00	96,668.89
平湖吾悦广场	2017年4月	2019年6月	194,792.00	95,322.45
中南新城樾府	2018年4月	2020年4月	176,537.00	95,025.30
上海新城金樾	2017年11月	2019年5月	111,601.00	91,778.76
慈溪吾悦广场	2017年11月	2019年12月	251,607.00	89,508.11

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	金额
苏州湾上风华	2016 年 4 月	2018 年 12 月	118,354.00	84,295.26
临沂吾悦广场	2017 年 6 月	2018 年 12 月	133,728.00	83,310.52
启东吾悦广场	2017 年 5 月	2018 年 12 月	162,373.00	83,274.03
上海璞樾门第	2017 年 1 月	2019 年 6 月	91,881.00	82,349.08
常州紫东吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 8 月	270,041.00	79,292.46
孝感新城悦隼	2018 年 1 月	2019 年 10 月	135,258.00	76,293.08
宿迁水木清华	2017 年 11 月	2019 年 10 月	171,038.00	75,718.75
常州新城公馆*	2006 年 9 月	2018 年 12 月	347,575.00	75,202.35
常州新城樾府	2017 年 2 月	2018 年 12 月	86,742.00	73,692.18
连云港吾悦广场二期	2018 年 3 月	2019 年 12 月	286,982.00	70,964.49
新城云昱	2018 年 3 月	2020 年 3 月	214,841.00	70,754.51
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	134,698.00	70,034.83
泰州新城荣樾	2018 年 1 月	2020 年 6 月	98,567.00	67,866.14
连云港吾悦广场	2017 年 12 月	2020 年 4 月	292,979.00	66,786.56
长春北湖项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	309,970.00	66,678.20
淮南吾悦广场	2017 年 4 月	2018 年 10 月	179,160.00	64,445.56
合肥桃李苑	2017 年 5 月	2019 年 9 月	73,966.00	64,435.98
青白江项目	2018 年 3 月	2020 年 2 月	115,119.00	62,614.49
青岛新城云樾晓院	2018 年 4 月	2020 年 4 月	254,924.00	60,251.99
黄石新城明昱	2018 年 4 月	2020 年 1 月	371,040.00	60,090.88
淮北吾悦广场	2018 年 3 月	2021 年 6 月	266,206.00	59,460.35
宝鸡吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	229,959.00	55,562.81
青岛新城玺樾	2017 年 9 月	2019 年 12 月	660,468.00	55,232.11
淮安火车站南 D 地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	201,888.00	54,603.23
盐城大丰新城悦隼	2018 年 6 月	2020 年 1 月	226,295.00	53,331.99
龙泉驿同安 81 亩	2018 年 3 月	2020 年 3 月	96,166.00	52,615.39
汉中吾悦广场	2018 年 6 月	2021 年 4 月	201,045.00	51,595.14
宿迁水木清华项目	2018 年 1 月	2019 年 10 月	176,936.00	51,098.42
济南新城和昌湖畔樾山	2018 年 1 月	2019 年 12 月	90,110.00	51,037.76
嵊州吾悦广场*	2015 年 11 月	2018 年 11 月	400,091.00	50,833.10

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	金额
上海香溢璟庭*	2014 年 4 月	2019 年 3 月	227,428.00	50,776.49
淮安开发区 4 号地块	2018 年 3 月	2019 年 12 月	111,144.00	47,581.76
盐城建湖悦隼首府	2018 年 5 月	2020 年 6 月	226,295.00	47,524.43
延安吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 9 月	240,341.00	45,923.46
盐城悦隼时代	2018 年 6 月	2020 年 1 月	126,635.00	45,909.64
西安新城玺樾骊府	2018 年 3 月	2019 年 9 月	120,436.00	44,134.38
葛店新城新璟汇	2018 年 2 月	2020 年 2 月	63,873.00	44,056.40
济南新城领寓	2017 年 12 月	2020 年 5 月	76,580.00	43,518.75
济南德州齐河 40 号 地块	2018 年 3 月	2020 年 2 月	90,412.00	42,998.37
沭阳项目	2018 年 4 月	2019 年 12 月	131,426.00	42,941.21
长沙新城和樾项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	65,516.00	42,113.91
瑞安吾悦广场	2016 年 9 月	2018 年 12 月	106,773.00	41,990.77
苏州珺未来花苑*	2016 年 1 月	2018 年 7 月	198,189.00	41,464.96
昆山香溢紫郡	2012 年 3 月	2018 年 12 月	213,000.00	39,818.86
惠州龙溪项目	2018 年 1 月	2020 年 1 月	57,387.00	38,235.58
中山三乡平南项目	2018 年 6 月	2020 年 7 月	112,226.00	37,896.58
句容宝华项目	2017 年 4 月	2019 年 12 月	72,654.00	35,530.41
安庆吾悦广场*	2015 年 1 月	2018 年 9 月	323,813.00	33,702.28
南宁吾悦广场	2017 年 8 月	2018 年 12 月	109,097.00	29,538.85
天津港东府	2018 年 3 月	2020 年 10 月	95,188.00	28,074.02
南昌新建区吾悦广 场	2017 年 10 月	2021 年 9 月	112,152.00	28,032.06
成都吾悦广场*	2015 年 7 月	2018 年 11 月	272,958.00	27,842.06
洛阳镇地块	2018 年 5 月	2019 年 10 月	64,147.00	26,186.65
宝应吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 9 月	308,500.00	26,119.77
西安吾悦广场	2018 年 3 月	2020 年 3 月	225,255.00	25,535.98
新津老码头 87 亩	2018 年 6 月	2020 年 6 月	58,824.00	25,079.92
长沙吾悦广场	2017 年 10 月	2019 年 10 月	106,278.00	24,718.51
桂林吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 8 月	271,280.00	22,925.48
钦州吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 11 月	186,630.00	21,358.53
西安沣东吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 10 月	153,877.00	20,025.41

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资	金额
苏州红树湾	2013 年 9 月	2019 年 12 月	220,193.00	18,961.97
太湖新城天玺	2018 年 5 月	2019 年 12 月	38,578.00	18,627.02
平度悦隽大都会	2018 年 5 月	2020 年 9 月	56,986.00	16,990.07
莱芜新城悦隽	2018 年 5 月	2020 年 6 月	51,535.00	16,365.65
吴江九里湖公馆	2017 年 7 月	2020 年 11 月	21,912.00	14,885.89
常州吾悦广场*	2010 年 8 月	2020 年 8 月	380,318.00	10,425.18
昆山柏丽湾	2014 年 8 月	2020 年 12 月	102,196.00	10,206.36
镇江高资项目	2018 年 1 月	2019 年 10 月	34,772.00	7,961.78
常州新城域*	2010 年 4 月	2020 年 12 月	220,213.00	7,271.25
常州新城长岛	2006 年 12 月	2020 年 12 月	226,900.00	7,242.87
张家港新城荣樾	2018 年 3 月	2019 年 12 月	13,259.00	5,371.43
镇江吾悦广场*	2015 年 11 月	2019 年 12 月	187,949.00	4,925.34
邗崧 104 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 4 月	134,751.00	4,119.01
如皋新城悦隽时代	2018 年 6 月	2020 年 8 月	231,703.00	4,001.63
南京花漾紫郡*	2015 年 8 月	2018 年 7 月	270,000.00	1,926.22
萧山奥府*	2016 年 4 月	2018 年 8 月	178,564.00	889.87
晋江吾悦广场*	2016 年 4 月	2018 年 12 月	146,738.00	326.60
武汉新城璟汇*	2016 年 4 月	2018 年 12 月	56,522.00	128.06
济南香溢紫郡	2015 年 8 月	2021 年 8 月	124,291.00	107.38
海口吾悦广场*	2015 年 5 月	2018 年 11 月	264,865.00	1.12
其他项目	-	-	-	19,318.21
合计	-	-	23,198,420.00	8,594,462.76

发行人部分项目待定原因为项目还有部分或少量处于待开发状态，开发时间还未确定。部分老项目仅有少量待开发面积，主要为业态调整方案未定，项目主体早已完工，不存在被政府收回的风险。

最近三年末，新城控股存货开发产品主要项目明细如下：

发行人最近三年末开发产品明细情况

单位：万元

项目	最新一期竣工时间	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
安庆吾悦广场	2017 年 12 月	35,511.98	11,177.90	-

常州春天里	2015 年 6 月	6,414.78	9,163.97	29,199.48
常州清水湾	2012 年 5 月	2,942.39	3,727.51	4,957.10
常州吾悦广场	2013 年 8 月	5,149.33	8,292.20	24,121.41
常州香溢俊园	2015 年 07 月	-	-	4,558.03
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	2,681.92	4,050.91	15,745.74
常州香溢紫郡	2015 年 8 月	5,519.21	10,212.84	13,060.76
常州香悦半岛	2014 年 6 月	3,374.87	8,366.28	16,685.13
常州新城帝景	2017 年 11 月	5,298.62	13,549.13	31,557.20
常州新城公馆	2017 年 6 月	2,826.55	2,349.79	2,356.92
常州新城金郡	2013 年 11 月	-	-	5,318.44
常州新城南都	2014 年 12 月	-	-	5,432.82
常州新城首府	2013 年 12 月	11,858.22	17,821.53	28,499.32
常州新城域	2013 年 8 月	3,068.90	5,305.27	8,193.72
常州悠活城	2015 年 12 月	-	-	25,085.85
成都吾悦广场	2017 年 12 月	32,250.00	-	-
丹徒尚上城	2016 年 9 月	6,343.41	21,158.37	31,780.50
丹阳华府	2017 年 12 月	9,296.32	39,432.62	26,297.66
海口吾悦广场	2017 年 7 月	3,133.89	13,953.45	-
杭州山语院	2015 年 12 月	-	-	16,277.58
昆山柏丽湾	2015 年 12 月	-	-	6,008.96
杭州红郡	2017 年 11 月	22,642.39	-	-
昆山新城域	2011 年 12 月	5,462.21	5,551.41	6,174.62
南昌吾悦广场	2017 年 12 月	53,784.51	32,266.93	-
南京花漾紫郡	2017 年 6 月	3,028.05	-	-
南京珑湾花园	2016 年 11 月	3,054.28	8,790.24	6,859.33
南京香溢紫郡	2015 年 6 月	5,102.57	6,086.09	14,551.96
南京香悦澜山	2017 年 10 月	11,882.51	4,605.58	-
宁波吾悦广场	2017 年 12 月	13,586.10	-	-
上海碧翠园	2014 年 9 月	2,634.36	3,406.76	5,430.66
上海馥华里	2015 年 06 月	-	-	5,044.98
上海花屿湾	2017 年 5 月	3,194.59	-	-
上海尚上城	2013 年 6 月	3,830.46	5,783.79	10,749.16
上海水云间	2016 年 11 月	-	-	-

上海香溢荟苑	2016 年 6 月	12,888.54	18,158.29	-
上海香溢璟庭	2015 年 12 月	19,378.12	20,543.17	30,320.91
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	4,181.34	8,373.01	13,780.41
上海新城公馆	2012 年 11 月	-	-	3,893.36
上海新城金郡	2013 年 8 月	19,484.61	25,357.09	12,977.19
上海新城金郡 A3 期	2013 年 11 月	-	-	7,945.58
上海悠活城	2013 年 11 月	22,164.25	22,372.38	23,081.39
嵊州吾悦广场	2017 年 10 月	18,408.04	-	-
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	5,584.02	6,156.07	6,548.64
苏州珺未来花苑	2017 年 12 月	20,430.04	-	-
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	5,005.45	7,957.90	9,998.06
苏州新城公馆	2015 年 12 月	4,390.98	4,725.61	10,262.04
苏州新城金郡	2013 年 12 月	-	-	4,258.57
桐乡吾悦广场	2017 年 12 月	23,966.69	-	-
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	24,163.85	37,519.63	39,232.59
无锡尚东雅园	2016 年 05 月	-	-	1,680.09
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	14,254.28	13,990.61	15,334.29
吴江吾悦广场	2015 年 11 月	5,092.66	16,029.95	41,974.84
武汉兴隆国际	2014 年 11 月	-	-	3,485.96
新城国际花都	2016 年 11 月	-	-	39,094.11
张家港吾悦广场	2016 年 06 月	-	-	15,696.68
武汉璟悦城	2017 年 12 月	4,044.62	-	-
武汉新城璟汇	2014 年 11 月	2,159.30	3,143.56	-
湘潭麓华新城	2013 年 10 月	4,389.21	-	-
萧山奥府	2017 年 12 月	3,738.83	-	-
新城国际花都	2017 年 9 月	32,553.06	39,215.99	-
长春吾悦广场	2017 年 12 月	17,134.19	23,592.92	-
镇江吾悦广场	2017 年 10 月	6,111.44	-	-
其他项目		30,082.06	80,119.54	33,714.44
合计		563,477.99	562,308.29	657,226.48

新城控股根据相关会计准则制定并执行的计提存货跌价准备的政策如下：

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

新城控股制定并执行的计提存货跌价准备的政策符合企业会计准则要求。

最近三年及一期末，新城控股存货跌价准备计提情况如下表所示：

发行人最近三年及一期末存货跌价准备计提情况

单位：万元

2018年6月30日			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	1,474,528.91	-	1,474,528.91
开发成本	8,594,462.76	-	8,594,462.76
开发产品	487,249.16	199,411,151	467,308.04
合计	10,556,240.83	199,411,151	10,536,299.71

单位：万元

2017年12月31日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	1,964,016.66	-	1,964,016.66
开发成本	5,132,743.49	-	5,132,743.49
开发产品	563,477.99	22,329.78	541,148.22
合计	7,660,238.14	22,329.78	7,637,908.36

单位：万元

2016年12月31日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	428,716.60	-	428,716.60
开发成本	2,987,474.66	-	2,987,474.66
开发产品	562,308.29	-29,244.27	533,064.02
合计	3,978,499.54	-29,244.27	3,949,255.28

单位：万元

2015年12月31日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值

2015 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	85,694.79	-	85,694.79
开发成本	2,592,279.44	-21,234.69	2,571,044.75
开发产品	657,226.48	-41,193.33	616,033.15
合计	3,335,200.71	-62,428.02	3,272,772.69

最近三年及一期末，新城控股针对每一个房地产项目进行可变现净值测试。可变现净值根据目前的市场情况，并考虑资产负债表日期后事项的影响等因素，扣减至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后决定。

确定可变现净值的具体依据如下：

发行人确定可变现净值的具体依据

	确定可变现净值的具体依据
拟开发土地	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金
开发成本	预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金
开发产品	预计销售价格减去相关销售费用及相关税金

5、长期股权投资

新城控股的长期股权投资主要是与其他房地产企业合资经营的房地产开发企业。最近三年及一期末，长期股权投资账面价值分别为 218,936.03 万元、454,988.01 万元、1,338,702.02 万元和 1,438,607.06 万元，占总资产比例分别为 3.23%、4.41%、7.29% 和 5.84%。

2017 年末，长期股权投资较 2016 年末增加 883,714.01 万元，增幅 194.23%，增长主要原因为本年合联营企业数量增加，长期股权投资规模持续上升。

2018 年 6 月末，长期股权投资较 2017 年末增加 99,905.04 万元，增幅 7.46%，增加主要因新增对合营及联营公司投资，长期股权投资规模增加。

2018 年 6 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位	账面价值
	合营企业	

1	上海佳朋房地产开发有限公司	132,868.10
2	长沙乾璟置业有限公司	112,801.20
3	廊坊市海润达房地产开发有限公司	22,237.20
4	青岛达铭房地产开发有限公司	63,119.20
5	常州新城创恒房地产开发有限公司	58,424.20
6	重庆盛牧房地产开发有限公司	50,136.50
7	成都融辉桥宇置业有限公司	44,576.50
8	南京新城创锦房地产有限公司	42,816.80
9	台州新城万博房地产发展有限公司	41,154.90
10	常熟中置房地产有限公司	59,917.30
11	太原新城凯拓房地产开发有限公司	36,237.20
12	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	34,743.60
13	苏州聿盛房地产开发有限公司	32,561.40
14	佛山鼎域房地产有限公司	32,854.30
15	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	31,819.70
16	天津市淀兴房地产开发有限公司	32,598.60
17	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	27,578.60
18	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	24,766.50
19	南京新城万博房地产开发有限公司	23,086.30
20	上海新城旭地房地产有限公司	19,734.60
21	上海嘉禹置业有限公司	24,287.60
22	简阳荣盛均益投资开发有限公司	-
23	四川万合鑫城置业有限公司	16,383.90
24	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	14,296.90
25	昆山德睿房地产开发有限公司	41,194.60
26	上海恒固房地产开发有限公司	11,734.10
27	上海睿涛房地产开发有限公司	8,660.80
28	武汉清能欣荣置业有限公司	7,739.50
29	杭州新城松郡房地产开发有限公司	7,025.80
30	永清银泰新城建设开发有限公司	6,977.70
31	青岛卓越新城置业有限公司	16,190.10
32	上海松铭房地产开发有限公司	5,777.20
33	天津俊安房地产开发有限公司	5,125.10

34	邳州珍宝岛房地产有限公司	4,973.50
35	嘉兴富樾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	4,960.50
36	合肥新城创晟房地产有限公司	3,974.30
37	苏州百翔置业有限公司	2,753.20
38	常熟万中城房地产有限公司	5,934.00
39	邳州锦道房地产开发有限公司	1,968.80
40	上海玺越房地产开发有限公司	2,055.30
41	杭州滨通房地产开发有限公司	1,207.90
42	常熟市新碧房地产开发有限公司	21.30
43	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	685.80
44	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	611.90
45	南京新保弘房地产有限公司	592.60
46	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	392.20
47	上海斐捷企业管理有限公司	-
48	南京明弘新房地产开发有限公司	837.20
49	上海碧沣投资管理有限公司	80.80
50	成都嘉牧置业有限公司	26.00
51	天津新城宝郡房地产开发有限公司	3,029.60
52	义乌吾悦房地产发展有限公司	66.90
53	简阳市京新房地产开发有限公司	16,544.40
54	镇江广丰房地产有限公司	1,549.40
55	广州鼎鸿房地产有限公司	11,886.80
56	苏州晟天房地产咨询有限公司	15,506.60
57	成都兴青房地产开发有限公司	1,000.00
58	镇江颐发房地产开发有限公司	1,638.20
59	成都市美曜房地产开发有限公司	1,198.50
60	河南舜杰置业有限公司	355.70
61	嘉善盛泰置业有限公司	426.70
62	瑞安市鸿熹置业有限公司	1,947.10
63	苏州睿致房地产开发有限公司	2,491.40
64	黄冈市碧达房地产开发有限公司	316.60
65	嘉善尚湾房地产开发有限公司	645.50
66	许昌市昱恒房地产开发有限公司	494.30

67	中证新城投资管理有限公司	524.00
68	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	19,585.50
69	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,125.60
70	淮安新碧房地产开发有限公司	9.60
71	南通暄玺房地产有限公司	1,488.20
72	青岛双城房地产有限公司	-
小计		1,202,331.90
联营企业		
1	青岛双城房地产有限公司	61,512.10
2	苏州晟铭房地产开发有限公司	72,489.30
3	合肥新城创域房地产有限公司	29,260.90
4	上海万之城房地产开发有限公司	18,764.40
5	威信广厦模块住宅工业有限公司	11,409.20
6	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	1,656.00
7	合肥盛卓房地产开发有限公司	3,566.70
8	苏州灏溢房地产开发有限公司	2,715.20
9	济南世茂新纪元置业有限公司	2,092.30
10	上海狮风文化发展有限公司	1,400.00
11	扬州启辉置业有限公司	1,132.30
12	上海蓝天创业房地产有限公司	812.00
13	台州德新园置业有限公司	779.30
14	青岛汇海通置业有限公司	761.00
15	张家港市祥盛房地产开发有限公司	354.50
16	上海中富旅居电子商务有限公司	4,553.20
17	南京锐昱房地产开发有限公司	460.00
18	上海丽魔网络科技有限公司	400.00
19	长沙君正房地产开发有限公司	75.00
20	无锡市晨业房地产有限公司	312.30
21	上海任素数码科技有限公司	209.60
22	上海曼翊企业管理有限公司	110.50
23	苏州金涵泽投资咨询有限公司	376.00
24	上海新钥投资有限公司	6,465.30
25	上海权坤投资有限公司	6,465.30

26	苏州正信置业发展有限公司	1,643.00
27	常州晟铭房地产开发有限公司	3,255.20
28	常州亿泰房地产开发有限公司	2,030.40
29	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	780.20
30	南通卓苏房地产开发有限公司	192.00
31	合肥碧城联合房地产开发有限公司	242.00
小计		236,275.20
合计		1,438,607.10

截至 2018 年 6 月末，公司不存在长期股权投资变现的重大限制，无需就长期股权投资计提减值准备。

6、投资性房地产

新城控股投资性房地产主要为持有型物业，最近三年及一期末，投资性房地产账面价值分别为 1,085,400.00 万元、1,350,682.59 万元、2,349,600.00 万元和 2,888,300.00 万元，占总资产比例分别为 16.01%、13.09%、12.80% 和 11.73%。

2017 年末，投资性房地产账面价值较 2016 年末增加 998,917.41 万元，增幅 73.96%，主要因今年新增较多吾悦广场项目以及公允价值增加导致其增长。2018 年 6 月末，投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 538,700.00 万元，增幅 22.93%。

为客观、公允地反映投资性房地产的价值，新城控股委托外部专业评估师戴德梁行有限公司（“戴德梁行”）对投资性房地产进行评估。评估机构在评估过程中，对于已完工的投资性房地产，采用收益法评估物业的公允价值，即以租金收益采用资本化率进行还原得出其公允价值；针对开发中的投资性物业，采用剩余法评估其公允价值，即以收益法计算其完工后市场价值，再扣减尚未投入的建造成本以及相应的税费及开发商利润，得出其公允价值。

新城控股坚持住宅开发与商业运营并重的发展战略，经过近七年的商业运营摸索和经验累积，目前已建立起独具特色的商业开发和运营的标准化模型，并已发展成为兼具开发住宅、商场、酒店、写字楼的综合性开发商，其以「吾悦」品牌为代表的商业综合体正有序地加快全国布局。新城控股采用公允价值计量投资性房地产，该会计政策一贯保持一致，未进行过重大调整。

截至 2018 年 6 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

发行人 2018 年 6 月末主要投资性房地产情况

单位：万元

项目名称	账目价值合计	占比	公司性质
常州国际广场	179,300	6.21%	商业
常州吾悦广场	160,500	5.56%	商业
吴江吾悦广场	76,500	2.65%	商业
张家港吾悦广场	101,000	3.50%	商业
丹阳吾悦广场	92,500	3.20%	商业
南昌吾悦广场	92,900	3.22%	商业
长春吾悦广场	87,600	3.03%	商业
安庆吾悦广场	72,400	2.51%	商业
海口吾悦广场	93,500	3.24%	商业
金坛吾悦广场	55,400	1.92%	商业
桐乡吾悦广场	61,700	2.14%	商业
衢州吾悦广场	58,800	2.04%	商业
镇江吾悦广场	61,900	2.14%	商业
新城控股大厦 B 座	107,700	3.73%	办公楼
晋江吾悦广场	59,900	2.07%	商业
嵊州吾悦广场	57,100	1.98%	商业
宁波吾悦广场	79,000	2.74%	商业
如皋吾悦广场	56,000	1.94%	商业
昆明吾悦广场	50,300	1.74%	商业
瑞安吾悦广场	71,800	2.49%	商业
临沂吾悦广场	42,600	1.47%	商业
平湖吾悦广场	51,400	1.78%	商业
泰兴吾悦广场	39,200	1.36%	商业
启东吾悦广场	31,900	1.10%	商业
南宁邕州吾悦广场	45,900	1.59%	商业
玉环吾悦广场	38,500	1.33%	商业
南昌新建吾悦广场	57,300	1.98%	商业
淮南吾悦广场	45,500	1.58%	商业

句容吾悦广场	40,100	1.39%	商业
长沙吾悦广场	62,000	2.15%	商业
宁波慈溪吾悦广场	35,900	1.24%	商业
上饶吾悦广场	32,500	1.13%	商业
仙居吾悦广场	43,400	1.50%	商业
南京鼓楼吾悦广场	124,100	4.30%	商业
连云港吾悦广场	13,500	0.47%	商业
钦州吾悦广场	13,500	0.47%	商业
西安沣东吾悦广场	40,000	1.38%	商业
宝鸡吾悦广场	18,200	0.63%	商业
天宁吾悦广场	54,300	1.88%	商业
成都吾悦广场	47,200	1.63%	商业
重庆吾悦广场	35,000	1.21%	商业
延安吾悦广场	25,100	0.87%	商业
淮安吾悦广场	34,100	1.18%	商业
长沙高铁吾悦广场	36,500	1.26%	商业
连云港海州吾悦广场	22,700	0.79%	商业
宝应吾悦广场	17,100	0.59%	商业
盐城吾悦广场	12,400	0.43%	商业
高邮吾悦广场	12,700	0.44%	商业
昆明呈贡吾悦广场	21,400	0.74%	商业
溧阳吾悦广场	26,100	0.90%	商业
桂林吾悦广场	13,000	0.45%	商业
淮北吾悦广场	16,000	0.55%	商业
汉中吾悦广场	17,500	0.61%	商业预
长春北湖吾悦广场	28,700	0.99%	商业
西安沣西吾悦广场	17,200	0.60%	商业
合计	2,888,300	100.00%	-

7、固定资产

新城控股固定资产主要为房屋及建筑物。最近三年及一期末，固定资产账面价值分别为 192,873.48 万元、188,586.41 万元、218,346.37 万元和 211,419.75 万元，占总资产比例分别为 2.84%、1.83%、1.19%和 0.86%。

发行人最近三年末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	142,649.84	65.33	143,457.99	76.07	143,848.00	74.58
房屋装修	26,918.96	12.33	27,977.40	14.84	31,211.65	16.18
运输工具	35,705.38	16.35	3,717.32	1.97	3,514.42	1.82
电子设备	3,191.64	1.46	2,999.69	1.59	2,665.80	1.38
其他设备	9,880.56	4.53	10,434.02	5.53	11,633.61	6.03
合计	218,346.37	100.00	188,586.41	100.00	192,873.48	100.00

2016 年末固定资产账面价值较 2015 年末减少 4,287.07 万元，降幅为 2.22%，较年初基本持平，变化幅度较小。

2017 年末固定资产账面价值较 2016 年末增加 29,759.96 万元，增幅为 15.78%，主要增长来源于运输工具的增长。

2018 年 6 月末固定资产账面价值较 2017 年末减少 6,926.62 万元，减幅 3.17%。

8、递延所得税资产

最近三年及一期末，递延所得税资产账面价值分别为 55,271.26 万元、77,274.95 万元、160,531.62 万元和 214,868.32 万元，占总资产比例分别为 0.82%、0.75%、0.87%和 0.87%。

2017 年末递延所得税资产较 2016 年末增加 83,256.67 万元，增幅 107.74%，主要系 2017 年销售利润较好，预提的较多的土地增值税，产生了较多的递延所得税资产。

2018 年 6 月末递延所得税资产较 2017 年末增加 54,336.71 万元，增幅 33.85%，主要系可抵扣亏损及减值准备增加导致递延所得税资产增加。

发行人近三年末递延所得税资产明细如下表所示：

发行人近三年末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可抵扣亏损	61,133.45	38.08	42,366.77	54.83	35,440.96	64.12
预提土地增值税	72,764.21	45.33	24,416.86	31.60	17,608.08	31.86
资产减值准备	5,997.95	3.74	7,311.07	9.46	15,607.01	28.24
预提费用	29,781.16	18.55	11,389.39	14.74	3,010.26	5.45
抵销内部未实现利润	-	-	-	-	-	-
减：递延所得税负债抵消额	9,145.16	5.70	8,209.14	10.62	16,395.06	29.66
合计	160,531.62	100.00	77,274.95	100.00	55,271.25	100.00

9、无形资产

新城控股的无形资产主要为土地使用权和软件。最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 7,918.01 万元、9,294.13 万元、9,520.69 万元和 9,572.85 万元，占总资产比例较小。最近三年及一期末，发行人无形资产呈稳步上升态势，主要因新城控股在软件上的不断提升使得无形资产不断增加。

发行人 2016-2018 年 6 月末无形资产基本结构

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末
土地使用权	6,070.12	6,234.40	6,278.77
软件	3,502.73	3,286.29	3,015.37
合计	9,572.85	9,520.69	9,294.13

（二）负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债基本结构情况表

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	148,593.00	0.68	75,000.00	0.48	77,861.50	0.90	16,100.00	0.30
应付票据	124,332.97	0.57	202,026.17	1.28	166,061.35	1.91	45,152.32	0.84
应付账款	2,326,271.53	10.70	1,952,756.77	12.39	1,210,757.00	13.95	1,148,145.86	21.29
合同负债	7,847,209.39	36.09	-	-	-	-	-	-
预收款项	-	-	5,081,360.87	32.25	2,982,845.73	34.36	1,584,935.49	29.39
应付职工薪酬	11,256.69	0.05	115,966.26	0.74	45,051.96	0.52	14,094.38	0.26

项目	2018年6月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	273,191.51	1.26	411,743.42	2.61	178,492.38	2.06	118,242.92	2.19
应付利息	-	-	56,446.31	0.36	30,621.52	0.35	14,022.07	0.26
应付股利	-	-	-	-	-	-	80.50	0.00
其他应付款	4,793,055.72	22.04	3,533,157.14	22.43	1,549,820.95	17.85	1,127,636.36	20.91
一年内到期的非流动负债	1,286,448.83	5.92	1,219,620.49	7.74	653,314.93	7.53	63,420.00	1.18
其他流动负债	802,725.35	3.69	399,556.86	2.54	212,406.35	2.45	70,432.33	1.31
流动负债合计	17,613,084.99	80.99	13,047,634.29	82.82	7,107,233.68	81.88	4,202,262.24	77.92
长期借款	1,622,924.95	7.46	1,058,070.72	6.72	485,670.28	5.60	423,716.75	7.86
应付债券	2,313,972.96	10.64	1,485,743.83	9.43	978,639.84	11.27	694,901.30	12.89
长期应付款	-	-	-	-	3,667.02	0.04	-	-
递延所得税负债	196,236.98	0.90	163,039.86	1.03	105,054.50	1.21	72,178.33	1.34
非流动负债合计	4,133,134.88	19.01	2,706,854.42	17.18	1,573,031.64	18.12	1,190,796.38	22.08
负债总计	21,746,219.87	100.00	15,754,488.71	100.00	8,680,265.32	100.00	5,393,058.62	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续增长。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 5,393,058.62 万元、8,680,265.32 万元、15,754,488.71 万元和 21,746,219.87 万元。

公司流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为 4,202,262.24 万元、7,107,233.68 万元、13,047,634.29 万元和 17,613,084.99 万元，占负债总额的比例分别为 77.92%、81.88%、82.82%和 80.99%。最近三年及一期末，新城控股流动负债比重均超过 75%，占比较高，符合房地产行业特点。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债等构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 1,190,796.38 万元、1,573,031.64 万元、2,706,854.42 万元和 4,133,134.88 万元，占负债总额的比例分别为 22.08%、18.12%、17.18%和 19.01%。

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 16,100.00 万元、77,861.50 万元、75,000.00 万元和 148,593.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.30%、0.90%、

0.48%和 0.68%。

发行人短期借款的主要用途为土地保证金项目，不存在短贷长用的情况。近三年，公司短期借款结构如下表所示：

发行人最近三年末短期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托借款	-	-	12,000.00	15.41	10,000.00	62.11
抵押借款	-	-	625.00	0.80	-	-
抵押加保证借款	-	-	17,636.50	22.65	6,100.00	37.89
质押借款	-	-	-	-	-	-
保证加质押借款	-	-	-	-	-	-
保证借款	-	-	42,600.00	54.71	-	-
抵押加质押加保证借款	-	-	5,000.00	6.42	-	-
信托融资	75,000.00	100.00				
合计	75,000.00	100.00	77,861.50	100.00	16,100.00	100.00

2、应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 45,152.32 万元、166,061.35 万元、202,026.17 万元和 124,332.97 万元，占负债总额的比例分别为 0.84%、1.91%、1.28%和 0.57%。2017 年末，公司应付票据金额较 2016 年末增加 35,964.82 万元，增幅 21.66%，主要是由于采用银行承兑汇票方式结算工程款增加所致。

3、应付账款

最近三年及一期末，新城控股应付账款主要为应付建筑工程款，公司应付账款余额分别为 1,148,145.86 万元、1,210,757.00 万元、1,952,756.77 万元和 2,326,271.53 万元，占负债总额的比例分别 21.29%、13.95%、12.39%和 10.70%。

2017 年末应付账款余额较 2016 年末增加 741,999.77 万元，主要因 2017 年支付工程款的增加所致。

2018 年 6 月末应付账款余额较 2017 年末增加 373,514.76 万元，增幅 19.13%。

截至 2017 年末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

发行人 2017 年末应付账款账龄结构情况

单位：万元

项目	金额（万元）	比例（%）
1 年以内	1,823,202.35	93.37
1 年以上	129,554.42	6.63
合计	1,952,756.77	100.00

截至 2017 年末，公司应付账款中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款。

发行人 2017 年末及 2018 年 6 月末应付账款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末
应付建筑工程款	2,326,271.53	1,952,756.77
合计	2,326,271.53	1,952,756.77

4、预收款项

公司最近三年所产生的预收款项主要为物业销售预收款。由于新收入会计准则变更，公司于 2018 年一季度将物业销售预收款计入合同负债科目。最近三年及一期末，公司预收款项（合同负债）余额分别为 1,584,935.49 万元、2,982,845.73 万元、5,081,360.87 万元和 7,847,209.39 万元，占负债总额的比例分别为 29.39%、34.36%、32.25%和 36.09%。

发行人最近三年及一期末预收账款（合同负债）基本结构

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
物业销售预收款	7,818,947.42	99.64	5,056,625.01	99.51	2,972,420.83	99.65	1,579,148.88	99.63
预收租金款	16,056.87	0.20	14,347.98	0.28	6,291.63	0.21	3,355.58	0.21
预收物业管理费	12,205.09	0.16	9,873.15	0.19	3,790.37	0.13	1,994.32	0.13

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他预收款	-	-	514.73	0.01	342.89	0.01	436.72	0.03
合计	7,847,209.39	100.00	5,081,360.87	100.00	2,982,845.73	100.00	1,584,935.49	100.00

最近三年及一期末，新城控股预收款项变动与业务经营情况相契合。

2016 年末预收款项较 2015 年末增加 1,397,910.24 万元，增幅 88.20%，主要因新开盘项目增加及存量项目去化率提高所致。

2017 年末预收款项较 2016 年末增加 2,098,515.14 万元，增幅 70.35%，主要因新建楼盘较多、销售回笼增加预收款所致。2017 年末，公司预收款项已达 2017 年物业销售收入的 130.35%，该比值在同行业内处于优秀水平，也反映了公司房地产项目较快的周转率，同时公司预收款项规模对未来项目结转收入保障能力较强。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年 6 月末，公司预收款项（合同负债）账龄结构如下表所示：

发行人 2016 年-2018 年 6 月末预收账款（合同负债）账龄基本结构

单位：万元、%

账龄	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	7,205,286.89	91.82	4,639,797.45	91.31	2,881,976.81	96.62
1 年以上	641,922.50	8.18	441,563.42	8.69	100,868.92	3.38
合计	7,847,209.39	100.00	5,081,360.87	100.00	2,982,845.73	100.00

截至 2017 年末，公司预收款项中无对持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

5、应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 118,242.92 万元、178,492.38 万元、411,743.42 万元和 273,191.51 万元，占负债总额的比例分别为 2.19%、2.06%、2.61%和 1.26%，发行人应交税费主要为应交企业所得税、增值税和土地增值税等。

2017 年末应交税费较 2016 年末上升 233,251.04 万元，增幅为 130.68%。有所下降，主要系 2017 年公司销售业绩较好导致税前利润大幅增长，故公司企业所得税大幅增加。

2018 年 6 月末应交税费较 2017 年末有所下降，主要由于 2018 年 1-6 月收到较多的增值税进项发票，应交税金增值税余额随之下降。

6、其他应付款

最近三年及一期末，新城控股其他应付款余额主要为应付关联方款项，公司其他应付款余额分别为 1,127,636.36 万元、1,549,820.95 万元、3,533,157.14 万元和 4,793,055.72 万元，占负债总额的比例分别为 20.91%、17.85%、22.43% 和 22.04%。

2016 年末其他应付款余额较 2015 年末增加 422,184.59 万元，增幅 37.44%；2017 年末其他应付款余额较 2016 年末增加 1,983,336.20 万元，增幅 127.97%。近年来公司规模大幅扩张，合营企业及合作项目大幅增加，由于新设合营公司以及经营活动对资金需求上升，其他应付款关联方款项大幅增加，导致近三年末发行人其他应付款增幅较大。

截至 2017 年末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

发行人 2017 年末其他应付款账龄基本结构

单位：万元

项目	账面余额	占比 (%)
1 年以内	3,465,575.91	98.09
1 年以上	67,581.23	1.91
合计	3,533,157.14	100.00

截至 2017 年末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

发行人 2017 年末其他应付款前五大客户基本情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业	344,280.90	一年以内	关联方往来款	12.15
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制	334,547.69	一年以内	关联方	11.81

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比
	方控制			往来款	
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	合营企业	259,776.61	一年以内	关联方往来款	9.17
台州新城万博房地产发展有限公司	合营企业	190,721.92	一年以内	关联方往来款	6.73
南京新城创锦房地产有限公司	合营企业	190,111.85	一年以内	关联方往来款	6.71
合计		1,319,438.97	-	-	46.57

发行人 2018 年 6 月末其他应付款关联方交易情况

单位：万元

关联方名称	金额
富域发展集团有限公司	455,151.69
佛山鼎域房地产有限公司	255,001.17
太原新城凯拓房地产开发有限公司	226,709.00
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	222,479.90
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	197,734.76
南京新城创锦房地产有限公司	167,062.93
上海佘山乡村俱乐部有限公司	161,203.47
苏州晟铭房地产开发有限公司	146,984.12
常州新城创恒房地产开发有限公司	139,948.77
新城发展控股有限公司	126,465.00
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	126,194.71
上海佳朋房地产开发有限公司	124,756.23
苏州聿盛房地产开发有限公司	112,652.27
青岛卓越新城置业有限公司	112,001.79
苏州金世纪房地产开发有限公司	105,837.00
台州新城万博房地产发展有限公司	103,797.64
长沙乾璟置业有限公司	98,687.13
义乌吾悦房地产发展有限公司	79,050.00
常州市武进区金东方颐养中心	77,031.25
常熟中置房地产有限公司	76,738.68
香港宏盛发展有限公司	68,166.73
北京谊诚置业有限公司	67,105.50

关联方名称	金额
重庆盛牧房地产开发有限公司	65,240.00
合肥新城创晟房地产有限公司	61,951.11
昆山德睿房地产开发有限公司	58,318.88
廊坊市海润达房地产开发有限公司	52,060.00
四川万合鑫城置业有限公司	46,735.20
南京新保弘房地产有限公司	43,134.00
合肥新城创域房地产有限公司	38,775.00
常熟市新碧房地产开发有限公司	38,698.65
成都融辉桥宇置业有限公司	35,015.87
南京新城广阅房地产有限公司	34,001.20
天津俊安房地产开发有限公司	30,000.00
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	21,130.00
上海万之城房地产开发有限公司	19,600.00
杭州新城松郡房地产开发有限公司	19,250.00
上海新城旭地房地产有限公司	16,243.49
上海斐捷企业管理有限公司	12,594.25
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	11,161.38
上海恒固房地产开发有限公司	10,920.00
常熟万中城房地产有限公司	10,336.30
广州鼎鸿房地产有限公司	9,998.90
上海玺越房地产开发有限公司	9,800.00
天津市淀兴房地产开发有限公司	9,600.00
上海睿涛房地产开发有限公司	8,100.00
杭州滨通房地产开发有限公司	6,380.00
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	4,960.00
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	3,607.50
天津新城宝郡房地产开发有限公司	3,000.07
青岛汇海通置业有限公司	2,800.00
苏州正信置业发展有限公司	2,720.02
南通暄玺房地产有限公司	2,500.00
泰兴市乾元房地产开发有限公司	2,365.00
常州亿泰房地产开发有限公司	2,000.00

关联方名称	金额
南京新城万博房地产开发有限公司	1,928.63
中山汇力聚源投资咨询中心	1,800.00
张家港市祥盛房地产开发有限公司	1,402.40
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	1,000.00
南京明弘新房地产开发有限公司	941.37
中证新城投资管理有限公司	375.00
惠州俊安实业有限公司	4.23
青岛新城东郡房地产开发有限公司	4.06
合计	3,956,212.23

截至 2018 年 6 月末，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 3,956,212.23 万元，占其他应付款总额的比例为 82.54%。

7、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款以及一年内到期的应付债券，最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 63,420.00 万元、653,314.93 万元、1,219,620.49 万元和 1,286,448.83 万元，占负债总额的比例分别为 1.18%、7.53%、7.74%和 5.92%。2017 年末，公司一年内到期的长期借款为 562,828.09 万元，一年内到期的应付债券为 656,792.40 万元。最近三年及一期末，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

发行人最近三年及一期末一年以内到期的长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押加质押借款	-	-	-	-	10,609.00	4.17	17,420.00	27.47
抵押借款	53,430.00	7.68	2,500.00	0.44	5,875.00	2.31	24,000.00	37.84
抵押加保证借款	445,428.47	64.04	351,328.09	62.42	218,273.22	85.75	22,000.00	34.69
保证借款	31,090.00	4.47	39,000.00	6.93	19,800.00	7.78	-	-
保证加质押	115,019.00	16.54	79,000.00	14.04	-	-	-	-
抵押加质押加保证借款	50,550.00	7.27	91,000.00	16.17	-	-	-	-

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	695,517.47	100.00	562,828.09	100.00	254,557.22	100.00	63,420.00	100.00

8、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 423,716.75 万元、485,670.28 万元、1,058,070.72 万元和 1,622,924.95 万元，占负债总额的比例分别为 7.86%、5.60%、6.72% 和 7.46%。发行人长期借款主要为银行房地产开发的项目贷款，主要以保证加抵押形式的借款，符合房地产企业的运作模式。

最近三年及一期末，公司长期借款结构明细如下所示：

发行人最近三年及一期末长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托借款	-	-	-	-	108,000.00	22.24	40,830.00	9.64
质押借款	-	-	-	-	34,625.00	7.13	94,000.00	22.18
抵押借款	79,675.00	4.91	55,525.00	5.25	-	-	14,100.00	3.33
保证借款	45,810.00	2.82	5,000.00	0.47	323,045.28	66.52	274,786.75	64.85
抵押加保证借款	919,563.95	56.66	485,545.72	45.89	-	-	-	-
质押加保证借款	142,171.00	8.76	172,000.00	16.26	20,000.00	4.12	-	-
抵押加质押借款	-	-	-	-	-	-	-	-
抵押加质押加保证借款	435,705.00	26.85	340,000.00	32.13	-	-	-	-
合计	1,622,924.95	100.00	1,058,070.72	100.00	485,670.28	100.00	423,716.75	100.00

9、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 694,901.30 万元、978,639.84 万元、1,485,743.83 万元和 2,313,972.96 万元，占负债总额比例分别为 12.89%、11.27%、9.43% 和 10.64%。2015 年 11 月 3 日和 10 日，公司分别发行 30.00 亿元和 20.00 亿元公司债券，因而 2015 年末应付债券账面余额大幅上升；2016 年 3 月 29 日、8 月 16 日、9 月 12 日和 10 月 17 日，公司分别发行 30.00 亿元、20.00

亿元、5.00 亿元和 25.00 亿元公司债券，因而 2016 年末应付债券账面余额大幅上升。2017 年 3 月 14 日、4 月 13 日、7 月 12 日，公司分别发行 15.00 亿元、15.00 亿元、15.00 亿元中期票据，2017 年 5 月 16 日公司发行 20.00 亿元定向工具，2017 年 8 月 8 日，公司发行 2.00 亿美元的美元债券，2017 年 10 月 18 日，公司发行 21.00 亿元的资产支持票据，因而 2017 年应付债券账面余额大幅上升。

10、递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债的余额分别为 72,178.33 万元、105,054.50 万元、163,039.86 万元和 196,236.98 万元，占负债总额的比例分别为 1.34%、1.21%、1.03% 和 0.90%。最近三年及一期末，所得税负债逐年上升，主要因公司投资性房地产公允价值变动较大，所产生的递延所得税负债增加较多。

（三）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量结构情况

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流入	3,938,179.45	6,036,721.72	3,884,152.01	2,655,160.91
经营活动产生的现金流出	4,851,762.44	7,085,238.08	3,074,431.55	2,750,876.47
经营活动产生的现金流量净额	-913,582.99	-1,048,516.36	809,720.46	-95,715.56
投资活动产生的现金流入	4,027,536.99	5,630,258.85	4,707,779.27	1,169,675.84
投资活动产生的现金流出	4,846,905.96	5,605,829.92	5,578,509.83	1,249,469.11
投资活动产生的现金流量净额	-819,368.97	24,428.93	-870,730.56	-79,793.27
筹资活动产生的现金流入	3,839,696.75	4,165,141.16	2,005,704.80	1,716,730.27
筹资活动产生的现金流出	1,819,857.07	2,268,130.59	1,341,784.70	1,413,515.84
筹资活动产生的现金流量净额	2,019,839.68	1,897,010.57	663,920.10	303,214.43
现金及现金等价物净增加额	288,941.39	873,057.23	602,981.29	126,255.48

新城控股经营活动产生的现金流量净额方面，2016 年较 2015 年增加 905,436.02 万元，主要因 2016 年物业销售回笼资金大幅增加所致。2017 年经营性净现金流较 2016 年下降 1,858,236.82 万元，降幅 229.49%，降幅较大。主要因 2017 年发行人获取较多的土地储备，支付了较多土地款项。

公司作为房地产企业，影响公司各年经营性现金流量净额的主要因素为：一

是土地款出让金的支付，二是其他成本和税费支出以及人工成本支出。由于公司房地产项目开发建设较多，且考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，公司经营活动现金流呈现阶段性波动符合房地产行业特征。

新城控股投资活动产生的现金流量净额方面，2016 年较 2015 年减少 790,937.29 万元，主要因关联方往来款增加，以及合营企业增加使投资活动产生的现金流出增加较多，致使净额减少。2017 年投资活动产生的现金流量净额为 24,428.93 万元，较 2016 年增加 895,159.49 万元，投资活动现金流量净额大幅增加主要系收到的其他与投资活动有关的现金增加，其中收到关联方资金往来增加 1,087,125.27 万元。

新城控股筹资活动产生的现金流量净额方面，2016 年较 2015 年增加 360,705.67 万元，主要因 2016 年共计发行 80.00 亿元公司债券，导致筹资活动现金流入大幅增加。2017 年筹资活动产生的现金流量净额为 1,897,010.57 万元，较 2016 年增加了 1,233,090.46 万元，筹资活动净现金流大幅增长主要系公司 2017 年 45 亿元中期票据，20 亿元定向工具，2 亿美元美元债券，21 亿元资产支持票据。

新城控股最近三年净利润与经营活动现金流量净额主要差异如下：

发行人最近三年净利润与经营活动现金流量净额主要差异情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合并净利润	626,036.27	315,593.83	239,960.47
存货的（增加）/减少	-3,315,983.28	-181,662.09	-205,385.43
经营性应收项目的（增加）/减少	-345,059.50	-555,341.85	-473,037.15
经营性应付项目的增加	2,116,229.25	1,278,410.71	401,625.03
其他	-129,739.10	-47,280.14	-58,878.48
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	-1,048,516.36	809,720.46	-95,715.56

由于房地产行业特殊性，经营活动现金流产生于项目预售和开发阶段，净利润在项目交付阶段产生，因此净利润与经营活动现金流量净额存在时间性差异。由上表可见，净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于营运资金的变动，

如：存货余额、经营性应收项目余额、应付工程款和物业销售预收款产生的经营性应付项目余额等，以及不涉及现金的损益项目及与经营活动无关的营业外收支项目，如：资产减值准备、固定资产折旧、公允价值变动损益等的调节项所导致。近三年净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于营运资金的变动导致，具体如下：

2015 年度，净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于营运资金的变动所致，具体为：经营性应付及存货余额增加主要由于新开楼盘项目增加和新开工项目增加，物业销售预收余额及存货余额分别增长所致。

2016 年度，经营性应付项目增加系新增开盘项目和新交付项目综合影响所致。存货余额增加亦由于新增开工项目所致。经营性应收项目增加主要为合营企业代垫资金。

2017 年度，净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于存货的变动所致，具体为 2017 年土地储备和项目规模大幅上升，导致存货规模也大幅上升。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

发行人最近三年及一期偿债指标主要数据

项目	2018 年 6 月末 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月末 /2017 年度	2016 年 12 月末 /2016 年度	2015 年 12 月末 /2015 年度
流动比率（倍数）	1.12	1.09	1.13	1.22
速动比率（倍数）	0.52	0.50	0.57	0.45
资产负债率（合并）（%）	88.31	85.84	84.14	79.54
资产负债率（母公司）（%）	95.08	90.07	85.30	55.87
息税折旧摊销前利润（万元）	377,302.63	903,791.57	481,859.67	356,447.94
EBITDA 利息保障倍数	2.33	4.47	3.69	2.96

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.22、1.13、1.09 和 1.12，速动比率分别为 0.45、0.57、0.50 和 0.52，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 79.54%、84.14%、85.84% 和 88.31%，负债经营规模整体呈上升趋势。其中，由于公司 2016 年共发行公司债券 80 亿元、2017 年发行中期票据 45 亿元，定向工具 20 亿元，美元债券 2 亿美元，资产支持票据 21 亿元，导致 2017 年公司负债规模大幅上升。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 356,447.94 万元、481,859.67 万元、903,791.57 万元和 377,302.63 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.96、3.69、4.47 和 2.33，发行人对利息支出的保障能力较强。

（五）资产运营效率分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

发行人最近三年及一期资产运营效率主要数据

项目	2018 年 6 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末	2015 年 12 月末
应收账款周转率	184.36	855.08	1,774.79	2,775.81
存货周转率	0.11	0.45	0.56	0.55

发行人最近三年及一期应收账款周转率分别为 2,775.81 次、1,774.79 次、855.08 次和 184.36 次；存货周转率分别为 0.55 次、0.56 次、0.45 次和 0.11 次。由于房地产行业应收账款较少，而存货占总资产的比例较大，因此，资产周转能力分析仅以存货周转率为分析目标。

近三年，公司存货周转率维持稳定小幅增长态势，且存货周转率显著高于同类房地产企业，反映新城控股的资产运营能力优异。

（六）盈利能力分析

发行人最近三年及一期主要盈利数据

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,575,753.73	4,052,568.48	2,796,928.25	2,356,879.31
减：营业成本	971,419.46	2,611,515.39	2,017,415.59	1,725,034.16

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业税金及附加	147,738.64	326,595.05	174,205.53	194,589.68
销售费用	59,621.47	177,640.48	103,246.64	78,726.71
管理费用	107,596.30	198,287.97	127,041.27	87,341.21
财务费用	58,368.58	44,675.09	27,202.97	13,090.40
加：公允价值变动收益	65,327.69	91,056.69	59,398.96	81,510.61
投资净收益	68,890.07	53,851.06	15,977.27	11,864.13
二、营业利润	347,372.00	835,969.03	423,192.48	327,222.44
加：营业外收入	2,527.23	3,786.90	9,489.86	2,649.30
减：营业外支出	2,496.79	2,699.17	3,685.99	786.36
三、利润总额	347,402.44	837,056.76	428,996.36	329,085.39
四、净利润	259,738.24	626,036.27	315,593.83	239,960.47
其中：归属于母公司股东的净利润	253,832.85	602,890.77	301,922.85	183,627.44

1、营业收入分析

发行人最近三年及一期营业收入主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,545,499.63	98.08	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29	2,327,241.16	98.74
其中：物业销售	1,460,809.70	92.71	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71	2,297,407.05	97.48
物业出租及管理	84,689.93	5.37	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58	29,834.11	1.27
其他业务收入	30,254.10	1.92	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71	29,638.16	1.26
合计	1,575,753.73	100.00	4,052,568.48	100.00	2,796,928.25	100.00	2,356,879.31	100.00

公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，最近三年及一期主营业务收入占收入总额的比例总体上均保持在 98% 左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 2,327,241.16 万元、2,748,991.24 万元、3,981,230.19 万元和 1,545,499.63 万元，其中物业销售占比分别为 98.82%、98.40%、97.44% 和 94.25%。公司其他业务收入主要是合联营项目管理费及酒店运营收入等。

2015 年度，公司物业出租及管理收入为 29,834.11 万元，当年共有 6 个物业对外出租，出租房地产的总建筑面积为 84.29 万平方米；2016 年度，公司物业出租及管理收入为 44,098.35 万元，当年共有 11 个物业对外出租，出租房地产的总建筑面积为 126.42 万平方米；2017 年度，公司物业出租及管理实现营业收入 101,888.37 亿元，当年共有 24 个物业对外出租，出租房地产的总建筑面积为 229.33 万平方米，主要系公司吾悦广场开业的增加所致。

2016 年公司主营业务收入较 2015 年增加 421,750.08 万元，增幅 18.12%；2017 年公司主营业务收入较 2016 年增加 1,255,640.23 万元，增幅 44.89%。近三年，新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。

最近三年及一期，新城控股物业销售项目的结转收入、结转成本、结转面积以及总体结算均价情况如下表所示：

发行人最近三年及一期物业销售项目主要数据

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
结转收入（万元）	1,460,809.70	3,879,341.82	2,704,892.89	2,297,407.05
结转成本（万元）	926,237.45	2,527,545.19	1,971,106.07	1,701,891.52
结转面积（平方米）	1,237,433.00	5,077,838.00	3,259,951.00	2,964,181.00
结算均价（元/平方米）	11,805.16	10,582.62	9,849.22	8,413.66

2016 年物业销售实现结转收入较 2015 年增加 407,485.84 万元，增幅 17.74%，2017 年物业销售实现结转收入较 2016 年增加 1,174,448.93 万元，增幅 43.42%，公司近两年物业销售实现结转收入逐年增长，主要因当年交付项目增加、物业销售结转面积大幅增长所致。2018 年 1-6 月，公司物业销售实现结转收入金额为 1,460,809.70 万元。

2、营业成本分析

发行人最近三年及一期营业成本主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	948,326.32	97.62	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15	1,711,065.69	99.19

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其中：物业销售	926,237.45	95.35	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71	1,701,891.52	98.66
物业出租及管理	22,088.87	2.27	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44	9,174.17	0.53
其他业务成本	23,093.14	2.38	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85	13,968.47	0.81
合计	971,419.46	100.00	2,611,515.39	100.00	2,017,415.59	100.00	1,725,034.16	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本亦呈逐年上升趋势。最近三年，公司营业成本分别为 1,725,034.16 万元、2,017,415.59 万元和 2,611,515.39 万元，其中物业销售成本分别为 1,701,891.52 万元、1,971,106.07 万元和 2,527,545.19 万元，占营业成本比例分别为 98.66%、97.71%和 96.78%。2018 年 1-6 月，公司营业总成本为 971,419.46 万元，其中物业销售成本为 926,237.45 万元，占营业总成本比例为 95.35%。

3、毛利率及利润水平分析

发行人最近三年及一期毛利率及利润水平主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	597,173.30	38.64	1,422,605.15	35.73	768,933.44	27.97	616,175.47	26.48
其中：物业销售	534,572.25	36.59	1,351,796.63	34.85	733,786.82	27.13	595,515.53	25.92
物业出租及管理	62,601.05	73.92	70,808.52	69.50	35,146.62	79.70	20,659.94	69.25
其他业务	7,160.97	23.67	18,447.94	25.86	10,579.22	22.07	15,699.69	52.87
毛利润合计/综合毛利率	604,334.27	38.35	1,441,053.09	35.56	779,512.66	27.87	631,845.16	26.81

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 26.81%、27.87%、35.56%和 38.35%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 25.92%、27.13%、34.85%和 36.59%。

2016 年毛利率较 2015 年小幅上升 1.06 个百分点，2017 年毛利率较 2016 年大幅上升 7.69 个百分点，主要因近两年部分毛利率较高的项目集中交付所致。最近三年，新城控股主营业务毛利率维持增长态势。

最近三年及一期，公司营业利润分别为 327,222.44 万元、423,192.48 万元、

835,969.03 万元和 347,372.00 万元；利润总额分别为 329,085.39 万元、428,996.36 万元、837,056.76 万元和 347,402.44 万元；实现净利润分别为 239,960.47 万元、315,593.83 万元、626,036.27 万元和 259,738.24 万元，近三年均呈稳步上升趋势。

4、期间费用分析

发行人最近三年及一期期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例	金额	占当期营业收入比例
销售费用	59,621.47	3.78	177,640.48	4.38	103,246.64	3.69	78,726.71	3.34
管理费用	107,596.30	6.83	198,287.97	4.89	127,041.27	4.54	87,341.21	3.71
财务费用	58,368.58	3.70	44,675.09	1.10	27,202.97	0.97	13,090.40	0.56
合计	225,586.35	14.32	420,603.54	10.38	257,490.88	9.21	179,158.32	7.60

最近三年，公司期间费用合计分别为 179,158.32 万元、257,490.88 万元和 420,603.54 万元，与当期营业收入的比例分别为 7.60%、9.21%和 10.38%。近三年公司期间费用与当期营业收入的比例总体来看保持稳定小幅增长。

公司销售费用主要包括广告宣传费、职工薪酬、策划代理费等。最近三年，公司销售费用分别为 78,726.71 万元、103,246.64 万元和 177,640.48 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.34%、3.69%和 4.38%。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费用、中介咨询费等。最近三年，公司管理费用分别为 87,341.21 万元、127,041.27 万元和 198,287.97 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.71%、4.54%和 4.89%。

公司财务费用主要为费用化的利息支出（减利息收入）、汇兑损益、手续费等。最近三年，发行人财务费用分别为 13,090.40 万元、27,202.97 万元和 44,675.09 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.56%、0.97%和 1.10%。其中，利息支出分别为 120,494.40 万元、136,911.67 万元和 215,984.52 万元，资本化的利息支出分别为 102,571.67 万元、100,087.53 万元和 167,319.20 万元，资本化利息与当期利息支出的比例分别为 85.13%、73.10%和 77.47%。公司 2017 年期间费用占营业收入的比例较 2016 年有较大幅度增长，主要因为随着公司规模的不扩张，

相应的管理费用随之上升，且 2017 年末借款余额上升导致利息支出同步上升。

2018 年 1-6 月，公司期间费用合计 225,586.35 万元，占营业收入的比例为 14.32%，其中销售费用 59,621.47 万元，占营业收入的比例为 3.78%；管理费用 107,596.30 万元，占营业收入的比例为 6.83%；财务费用 58,368.58 万元，占营业收入的比例为 3.70%。

5、公允价值变动收益分析

最近三年及一期，公司公允价值变动收益分别为 81,510.61 万元、59,398.96 万元、91,056.69 万元和 65,327.69 万元。其中，2017 年公允价值变动收益较 2016 年有较大增长，主要是由于公司加大持有型商业物业的投资及新增多个开业和开工项目，导致投资性房地产公允价值变动收益显著增加所致。

6、投资收益

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 11,864.13 万元、15,977.27 万元、53,851.06 万元和 68,890.07 万元，公司投资收益主要为权益法核算对合营公司的投资收益及处置子公司取得的投资收益。

投资收益 2017 年度的增长主要是因为本集团对合联营企业投资规模增长，2017 年度对应的按权益法核算的长期股权投资收益随之的增长，此外，本集团于 2017 年度完成若干非同一控制下的企业合并，通过一致行动安排的方式取得了本集团原合营企业杭州万照、苏州城弘、杭州嘉浩的控制权，其成为本集团的子公司。根据企业会计准则，本集团对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行了重新计量，公允价值与账面价值的差异确认为投资收益。

7、营业外收入和营业外支出

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 2,649.30 万元、9,489.86 万元、3,786.90 万元和 2,527.23 万元。公司营业外收入主要为政府补助、违约金收入、企业扶持基金、先进和税收奖励及其他。2016 年营业外收入较大，主要因公司非同一控制下企业合并产生的负商誉增加导致营业外收入增加所致。

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 786.36 万元、3,685.99 万元、2,699.17 万元和 2,496.79 万元。公司营业外支出主要构成为对外捐赠以及赔偿、罚款、违约金及其他。2016 年公司营业外支出较大，主要因当年对外捐赠额较大。

（七）所有者权益分析

发行人最近三年及一期未合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	225,738.42	7.84	225,848.42	8.69	225,898.42	13.80	170,806.48	12.30
资本公积	262,836.28	9.13	261,975.31	10.08	257,049.52	15.70	292,591.80	21.10
减：库存股	12,752.64	0.44	15,268.68	0.59	26,565.00	1.62	-	-
其他综合收益	30,500.22	1.06	32,656.96	1.26	207.98	0.01	4,415.85	0.32
盈余公积	6,764.91	0.24	6,764.91	0.26	6,764.91	0.41	4,664.36	0.34
未分配利润	1,643,807.23	57.13	1,550,379.38	59.67	1,022,018.58	62.44	740,643.39	53.40
少数股东权益	720,645.34	25.04	535,821.13	20.62	151,421.02	9.25	174,031.07	12.54
所有者权益合计	2,877,539.77	100.00	2,598,177.43	100.00	1,636,795.43	100.00	1,387,152.94	100.00

最近三年及一期未，发行人所有者权益分别为 1,387,152.94 万元、1,636,795.43 万元、2,598,177.43 万元和 2,877,539.77 万元。因永续债没有明确到期期限，发行人拥有递延支付利息的权利，同时永续债赎回的真实选择权属于发行人，因此计入其他权益工具。

1、实收资本

最近三年及一期未，发行人实收资本分别为 170,806.48 万元、225,898.42 万元、225,848.42 万元和 225,738.42 万元。

2018 年 1 月 2 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股票注销工作。注销完成后，发行人股本总额变更为 2,257,384,186 股。

2018 年 2 月 5 日，发行人就上述股本减少事项完成了工商变更登记。

2、未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 740,643.39 万元、1,022,018.58 万元、1,550,379.38 万元和 1,643,807.23 万元。2016 年末和 2017 年末发行人未分配利润较上年末分别增加 281,375.19 万元和 528,360.80 万元，增幅分别为 37.99% 和 51.70%。由于房地产行业的行业特点导致企业的未分配利润相对较高，尤其是周转快的地产企业，必须保证项目的周转。随着近几年公司发展，其未分配利润也逐年提高。

3、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 292,591.80 万元、257,049.52 万元、261,975.31 万元和 262,836.28 万元。

4、少数股东权益

发行人少数股东权益为并表公司其他合作方投入及后期利润分配而形成的少数股东权益。最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 174,031.07 万元、151,421.02 万元、535,821.13 万元和 720,645.34 万元。2016 年末少数股东权益较 2015 年末减少 22,610.05 万元；2017 年末少数股东权益较 2016 年末增加 384,400.11 万元。

（八）短期流动性分析

发行人最近三年及一期末流动性指标表

财务指标	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动比率	1.12	1.09	1.13	1.22
速动比率	0.52	0.50	0.57	0.45

公司最近三年及一期末流动比率分别为 1.22、1.13、1.09 和 1.12，速动比率分别为 0.45、0.57、0.50 和 0.52，流动比率有所波动，主要由于公司近年来扩张较快，销售大幅增加，预收账款增长较多所致。

房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力。随着公司业务规模的增长，需要的资金量也会增加，为此公司将增加部分银行贷款及直接融资规模，导致公司整体负债上升。同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司拟开发项目、在建项目和已完工项目大多处

于长三角经济发达地区，市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

（九）重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响

发行人 2015 年换股吸收合并江苏新城前，江苏新城为发行人控股子公司，持股比例为 58.86%，近三年一期均纳入发行人合并报表范围内。因此发行人的资产、负债、偿债能力、资产周转能力、现金流等状况不会因本次换股吸收合并而发生重大变化，故本次换股吸收合并不会对发行人的生产经营及偿债能力产生重大影响。

五、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务情况

发行人 2017 年末及 2018 年 6 月末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	148,593.00	2.56	75,000.00	1.76
一年内到期的非流动负债	1,286,448.83	22.13	1,219,620.49	28.59
长期借款	1,622,924.95	27.92	1,058,070.72	24.80
应付债券	2,313,972.96	39.81	1,485,743.83	34.82
其他流动负债	441,301.21	7.59	108,500.00	2.54
应付款项	-	-	319,481.39	7.49
合计	5,813,240.95	100.00	4,266,416.43	100.00

2017 年末，发行人有息负债中应付债券、一年内到期的非流动负债、长期借款占比较大，分别达到总有息负债的 34.82%、28.59% 和 24.80%。发行人为房地产行业，其行业特殊性导致其借款期限相对较长，发行人近几年发债规模上升导致其有息负债逐年提升。2018 年 6 月末，发行人主要银行借款情况如下：

截至 2018 年 6 月末发行人主要银行借款情况

单位：万元、%

借款人	借款机构	借款余额	借款利率	借款日期	到期日期	担保方式
武汉江南印象置业有限公司	招商银行	104,000	6.05%	2017/1/4	2019/7/3	担保+质押 +抵押
常州卓盛房地产发展有限公司	中行+建行	107,500	4.75%	2018/2/13	2021/2/12	担保+抵押
苏州新城创佳置业有限公司	招商银行	95,125	5.80%	2017/12/18	2019/12/17	担保+质押 +抵押
湖州新城鼎佳房地产开发有限 公司	平安银行	84,980	6.45%	2018/5/31	2021/1/16	担保+抵押
嘉兴新城创盛房地产开发有限 公司	招商银行	81,000	5.72%	2018/3/9	2021/3/8	担保+抵押
南京新城万隆房地产有限公司	民生银行	80,000	6.24%	2016/10/12	2019/10/12	担保+抵押
武汉新城创置置业有限公司	平安银行	80,000	5.77%	2017/4/1	2020/3/31	担保+质押 +抵押
天津新城万嘉房地产开发有限 公司	浦发银行	76,400	5.70%	2018/1/18	2020/1/3	担保+抵押
南京汇隆房地产有限公司	中行+农行	66,000	4.99%	2018/4/23	2019/7/23	抵押
昆明新城万博房地产发展有限 公司	中信银行	60,000	6.89%	2018/6/27	2019/3/20	担保+质押 +抵押
合计	-	835,005	-	-	-	-

公司与国内各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，公司信用良好。公司不存在名股实债、夹层融资的情况。

（二）发行人债务期限结构情况

截至 2018 年 6 月末发行人有息负债结构情况

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	其他流动负债	应付款项	合计
1 年以内	148,593	695,517	-	590,931	441,301	-	1,876,343
1-2 年期	-	-	1,041,719	448,395	-	-	1,490,114
2-5 年期	-	-	573,331	1,655,578	-	-	2,228,909
5 年以上	-	-	7,875	210,000	-	-	217,875
合计	148,593	695,517	1,622,925	2,904,904	441,301	-	5,813,241

2018 年 6 月末，发行人有息负债主要集中在 5 年以内，其中长期借款主要集中在 1-5 年期，合计达到 1,434,963.83 万元；应付债券期限主要集中在 5 年以内，以 2-5 年为主。

（三）发行人存续期内直接债务融资发行情况

截至募集说明书签署日发行人直接债务融资情况¹⁰

序号	债券简称	期限 (年)	规模 (亿元)	票面利 率(%)	起息日期	到期日期	主承销商	兑付情 况
1	15 新城 01	5 (3+2)	30.00	4.50	2015.11.03	2020.11.03	中信证券、摩根士丹利华鑫证券、中信建投	未到期
2	15 新城 02	3 (2+1)	17.27	6.00	2015.11.10	2018.11.10	中信建投、中信证券、摩根士丹利华鑫证券	未到期
3	16 新城 01	3 (2+1)	11.85	5.44	2016.03.29	2019.03.29	中信证券、摩根士丹利华鑫证券、中信建投	未到期
4	16 新城 02	3 (1+1+1)	8.40	4.76	2016.03.29	2019.03.29	中信建投、中信证券、摩根士丹利华鑫证券	未到期
5	16 新城 03	5 (3+2)	20.00	4.48	2016.08.15	2021.08.15	中信证券、摩根士丹利华鑫证券	未到期
6	16 新城 04	7 (5+2)	5.00	4.80	2016.09.12	2023.09.12	中信证券、摩根士丹利华鑫证券	未到期
7	16 新城 05	5 (3+2)	25.00	4.41	2016.10.17	2021.10.17	中信证券、摩根士丹利华鑫证券	未到期
8	17 新城控股 MTN001	5 (3+2)	15.00	5.40	2017.3.16	2022.3.16	农行、中信银行	未到期
9	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	15.00	5.25	2017.4.14	2022.4.14	农行、中信银行	未到期
10	17 新城控股 PPN001	5 (3+2)	20.00	6.30	2017.5.17	2022.5.17	中信银行、浙商银行	未到期
11	17 新城控股 MTN003	5 (3+2)	15.00	6.00	2017.7.13	2022.7.13	农行、中信银行	未到期
12	17 新城控股 ABN001 优先 A	18	15.00	5.38	2017.10.23	2035.10.23	中信银行、中信证券	未到期
13	17 新城控股 ABN001 优先 B	18	5.99	6.20	2017.10.23	2035.10.23	中信银行、中信证券	未到期
14	17 新城控	18	0.01	-	2017.10.23	2035.10.23	中信银行、中信证券	未到期

¹⁰发行人发行的 15 新城 02 非公开发行公司债券已归还 2.73 亿元；16 新城 01 非公开发行公司债券已归还 6.65 亿元，16 新城 02 非公开发行公司债券已归还 3.10 亿元，17 新城控股 ABN001 优先 A 已归还 0.05 亿元。

序号	债券简称	期限 (年)	规模 (亿元)	票面利率 (%)	起息日期	到期日期	主承销商	兑付情况
	股 ABN001 次							
15	18 新城控股 PPN001	5	8.00	7.00	2018.3.26	2023.3.26	中信银行、浙商银行	未到期
16	18 新城控股 PPN002	5 (3+2)	10.00	6.90	2018.4.27	2023.4.27	中信银行、浙商银行	未到期
17	18 新城 1A	3	15.13	7.50	2018.6.4	2021.6.4	招商证券	未到期
18	18 新城 1B	3	0.80	-	2018.6.4	2021.6.4	招商证券	未到期
19	18 新控 01	3 (2+1)	6.00	7.97	2018.8.20	2021.8.20	招商证券	未到期
20	18 新城控股 SCP001	0.74	15.00	6.24	2018.9.4	2019.6.1	招商银行、南京银行	未到期
21	18 新城控股 MTN002	3 (2+1)	9.00	7.39	2018.9.17	2021.9.17	招商银行、中国银行	未到期
	合计		267.45					

（四）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2018 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 21.60 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 21.60 亿元计入 2018 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券于 2018 年 6 月 30 日完成发行。

本期债券募集资金 21.60 亿元，假设全部用于偿还 15 新城 01 公司债券，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
----	-------	-----------	-------

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	19,748,918.44	19,748,918.44	-
非流动资产合计	4,874,841.20	4,874,841.20	-
资产总计	24,623,759.64	24,623,759.64	-
流动负债合计	17,613,084.99	17,613,084.99	-
非流动负债合计	4,133,134.88	4,133,134.88	-
负债合计	21,746,219.87	21,746,219.87	-
资产负债率	88.31%	88.31%	-
流动比率	1.12	1.12	-

本期债券募集资金 21.60 亿元，假设先用于偿还 15 新城 02，剩余资金再用于偿还 15 新城 01，则本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	19,748,918.44	19,748,918.44	-
非流动资产合计	4,874,841.20	4,874,841.20	-
资产总计	24,623,759.64	24,623,759.64	-
流动负债合计	17,613,084.99	17,440,384.99	-172,700.00
非流动负债合计	4,133,134.88	4,305,834.88	172,700.00
负债合计	21,746,219.87	21,746,219.87	-
资产负债率	88.31%	88.31%	-
流动比率	1.12	1.13	0.01

六、发行人重大或有事项、承诺事项、日后事项及其他重要事项

（一）发行人担保情况

1、发行人对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见“第六节发行人基本情况”中“九、关联方及关联交易情况”相关内容。

2、发行人对外担保情况

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对外担保发生额为 2,490,240 万元，被担保方均为关联方企业，主要情况如下：

截至 2018 年 6 月末公司对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保类型	担保起始日	担保到期日
1	新城控股	苏州聿盛房地产开发有限公司	338,000	连带责任担保	2016/10/21	2022/1/31
2	新城控股	佛山鼎域房地产有限公司	255,000	连带责任担保	2017/8/25	2019/8/25
3	新城控股	常州新城创恒房地产开发有限公司	188,000	连带责任担保	2017/8/24	2020/8/23
4	新城控股	太原新城凯拓房地产开发有限公司	140,625	连带责任担保	2017/12/20	2020/11/30
5	新城控股	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	127,203	连带责任担保	2016/7/7	2019/7/5
6	新城控股	上海嘉禹置业有限公司	121,941	连带责任担保	2016/9/22	2019/9/22
7	新城控股	苏州聿盛房地产开发有限公司	117,000	连带责任担保	2018/3/12	2021/3/12
8	新城控股	天津新城宝郡房地产开发有限公司	116,000	连带责任担保	2017/1/3	2020/1/3
9	新城控股	南京新城万博房地产开发有限公司	98,000	连带责任担保	2017/9/19	2017/9/19
10	新城控股	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	96,000	连带责任担保	2016/12/28	2019/12/28
11	新城控股	上海佳朋房地产开发有限公司	67,065	连带责任担保	2017/5/11	2019/2/28
12	新城控股	南京新城创锦房地产有限公司	62,790	连带责任担保	2016/8/22	2019/8/22
13	新城控股	南京新保弘房地产有限公司	59,262	连带责任担保	2016/12/30	2018/12/21
14	新城控股	青岛达铭房地产开发有限公司	51,000	连带责任担保	2017/10/31	2020/10/30
15	新城控股	苏州嘉众房地产开发有限公司	49,500	连带责任担保	2016/8/29	2020/1/1
16	新城控股	合肥新城创晟房地产有限公司	47,500	连带责任担保	2017/11/3	2019/2/3
17	新城控股	上海佘山乡村俱乐部有限公司	43,500	连带责任担保	2015/9/7	2020/8/18

18	新城控股	佛山鼎域房地产有限公司	31,000	连带责任担保	2017/8/25	2019/8/25
19	新城控股	义乌吾悦房地产发展有限公司	30,000	连带责任担保	2016/10/20	2020/4/17
20	新城控股	南京新保弘房地产有限公司	28,900	连带责任担保	2017/11/27	2020/11/26
21	新城控股	天津俊安房地产开发有限公司	27,000	连带责任担保	2017/1/3	2020/1/3
22	新城控股	重庆盛牧房地产开发有限公司	26,000	连带责任担保	2017/7/26	2019/7/31
23	新城控股	成都融辉桥宇置业有限公司	25,000	连带责任担保	2017/8/22	2019/9/12
24	新城控股	张家港市祥盛房地产开发有限公司	24,800	连带责任担保	2017/7/4	2021/11/8
25	新城控股	长沙乾璟置业有限公司	24,737	连带责任担保	2018/4/4	2019/4/3
26	新城控股	绍兴豪湖房地产开发有限公司	24,500	连带责任担保	2018/6/13	2021/6/13
27	新城控股	苏州晟天房地产咨询有限公司	24,000	连带责任担保	2018/2/11	2019/8/9
28	新城控股	上海佘山乡村俱乐部有限公司	23,845	连带责任担保	2015/9/7	2020/8/18
29	新城控股	上海佘山乡村俱乐部有限公司	23,845	连带责任担保	2015/9/7	2020/8/18
30	新城控股	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	23,520	连带责任担保	2018/5/30	2020/11/30
31	新城控股	重庆盛牧房地产开发有限公司	22,500	连带责任担保	2017/7/26	2019/7/31
32	新城控股	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	20,690	连带责任担保	2018/2/1	2021/2/1
33	新城控股	上海佳朋房地产开发有限公司	16,320	连带责任担保	2016/9/6	2018/9/30
34	新城控股	合肥碧城联合房地产开发有限公司	15,300	连带责任担保	2018/3/16	2021/3/16
35	新城控股	唐山郡城房地产开发有限公司	12,894	连带责任担保	2018/6/8	2020/8/31
36	新城控股	上海睿涛房地产开发有限公司	10,125	连带责任担保	2016/7/8	2019/7/7
37	新城控股	苏州金世纪房地产开发有限公司	9,900	连带责任担保	2016/12/30	2018/12/30
38	新城控股	成都融辉桥宇置业有限公司	9,900	连带责任担保	2017/11/30	2020/11/30
39	新城控股	青岛双城房地产有	9,650	连带责	2018/4/11	2021/4/10

		限公司		任担保		
40	新城控股	苏州百翔置业有限公司	8,430	连带责任担保	2016/12/30	2018/12/31
41	新城控股	台州德信园置业有限公司	6,750	连带责任担保	2018/2/28	2020/2/28
42	新城控股	嘉善尚湾房地产开发有限公司	6,468	连带责任担保	2018/4/9	2021/4/9
43	新城控股	台州德新园置业有限公司	5,530	连带责任担保	2017/8/28	2021/6/27
44	新城控股	济南世茂新纪元置业有限公司	5,000	连带责任担保	2018/6/30	2020/6/13
45	新城控股	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	4,950	连带责任担保	2018/6/25	2021/6/24
46	新城控股	简阳市京新房地产开发有限公司	4,900	连带责任担保	2018/5/25	2021/5/24
47	新城控股	简阳嘉欣瑞恒投资有限公司	3,600	连带责任担保	2018/5/28	2021/5/27
48	新城控股	台州新城万博房地产发展有限公司	1,800	连带责任担保	2016/3/31	2019/1/11
合计			2,490,240			

3、发行人对客户按揭贷款担保

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证及房产抵押登记手续解除。截至 2017 年末及 2018 年 6 月末，公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 188.25 亿元和 284.68 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

（二）发行人未决诉讼或仲裁事项

截至 2018 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在尚未了结

的或可预见的涉案金额达上市公司披露标准的重大诉讼、仲裁；也不存在可预见的将对本期发行构成重大实质影响的法律事项及其他法律风险。

（三）发行人重大承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日末，发行人重大承诺事项情况如下：

1、房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，新城控股未来最低应支付土地出让金汇总如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
土地出让金	551,634.99	414,008.42

2、资本性支出承诺

以下为新城控股于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
运输设备	-	13,734.77

3、对外投资承诺事项

以下为新城控股于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资 ¹¹	6,479.90	2,785.20

¹¹根据本公司之子公司武汉新城创置置业有限公司与湖北清能置业有限公司、武汉友谊梯电气投资有限公司、宜昌清能置业有限责任公司于 2016 年 12 月签订的合作开发协议书，本集团之子公司武汉新城创置置业有限公司承诺以 78,000,000 元的价格认缴 27.86% 的股权，并成立武汉清能欣荣置业有限公司。于 2016 年 12 月 31 日，公司尚未支付上述款项中的 27,852,000 元。

股权收购 ¹²	-	125,529.74
合计	6,479.90	128,314.94

4、经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，新城控股未来最低应支付租金汇总如下：

单位：万元

年限	2017年12月31日	2016年12月31日
一年以内	3,214.38	2,161.59
一到二年	2,196.57	1,779.21
二到三年	1,322.43	1,318.31
三年以上	2,688.19	3,550.55
合计	9,421.57	8,809.66

4、经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，新城控股未来最低应收取租金汇总如下：

单位：万元

年限	2017年12月31日	2016年12月31日
一年以内	138,529.60	43,055.65
一到五年	352,767.63	102,370.14
五年以上	147,470.20	44,688.33
合计	638,767.44	190,114.11

（四）发行人资产负债表日后事项

本公司董事会于 2018 年 3 月 13 日提议本公司向全体股东分配现金股利，拟分配的利润或股利为 1,828,481,191 元

¹²本公司之子公司青岛达铭房地产开发有限公司于 2016 年 12 月以总价人民币 4,187,324,500 元的价格竞得青岛城市建设投资（集团）有限责任公司下属 7 家子公司 90% 股权。于 2016 年 12 月 31 日，公司尚未支付上述款项中的 1,255,297,400 元。

（五）其他重要财务事项

新城控股原授予共计 110 万限制性股票的 2 名激励对象因离职不再具备激励资格，公司已于 2018 年 1 月 2 日注销该等股份，公司股本相应地减至 2,257,384,186 股。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro Global Limited) 于 2018 年 2 月 13 日完成境外总额为 3 亿美元的固定利率债券发行，并获得新加坡证券交易所的原则性上市批准。该债券于 2019 年到期，年利率为 4.75%。

除上述事项外，发行人无其他财务重要事项。

七、发行人资产受限情况

截至 2018 年 6 月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产、投资性房地产等，具体情况如下：

2018 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

科目	用途	账目价值
货币资金	公积金贷款保证金	6,366.14
	汇票保证金	75,590.07
	工程建设保证金	84,467.76
存货	银行借款抵押	3,975,979.40
固定资产	银行借款抵押	97,269.11
投资性房地产	借款抵押	761,689.43
合计		5,001,361.91

第八节募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人于 2018 年 1 月 10 日的第一届董事会第三十四次会议及于 2018 年 1 月 26 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过，本期债券发行规模不超过 21.60 亿元（含 21.60 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司存续的公司债券。

本期债券拟偿还的公司债券明细如下：

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

序号	债券名称	本金 (万元)	利息 (万元)	本息合计 (万元)	证券期限 (年)	到期日
1	新城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	300,000.00	13,500.00	313,500.00	3+2	2020-11-03
2	新城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）	172,700.00	10,362.00	183,062.00	2+1	2018-11-10
	合计	472,700.00	23,862.00	496,562.00	-	-

二、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2018 年 6 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率保持不变。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2018 年 6 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成，假设全部用于偿还 15 新城 01 后，公司合并财务报表的流动比率及速动比率均保持不变。假设先用于偿还 15 新城 02，再用于偿还 15 新城 01 后，公司合并财务报表的流动比率将由 1.12 变为 1.13，速动比率将由 0.52 变为 0.53，公司短期偿债能力将提高。

三、发行人募集资金监管机制

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等法律法规的相关规定，制定了《新城控股集团股份有限公司募集资金管理办法》（以下简称“募集资金管理办法”），对募集资金的存储、使用、变更、监督进行了明确规定。募集资金管理办法第四条规定：“募集资金限定用于公司对外披露的募集资金投向，公司董事会应当制定详细的资金使用计划，做到资金使用规范、公开、透明。”；募集资金管理办法第十二条规定，“公司使用募集资金不得有如下行为：（一）募投项目为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；（二）通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；（三）募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，为关联人利用募投项目获取不正当利益；（四）违反募集资金管理规定的其他行为。”募集资金管理办法第二十三条规定“公司募集资金应当按照招股说明书或募集说明书所列用途使用。公司募投项目发生变更的，应当经董事会、股东大会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可变更。”

综上，新城控股已建立募集资金管理制度，募集资金管理制度明确规定公司募集资金需按照披露用途使用，不得借予他人，不得被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，符合《管理办法》第十五条规定。本期债券发行完成后，发行人将与债券受托管理人、募集资金监管银行签署募集资金监管协议，对募集资金使用进行监管。

四、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：交通银行上海分行营业部

银行账户：310066661018800232954

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行上海嘉定支行

银行账户：03807100040103941

五、本次募集资金使用计划合理性

（一）降低公司融资成本

发行人拟使用本期债券募集资金中的 21.60 亿元用于偿还公司存续的公司债券。2014 年以来，我国宏观经济增速有所放缓，国家采取了一系列措施通过实施较为宽松的货币政策推动国民经济保持健康稳步增长，通过几次降息、降准，目前基准利率较低，但公司属于房地产民营企业，目前公司银行贷款利率较基准利率存在一定程度上浮。

通过对比公司发行公司债券票面利率与公司综合融资成本，公司债券具有明显的利率优势。

（二）调整公司债务结构

截至 2018 年 6 月 30 日，公司合并口径非流动负债占负债总额的比例为 19.01%，非流动负债占比偏低，发行人短期内存在一定资金压力。发行公司债券偿还即将到期的金融机构借款有利于发行人改善公司债务结构，平衡长短期债务，缓解资金压力。

（三）发行人募集资金用途的承诺

本期债券募集资金仅用于偿还公司存续的公司债券；不用于购置土地；不用于非生产性支出。

六、已发行公司债券募集资金使用情况

根据发行人年度报告、年度受托管理报告及递交江苏证监局的公司债券自查

报告，并经主承销商和律师适当性核查，发行人各期公司债券募集资金不存在尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金的问题。

第九节债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

第一章总则

第一条为规范新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2018 年公司债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，并结合公司的实际情况，特制订《持有人会议规则》。

第二条《持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表

决。

第三条债券持有人进行表决时，每一张未偿还的本期债券享有一票表决权，但发行人、本期债券的担保人（以下简称“担保人”，如有）、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方（包括关联法人和关联自然人，下同）、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据《持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第二章债券持有人会议的权限范围

第四条债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章债券持有人会议的召集

第五条在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》的主要内容
- （4）发行人不能按期支付本息；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；
- （7）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- （8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （9）发行人提出债务重组方案的；
- （10）发生募集说明书或《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开债券持有人会议的情形；
- （11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

受托管理人应当自收到上述第（7）款约定书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个工作日内召开会议。

第六条如债券受托管理人未能按《持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持

有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

第七条受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《持有人会议规则》的相关规定；
- （6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 7 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

第八条债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

第九条于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

第十条本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

第四章债券持有人会议的出席人员及其权利

第十一条除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- （1）发行人；
- （2）本期债券担保人及其关联方；
- （3）持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；
- （4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；
- （5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

第十二条提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十三条单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

第十四条债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

第十五条债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

第十六条债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十七条投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有

人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

第五章债券持有人会议的召开

第十八条债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第十九条债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

第二十条债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费

用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第六章表决、决议及会议记录

第二十四条向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

第二十五条债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

第二十六条会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第二十七条会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第二十八条债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、

反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

第二十九条债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十条债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每一审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

第三十一条债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

第三十二条债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

第三十三条召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（二）会议有效性；

（三）各项议案的议题和表决结果。

第七章附则

第三十四条债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十五条除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

第三十六条对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第三十七条《持有人会议规则》自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如《持有人会议规则》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《持有人会议规则》。如本期债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，《持有人会议规则》中的相关条款适用于本期债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《持有人会议规则》的上述效力。

第三十八条《持有人会议规则》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

第十节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与中信建投证券于 2018 年 7 月签署的《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》，中信建投证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。中信建投证券作为本期债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系人：杜美娜、徐宗轩

联系电话：010-65608392

传真：010-65608445

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人权利和义务

发行人在此向债券受托管理人承诺，依据法律和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，且只要本期债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债券受托管理协议》和本期债券条款的约定，履行如下承诺：

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （10）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （11）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变

化；

（12）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（13）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

（16）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（17）发行人提出债务重组方案；

（18）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

9、发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《受托管理协议》的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

14、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

15、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《受托管理协议》第 3.4 条的规定的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《受托管理协议》第 3.5 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债

券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务，及时协助发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《受托管理协议》第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

18、除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生《受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（十三）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（十三）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

(1) 受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，受托管理人和发行人双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

(二) 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、

人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《受托管理协议》项下作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至《受托管理协议》签署，中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债

券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在原告住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



王 振 华



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

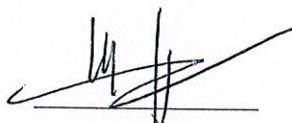
董事签名：


王振华



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：



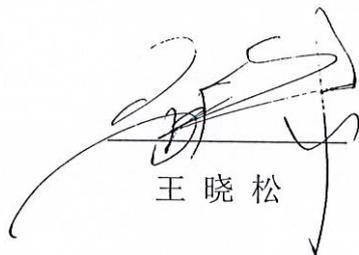
吕小平



新城控股集团股份有限公司
2018年10月24日

(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

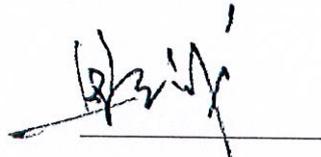
董事签名：


王晓松



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：


梁志诚

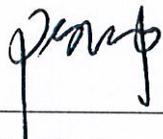


新城控股集团股份有限公司

2018年10月24日

(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：


陈 德 力



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：

袁伯银

袁伯银



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：


曹建新

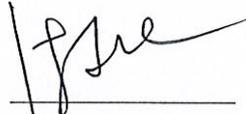


新城控股集团股份有限公司

2016年10月24日

(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

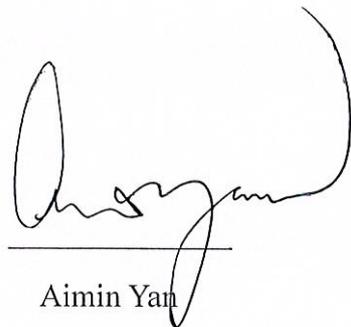
董事签名：


陈文化



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

董事签名：



Aimin Yan

新城控股集团股份有限公司



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

监事签名：

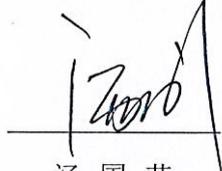


陆 忠 明



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

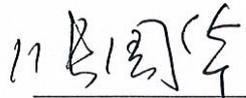
监事签名：


汤国荣



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

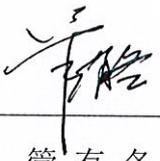
监事签名：


张 国 华


新城控股集团股份有限公司
2018年10月24日

(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

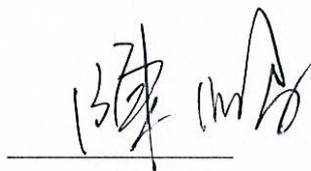
非董事高级管理人员签名：


管有冬



(本页无正文，为发行人全体董事、监事、高级管理人员声明签字页)

非董事高级管理人员签名：



陈鹏

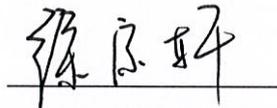


牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

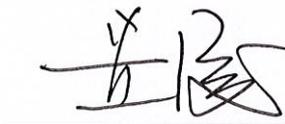
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



徐宗轩

法定代表人或授权代表（签字）：



黄 凌





中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作；组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(四) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2018 年 4 月 16 日起至 2018 年 12 月 31 日。

原 18-01 号授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

仅供新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）发行材料使用

二〇一八年四月十六日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权黄凌先生分管债券承销部、研究发展部、机构业务部、国际业务部、托管部，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对分管部门员工进行绩效管理；对分管部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批分管部门发生的单笔不超过 3 万元的预算内直接费用支出。

三、用印审批与文件签署权

对分管部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代本人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名）：

（一）债券承销业务

1、签署与固定收益产品主承销、资产证券化产品主承销或销售推广有关的保密协议、财务顾问协议、项目合作协议、备忘录或合作框架性质协议（以上不包括公司作为付款方签订的协议以及与合作方

中信建投
骑

首次建立全面业务关系的战略合作协议)。

2、签署或出具公司担任主承销商(保荐机构)的固定收益产品承销协议及补充协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、债券转售协议、组织承销团的承销团协议及相关文件(包括邀请函等不涉及对外付款的承诺性文件)。

3、签署或出具固定收益产品参团承销项目发行前的承销团协议及相关文件(包括邀请函回函、自查报告等不涉及对外付款的承诺性文件)。

4、签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的固定收益产品参团项目发行相关文件(承销团协议、补充协议及发行总结等)。

5、提交或出具与固定收益产品主承销业务承揽和承做相关的用印文件,包括投标文件、主承销商推荐意见、主承销商推荐函、联席承销商推荐函、企业债券项目内审表及补充说明、集团客户认定证明、勤勉尽责承诺书、发行人辅导报告、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量(风险)控制机构的审查报告、注册发行有关机构承诺书(作为主承销商或联席承销商)、尽职调查报告、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、募集说明书及摘要、发行公告、通知、函件、备忘录及其他不涉及对外付款的承诺性文件;提交或出具承揽和承做资产证券化产品首次申报相关的用印文件,包括专项计划说明书(申报稿)、增信协议(包括差额支付协议等)。

6、出具公司担任主承销商(保荐机构、资产证券化产品的主承销商或推广机构)的固定收益产品在发行、上市期间的公告文件;向国家发改委、人民银行、中国证监会、交易商协会、中央国债登记结算公司等主管部门报备的询价及定价的汇报、发行总结等文件;向地

方证监局及中国证券业协会等主管部门报备的相关文件；向沪、深交易所，中央国债登记结算公司，中国证券登记结算公司上海、深圳分公司，银行间市场清算所股份有限公司，中证机构间报价系统股份有限公司等单位报备的发行及上市期间的所有申请文件；向机构投资者提供的相关公函。

7、出具公司担任主承销商（保荐机构、资产证券化产品的主承销商或推广机构）的固定收益产品期间网下发行冻结资金利息结息缴款单等文件。

8、提交主管机关要求的其他项目申报材料或补充说明材料。

9、对外提供公司营业执照、资质证书的复印件及法人授权书。

10、办理与固定收益产品承销业务有关的资格申请、业务许可、年检手续。

（二）研究咨询业务

1、签署与基金研究服务业务有关的公司交易单元出租协议及配套证券综合服务协议、对基金公司的投资研究服务协议；签署研究咨询业务有关的协议、相关备忘录或文件；就有关基金业务收入事项出具确认函和款项划入通知书；向基金公司出具我公司的基金业务联系函；处理基金公司、保险公司租用证券交易单元项目招标的相关事宜及相关文件签署工作；处理向资产管理机构提供研究服务涉及的招标相关事宜及相关文件签署工作；签署与保险业务有关的交易单元出租协议及配套证券综合服务协议、对保险机构的投资研究服务协议；就有关保险业务收入事项出具确认函和款项划入通知书；向保险公司出具我公司的保险业务联系函；签署与证券综合服务有关的经纪服务类协议或文件（以上不包括公司作为付款方签订的协议）。

2、办理与研究咨询服务业务有关的资格申请、业务许可及年检

手续。

3、在有关研究咨询服务业务中对外提供加盖公司公章的营业执照、组织机构代码证、经营许可证、税务登记证、开户许可证、机构信用代码证、公司章程、审计报告、验资报告、资质证书、授权委托书及其他证明性文件的复印件。

4、就有关基金研究服务业务、保险机构研究服务业务、交易单元佣金等事项的收款金额、收款账号出具确认函和款项划入通知书等。

5、对外提供不含承诺、担保性质内容的与研究咨询服务有关的业务说明性文件（向上市公司提供的合规调研承诺函除外）。

（三）机构业务

1、签署基金（含基金公司面向特定客户发行的资产管理计划、基金公司子公司产品）代销协议、补充协议及备忘录、与基金直销业务有关的服务协议。

2、签署交易单元出租协议及配套的证券综合服务协议。

3、签署代销金融产品业务协议及其补充协议。

4、签署与银行、信托公司、基金公司、保险公司、私募机构、财务公司、有限合伙企业等机构进行业务合作有关的协议（包括但不限于投资顾问协议、财务顾问协议、投资咨询服务协议、证券经纪服务协议、资金信托协议、战略合作协议、保密协议、算法交易委托服务协议）。

5、签署系统接口使用协议。

6、向基金公司回复代销意向征询函、代销机构审慎调查函等基金公司作出的代销机构调查问卷，就有关基金销售业务收入事项出具确认函和款项划入通知书，就 ETF 基金认购份额手续费指定用于接收 ETF 份额的证券账户；向基金公司、第三方中介机构出具我公司的基

金业务联系函、审慎调查函、参加基金业务行业评选的申请函。

(四) 托管及运营服务业务

1、办理有关托管业务资格的申请与变更；签署与托管业务相关的合同或协议；办理托管业务、托管产品相关账户的开立、变更、注销及信息披露与业务报告等手续。

2、签署与运营服务业务相关的合同、协议（对外付款类的合同、协议除外）；办理运营服务业务所需备案材料、与运营服务业务相关材料提交、文件签署等手续；办理运营服务相关账户（包括为私募产品开立的募集清算等账户）开立、变更及注销等手续。

(五) 国际业务

1、签署与QFII业务有关的合作协议（与合作方首次建立全面业务关系的战略合作协议除外）、经纪服务协议、保密协议、差错处理协议、投资顾问协议及以上协议相关备忘录（以上不包括公司作为付款方签订的协议）。

2、对外提供公司营业执照、资质证书的复印件。

3、对外部机构提供的业务介绍、说明性文件。

4、办理与国际业务有关的资格申请、业务许可、年检手续。

(六) 其他

对分管部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

五、授权期限

本授权有效期限自 2018 年 9 月 6 日起至 2018 年 12 月 31 日。

原 18-21 号、18-32 号授权书作废。

授权人:

中信建投证券股份有限公司总经理



仅供新城控股集团股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）发行材料使用

二〇一八年九月六日

附：被授权人的主要工作文件

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行业务管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司开放式基金代销业务管理办法》
- 5、《中信建投证券股份有限公司代销金融产品业务管理办法》
- 6、《中信建投证券股份有限公司基金业务交易单元使用分配管理暂行规定》
- 7、《中信建投证券股份有限公司印章管理办法》



联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

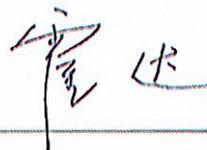
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



杨 栋

法定代表人或授权代表（签字）：



霍 达



联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

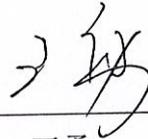
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



葛正奇

法定代表人或授权代表（签字）：



王勇



长城国瑞证券有限公司

2018年10月29日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

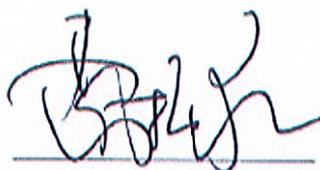
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



闫鹤

法定代表人或授权代表（签字）：



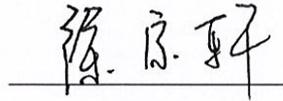
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监督机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

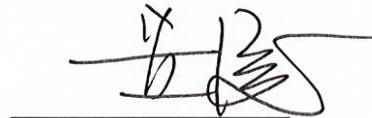
本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



徐宗轩

法定代表人或授权代表（签字）：



黄凌

中信建投证券股份有限公司



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

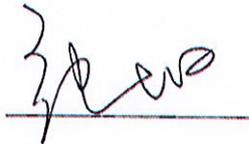


韦少辉



易文玉

律师事务所负责人（签字）：



张 炯



2018年10月24日

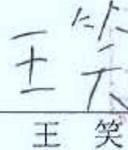
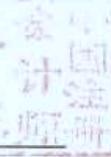
关于新城控股集团股份有限公司
2018年公开发行公司债券募集说明书及其摘要的
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《新城控股集团股份有限公司 2018年公开发行公司债券募集说明书(面向合格投资者)》(以下简称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2015、2016 及 2017 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

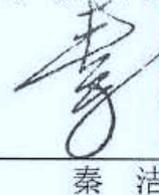
本所及签字注册会计师对新城控股集团股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为新城控股集团股份有限公司向中国证券监督管理委员会和上海证券交易所申请 2018 年公开发行公司债券事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

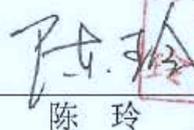
签字注册会计师


王笑

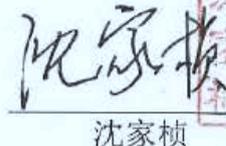
签字注册会计师


秦洁

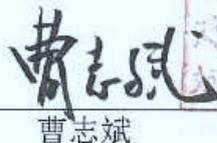
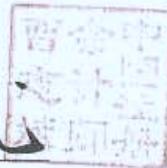
签字注册会计师


陈玲

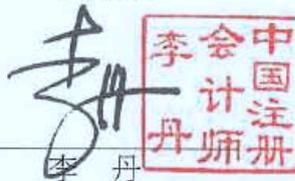
签字注册会计师


沈家桢

签字注册会计师


曹志斌

会计师事务所负责人


李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

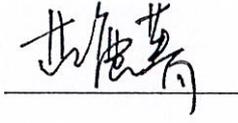
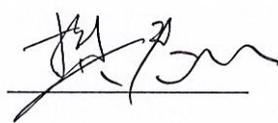


2018年10月24日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：



资信评级机构负责人（签字）：





第十二节备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、新城控股集团股份有限公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年度经审计的财务报告及 2018 年半年度未经审计的财务报表；
- 2、主承销商关于新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券的核查意见；
- 3、广东省信达律师事务所关于新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券的法律意见书；
- 4、中诚信证券评估有限公司出具的新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券信用评级报告
- 5、新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券持有人会议规则；
- 6、新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：新城控股集团股份有限公司

住所：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 16 楼

法定代表人：王振华

联系人：陈鹏

联系电话：021-32522907

传真：021-32522909

牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、徐宗轩、陈鹏宇、许天一、陈佳斌、鲁浚枫

联系电话：010-65608392

传真：010-65608445

联席主承销商：

1、招商证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

联系地址：广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：霍达

联系人：杨栋、李程远、车广通

联系电话：010-60840932

传真：010-57601990

2、联席主承销商：长城国瑞证券有限公司

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

联系地址：上海市浦东南路 379 号金穗大厦 25 层 F

法定代表人：王勇

联系人：葛正奇、彭军、王秀清、肖兰章、候子杰

联系电话：021-50560739

传真：021-50805232

3、联席主承销商：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 层

法定代表人：黄扬录

联系人：闫鹤、杨茜、潘韞聪

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。