

新城控股集团股份有限公司

2018 年年度股东大会

资料

seazen
新城控股

2019 年 4 月 3 日

目录

会 议 议 程	3
公司 2018 年度董事会工作报告	5
公司 2018 年度监事会工作报告	10
公司 2018 年度财务决算报告	13
公司 2018 年年度报告全文及其摘要	15
关于续聘公司 2019 年度审计机构的议案	16
公司 2018 年度利润分配预案	17
关于制定《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2019 年 -2021 年）》的议案	18
关于公司 2018 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案	21
关于公司 2019 年度担保计划的议案	23
公司 2019 年度投资计划	33
关于向关联方借款的议案	34
关于与关联方共同投资的议案	36
关于公司开展直接融资工作的议案	37

新城控股集团股份有限公司

2018 年年度股东大会

会议议程

现场会议时间：2019 年 4 月 3 日 13:30

现场会议地点：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座公司会议室

会议程序：

一、主持人宣布现场会议开始；

二、宣读现场股东及股东代理人到会情况及股东资格审查结果；

三、审议股东大会议案：

1、公司 2018 年度董事会工作报告

2、公司 2018 年度监事会工作报告

3、公司 2018 年度财务决算报告

4、公司 2018 年年度报告全文及其摘要

5、关于续聘公司 2019 年度审计机构的议案

6、公司 2018 年度利润分配预案

7、关于制定《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2019 年-2021 年）》的议案

8、关于公司 2018 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案

9、关于公司 2019 年度担保计划的议案

10、公司 2019 年度投资计划

11、关于向关联方借款的议案

12、关于与关联方共同投资的议案

13、关于公司开展直接融资工作的议案

会议上还将听取《独立董事 2018 年度述职报告》。

四、股东发表审议意见；

五、投票表决；

- 六、监票人宣布表决结果；
- 七、见证律师宣读法律意见书；
- 八、会议结束。

议案 1:

公司 2018 年度董事会工作报告

各位股东及股东委托代理人:

《新城控股集团股份有限公司 2018 年度董事会工作报告》已编制完成，现主要就公司 2018 年度经营成果及 2019 年度经营计划汇报如下:

一、2018 年度公司主要经营情况

2018 年是新城创立的第 25 周年，公司战胜了错综复杂的外部环境，从千亿企业跨步发展为两千亿企业，公司的行业排名和销售业绩实现双跨越。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计，公司销售金额及销售面积全国排名历史性进入前十，分列行业第 8 位和第 7 位，分别比 2017 年度上升 5 位和 4 位。公司全年合同销售金额达 2,210.98 亿，同比增长 74.82%，销售面积达 1,812.06 万平方米，同比增长 95.21%，增速位列十强房企第一。

公司深耕长三角，扩充西南区域版图，全国化布局更加均衡，应对周期轮动和市场风险的能力进一步提高。全年公司共计新增土地储备共 164 幅，总建筑面积 4,773.24 万平方米，平均楼面地价为 2,330.0 元/平米，其中商业综合体项目新增 1,940.46 万平方米。

2018 年“双轮驱动”持续发力，住宅地产和商业地产都为公司规模发展和效益增长作出了积极贡献。住宅地产是新城区域深耕、提高规模的压舱石；商业综合体年内新增 33 个项目，开业 19 座吾悦广场，开业规模位居行业第二，是新城开疆扩土、创新发展的急先锋。公司商业规模在报告期内跨越式增长，“双轮驱动”战略越来越平衡，越来越稳健。

住宅地产方面，各区域公司统一贯彻“区域深耕、高周转、大运营”的策略方针，主动拥抱变化，根据政策及市场情况，及时调整拿地策略和供货节奏，以销定产，重新匹配市场量价关系，降本增效，保障业绩完成。苏州区域销售突破 200 亿，苏南、上海、青岛、杭州、南京等区域相继突破百亿销售。公司江苏、安徽、天津、浙江、山东、湖南 6 大省份市场占有率位列前十，促进公司在地区产品溢价的同时，提升了公司在当地市场的美誉度。

商业地产方面，在“有情怀、不复制、具规模”的发展指引下，19 座吾悦广场实现精彩满铺开业，排名全国第二。吾悦广场坚持精细化管理及服务，从投资者、经营者、消费者不同的角度发现问题，把停车场、洗手间精细到底，持续优化管理，把标杆做成标准，把服务从被动变成主动，把主动做成感动。报告期内，公司已实现 80 个大中城市、96 个综合体项目的布局，已累计开业 42 座吾悦广场，已开业面积共计 390.40 万方，同比增长 72.25%，全年实现租金及管理费收入 21.16 亿元，同比增长 107.44%，平均出租率达 98.83%。通过成功举办“乌镇有悦”、“我爱你·五月”和“2018 新城幸福商业年会”等大型活动，商业品牌指数多次位列全国第一，“吾悦”商业品牌的影响力快速提升。

报告期内，在政策调控、融资渠道持续收紧的情况下，公司在保持原有融资模式的基础上，积极拓宽融资渠道。公司在中国银行间市场先后发行中期票据、永续中期票据、定向债务融资工具及超短期融资债券，募集资金 79 亿元人民币；在上交所平台完成购房尾款资产支持证券、公开及非公开公司债券的发行，募集资金 55.53 亿元人民币；在境外通过发行高级美元债券，募集资金 13 亿美元，为公司的高速发展提供了稳定的资金支持。截至报告期末，公司整体平均融资成本为 6.47%。

2018 年公司全面推行大运营体系，开展各类降本增效措施。公司以“两管两控”（计划管理、货值管理、利润监控、现金流监控）为抓手，以财务经营结果为导向，穿透各个业务条线，分解可以量化的经营指标数据，直观地反映各个条线上的经营问题和管理痛点，从而不断改善经营管理动作，项目运营效率和投资回报快速提升。报告期内，公司实现竣工面积 979.82 万平方米（含合联营项目），其中 58 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 541.33 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 104.91 亿元，分别比 2017 年增长 33.58%和 74.02%。截止 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 3,303.18 亿元，归属于上市公司股东的净资产 304.93 亿元，分别比上年同期增长 79.98%和 47.86%。报告期末，公司共有 295 个子项目在建，在建面积为 7,158.91 万平方米（含合联营项目）。

二、关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

2019 年中国房地产行业发展将以稳字当头，企稳修复为主要特征。今年“两会”政府工作报告提出“要改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场

平稳健康发展”，首次将解决群众住房问题与城市主体责任连接起来。在此前提下，因城施策，分类指导，夯实地方政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系，强调住房发展规划，解决低收入家庭居住环境，将成为政府下一步的重点工作。同时，政府工作报告提出“深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展”，长三角、珠三角等城市群迎来新的发展机会。城市群区域内城市能够通过空间聚集实现经济协同发展和重新平衡布局的过程，缩小城市之间的经济落差，中心城市周边的中小城市将获得更多更好的发展机会。

房地产行业将从高速增长向平稳增长过度，品牌房企优势将更加明显，企业拿地集中度会进一步攀高，小企业拿地难的局面会加剧，收并购及合作拿地依然是企业获取项目的主要手段。在消费回归理性、行业整合加剧的大背景下，房企只有不断强化产品力并打造自身品牌优势，才能在日趋激烈的市场竞争中占得先机。

（二）公司发展战略

1、稳中求进

坚持稳中求进的总基调，实现规模化下的高质量发展，保持行业站位。确保公司现金流合理充裕，有效控制净负债率，强调精准投资、现金回笼。坚持“住宅+商业”双轮驱动模式，围绕主业开展多元化业务。

2、地域深耕

坚持地域深耕的总策略，围绕现有布局做大做强做深，不断提高市场占有率和产品品质。以客户为导向，深入开展“一城一策”研究，全面提升盈利力、运营力、产品力、服务力、品牌力，实现量质均好。

3、运营优先

坚持运营优先的总抓手，以项目经营目标为核心，最大化挖掘各专业大运营协同效力，促进生态圈整体协调。实现降本增效、提质优效，提升组织健康度，确保安全文明生产。

4、科技赋能

坚持科技赋能的总保障，加强大数据、人工智能、虚拟现实等科技应用，提高全公司数据治理能力，为组织创新和效率提升不断赋能。打造面向未来的“芯智造”住宅体系和线上线下融合的幸福商业。

未来在“稳中求进、地域深耕、运营优先、科技赋能”的核心战略指导下，

公司将坚持高质量转型升级、生态化可持续发展，做好美好生活服务商的角色的同时，让新城成为业绩长青、持续百年的企业，让新城真正屹立于世界优秀企业之林。

（三）经营计划

在外部环境错综复杂的情况下，2019 年公司聚焦“盈利力、运营力、产品力、服务力和品牌力”五个维度，把握做大做强房地产核心业务和高质量发展两个方向，保持弯道超车的加速度，坚定区域深耕、高周转、大运营的发展方向，全面实现规模化下的高质量发展，踏准节奏，在市场上行阶段，以产促销，在市场下行阶段，以销定产。

但运营和效益不是公司唯一的追求，2019 年公司将客户研究工作作为重中之重，从客户满意度、产品需求与质量等方面为触手，为产品研发和客户服务提供第一手决策，做不光有效益，更能获市场美誉度的企业。将客户满意度、产品质量和效益、规模放到同样高的位置。通过每一步踏实坚定的努力，公司将牢固站定行业前十，规模与利润共生，全面对标标杆企业，力争 2019 年合同销售金额达到 2,700 亿元。

当前正处于一个商业大爆发的时代，线上线下继续快速融合，新中产阶级逐渐形成，未来消费将更加理性、更追求品质。新城“吾悦”以“幸福商业理念”，根据新中产阶级的消费习惯，以融合创新姿态，不断优化吾悦广场的品牌结构，开放创新、精细管理，实现渠道打通、业态创新、科技赋能、服务增值。在每个吾悦广场打造一批销售旺、盈利高，又为公司提供高租金的商铺，让商家幸福，在提升经营价值的同时，为投资价值的提升提供保障。通过不断提升吾悦广场商业氛围、设计、动线、服务，让消费者爱上吾悦广场，实现消费者幸福，在提升消费价值的同时，为经营价值的提升提供保障。通过吾悦广场投资价值的提升，实现公司回报率的增长，让股东幸福，同时使得员工收入增加，让员工幸福，实现吾悦广场的平台价值。幸福商业就是要将新城“让幸福变得简单”的企业文化理念，与商业的“四个价值”有机融合，以期更好地担当起美好生活服务商的角色，助力人居改善和城市升级发展。2019 年，公司计划新开业吾悦广场 22 座，总收入超过 40 亿元。

2019 年，公司计划新开工项目 94 个，新开工建筑面积 2,040.49 万平方米，其中，住宅项目 1,078.24 万平方米，商业综合体项目 962.25 万平方米。公司计

划竣工项目 126 个，预计竣工总建筑面积 1,881.03 万平方米，其中，住宅项目 1250.27 万平方米，商业综合体项目 630.76 万平方米。

（四）可能面对的风险

1、政策调控风险

房地产行业受政府政策影响较大，未来国家房地产调控政策不会变，核心以“稳”为主，强调“稳地价、稳房价、稳预期”，以防市场大起大落，对房企在获取土地、项目融资开发等方面会产生相应的影响。公司将通过不断深入“一城一策”和“一项一策”的研究，在不同城市的不同政策中寻找投资机会，找到夹缝中的机会，保持稳中求进及行业地位。

2、经营风险

行业份额集中，土地获取难度及成本提升，项目开发销售受政策调控影响等，都会导致项目利润率降低、销售资金回笼变慢等经营风险。公司将加强市场监测，谨慎拿地，把控项目进度，提高资金回笼率，保证业绩的高速增长。

3、财务风险

目前市场整体融资环境依然保持收紧的态势，房企整体的融资环境仍处在较为严峻的环境中。房地产行业是资金密集型行业，现金流是公司稳定发展的重中之重，公司将秉持底线思维，继续坚持快速回款的策略，加强资金管理，合理运用融资方式，有效降低财务杠杆风险，保障公司资金链安全，防范各类财务风险，守好公司经营安全底线，保障公司走得快、走得稳。

特此报告！

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本报告进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 2:

公司 2018 年度监事会工作报告

各位股东及股东委托代理人:

2018 年度, 公司监事会根据《公司法》、《公司章程》以及《新城控股集团股份有限公司监事会议事规则》的有关规定, 积极行使公司监督权, 忠实履行了监事会的职责, 现就监事会 2018 年度履职情况汇报如下:

一、2018 年度公司监事会工作情况

公司 2018 年度共召开了 7 次监事会会议, 具体情况如下:

会议届次	会议时间	监事出席情况	审议的议案
一届二十次	2018-3-13	全体出席	1、2017 年度监事会工作报告; 2、公司 2017 年度财务决算报告; 3、公司 2017 年年度报告全文及其摘要; 4、关于续聘公司 2018 年度审计机构的议案; 5、公司 2017 年度利润分配预案; 6、公司 2017 年度内部控制评价报告; 7、关于公司监事会换届选举的议案
二届一次	2018-4-4		关于选举监事会主席的议案
二届二次	2018-4-27		1、公司 2018 年第一季度报告全文及其正文; 2、关于公司会计政策变更的议案
二届三次	2018-6-21		关于回购注销部分限制性股票的议案
二届四次	2018-8-24		公司 2018 年半年度报告全文及其摘要
二届五次	2018-10-26		公司 2018 年第三季度报告全文及其正文
二届六次	2018-12-7		关于公司第一期限限制性股票激励计划首次授予的限制性股票第二个解锁期可解锁的议案

二、本公司监事认为, 监事会根据《证券法》、《公司法》等法律法规的规定和《公司章程》所赋予的各项职权, 认真履行了监事会的职责, 对公司 2018 年度的生产经营状况及财务状况进行了监督, 现发表意见如下:

1、公司依法运作情况:

报告期内, 公司监事列席了公司各次重大经营活动会议及部分董事会会议, 通过审阅资料和现场调查的方式对公司日常运行情况进行了解和监督。2018 年度, 公司董事会依照相关法律法规、《公司章程》等规范运作, 严格执行《公司

章程》和股东大会所赋予的职权，促进公司业务发展、防范经营风险，不断提高公司法人治理结构和公司内部控制规范要求，公司董事、监事和高管人员行为规范，无损害公司及股东利益的行为。

2、检查公司财务情况

监事会认真审阅了公司各期财务报告和报表，结合公司经营状况，监事会认为公司 2018 年度财务报告真实反映了公司经营状况和经营成果；普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务状况进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告客观、公正。

3、募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金。

4、公司收购、出售资产情况

报告期内公司无重大资产收购及出售事项

5、关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易包括：公司董事、监事和高级管理人员参与房地产项目跟投暨关联交易额度预计，公司 2018 年度与合营、联营企业的关联交易事项，公司向新城发展控股有限公司及其子公司借款，公司与上海新城万圣企业管理有限公司共同投资，以及公司 2019 年度日常关联交易额度预计。

监事会认为上述关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，审议、表决程序合法合规，关联董事已回避表决，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易发表了独立、客观的判断意见，未发现有害公司及其他股东利益的情况。

6、公司利润实现与预测存在较大差异

报告期内，公司的利润实现与预测不存在较大差异。

7、内幕信息知情人管理

报告期内，公司严格执行内幕信息管理制度，完善内幕信息知情人登记备案。公司不存在内幕信息知情人在影响股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

8、内部控制评价报告的审阅情况及意见

监事会认真审阅了公司 2018 年度内部控制评价报告，认为该报告真实反映了公司内部控制体系的建设和执行情况，公司内部控制体系发挥了应有的控制与防范作用。在 2018 年度执行内部控制过程中，公司未发现内部控制设计或执行

方面的重大缺陷。

特此报告！

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本报告进行审议。

新城控股集团股份有限公司

监事会

2019 年 4 月 3 日

议案 3:

公司 2018 年度财务决算报告

各位股东及股东委托代理人:

公司财务报告包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)已对其审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告, 详细内容请参见公司 2018 年年度报告。

一、2018 年度经营状况综述

2018 年公司积极开拓进取, 经营开发规模实现大幅增长。公司全年竣工面积 979.82 万平方米(含合联营项目); 实现合同销售金额 2,210.98 亿元, 同比增长 74.82%; 实现净利润 122.09 亿元, 同比增长 95.03%。

二、资产负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日公司资产总计为 3,303.18 亿元, 比上年末增加 1,467.91 亿元。其中: 流动资产合计 2,642.27 亿元, 比上年末增加 1,225.74 亿元; 负债合计为 2,793.62 亿元, 比上年末增加 1,218.17 亿元; 其中: 流动负债合计 2,254.96 亿元, 比上年末增加 950.20 亿元。股东权益为 509.57 亿元, 比上年末增加 249.75 亿元。

三、利润实现情况

2018 年度公司实现营业收入 541.33 亿元, 营业利润 156.43 亿元, 利润总额 157.67 亿元, 实现净利 122.09 亿元, 净利润率 22.55%。

四、现金流量情况

2018 年公司每股经营活动产生的现金流量净额为 1.71 元。截至 2018 年 12 月 31 日, 现金及现金等价物为 400.09 亿元, 净增加额为 197.28 亿元, 其中: 经营活动产生的现金流量净额为 38.17 亿元; 投资活动产生的现金流量净额为 -200.13 亿元; 筹资活动产生的现金流量净额为 358.91 亿元。

五、主要财务指标

指标项目	单位	2018 年	2017 年	2016 年
------	----	--------	--------	--------

每股净资产	元	13.51	9.13	6.58
每股收益	元	4.69	2.71	1.36
净资产收益率	%	41.91	34.18	22.44
净资产收益率 (扣除非经常性损益影响)	%	30.35	28.36	18.92
净利润率	%	22.55	15.45	11.28
总资产周转率	%	21.07	28.27	32.72
流动资产周转率	%	26.67	36.54	42.50
资产负债率	%	84.57	85.84	84.14
流动比率	%	117.18	108.57	112.81
速动比率	%	40.44	38.74	43.06
资本积累率	%	96.13	58.74	18.00

公司会计报表的编制基准及假设、主要会计政策、税项、会计报表项目注释、关联方及其交易等在会计报表附注中均有详细披露，请参见公司 2018 年年度报告。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 4:

公司 2018 年年度报告全文及其摘要

各位股东及股东委托代理人:

公司 2018 年年度报告全文及其摘要已编制完成,详情请见公司于 2019 年 3 月 9 日在上海证券交易所网站(www.sse.com)披露的《新城控股 2018 年年度报告》及《新城控股 2018 年年度报告摘要》。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 5:

关于续聘公司 2019 年度审计机构的议案

各位股东及股东委托代理人:

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“普华永道”)已完成公司 2018 年度审计工作,经协商确定其审计业务报酬为人民币 420 万元(其中年度财务报表审计费用 360 万元,内部控制审计费用 60 万元)。

为保持公司审计工作的连续性,同时考虑到普华永道在开展 2018 年度审计工作期间,执业水平良好,勤勉尽责,能够独立、客观、公正地发表审计意见,董事会提议续聘该所为公司 2019 年度财务审计机构和内部控制审计机构,聘期为一年;并拟提请股东大会授权公司管理层决定其 2019 年度审计报酬、办理并签署相关服务协议等事项。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 6:

公司 2018 年度利润分配预案

各位股东及股东委托代理人:

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本集团 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 10,491,286,268 元，本公司本年度可供股东分配利润为 4,845,210,714 元。

根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，同时立足于公司长远发展的原则，董事会拟定的利润分配方案为：以 2018 年年度利润分配股权登记日扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 15 元（含税），预计派发的现金红利共计 3,367,590,809 元（按照公司目前股份总数扣除截至目前已累计回购的 11,663,647 股股份后进行的测算，实际派发的现金分红金额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整）。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 7:

关于制定《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2019 年-2021 年）》的议案

各位股东及股东委托代理人:

为了进一步明确公司 2019 年-2021 年的股东回报机制,增强股利分配决策的透明度和可操作性,切实保护中小股东的合法权益,根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等有关规定,并结合《公司章程》,公司制定了《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2019 年-2021 年）》,主要内容如下:

一、公司利润分配的决策程序和机制

(一) 董事会根据公司的盈利情况、资金需求提出分红建议和制订利润分配方案;制订现金分红具体方案时应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等,独立董事应当发表明确意见;报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的,独立董事应当发表明确意见。

(二) 董事会提出的分红建议和制订的利润分配方案,应提交股东大会审议。股东大会除采取现场会议方式外,还应积极采用网络投票方式,便于广大股东充分行使表决权。股东大会对现金分红具体方案进行审议前,应当通过多种渠道主动与股东、特别是中小股东进行沟通和交流,畅通信息沟通渠道,充分听取中小股东的意见和诉求,及时答复中小股东关心的问题。公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

(三) 公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要调整或变更《公司章程》规定的利润分配政策的,应从保护股东权益出发,由董事会进行详细论证,由独立董事发表明确意见,并提交股东大会审议。

(四) 董事会审议调整或变更《公司章程》规定的利润分配政策的议案,须经全体董事过半数通过,以及三分之二以上独立董事同意。股东大会审议上述议案时,须超过出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的二分之一通过,审议批准调整或变更现金分红政策的,须经出席股东大会的股东所持表决权

三分之二以上通过。

(五) 监事会对董事会执行公司分红政策的情况、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事按《公司章程》规定对利润分配预案、利润分配政策发表的独立意见应当在董事会决议公告中一并披露。公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况,说明是否符合《公司章程》的规定或股东大会决议的要求,分红标准和比例是否明确和清晰,相关决策程序和机制是否完备,独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用,中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的,还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的,还应当在定期报告中披露原因,以及未用于分红的资金留存公司的用途。

(六) 公司调整或变更《公司章程》规定的利润分配政策应当满足以下条件:

- 1、现有利润分配政策已不符合公司外部经营环境或自身经营状况的要求;
- 2、调整后的利润分配政策不违反中国证监会和上交所的规定;
- 3、法律、法规、中国证监会或上交所发布的规范性文件中规定确有必要对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整或者变更的其他情形。

二、公司的利润分配政策

(一) 公司利润分配的原则:公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报,利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分下列情形,并按照《公司章程》规定的程序,提出差异化的现金分红政策:

- 1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;
- 2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;
- 3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%;

公司在实际分红时具体所处阶段由公司董事会根据具体情况确定。

(二) 分配条件:公司上一会计年度盈利,累计可分配利润为正数,且不存

在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。

（三）分配周期：公司原则上按年进行利润分配，并可以进行中期利润分配和特别利润分配。

（四）分配方式：公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配，公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（五）现金分红条件：除非不符合利润分配条件，否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。

（六）公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，可以采取股票方式分配利润。

（七）可分配利润：公司按《公司章程》的规定确定可供分配利润，利润分配不得超过公司累计可供分配利润的范围。

（八）现金分红最低限：不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。

（九）保护公司和股东的利益：公司应当严格执行《公司章程》规定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红方案；利润分配应当符合《公司章程》关于全体股东参与分配的比例、违规分配的退还、禁止参与分配的股份的规定；股东存在违规占用公司资金的，公司在利润分配时应当扣减其所获分配的现金红利，以偿还被占用的资金。

三、股东回报规划制定周期

公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，对公司股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报计划。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 8:

关于公司 2018 年度董事、监事和高级管理人员薪酬的议案

各位股东及股东委托代理人:

根据《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的相关规定并依据公司绩效考核结果,经董事会薪酬与考核委员会审议通过,公司 2018 年度支付董事、监事及高级管理人员薪酬(含津贴)共计 3,715 万元,具体薪酬(含津贴)情况如下:

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额 (税前): 万元
王振华	董事长	600
吕小平	董事	0
王晓松	董事/总裁	200
梁志诚	董事/联席总裁	600
陈德力	董事/联席总裁	600
袁伯银	董事/联席总裁	480
曹建新	独立董事	30
Aimin Yan	独立董事	30
陈文化	独立董事	30
陆忠明	监事会主席	0
汤国荣	监事	0
张国华	监事(职工代表)	125
管有冬	财务负责人	300
陈鹏	董事会秘书	180
章晟曼	董事(届满)	0
管建新	监事会主席(届满)	45
陈伟健	监事(届满)	0
严政	副总裁(届满)	75
郭楠楠	副总裁(届满)	75
倪连忠	副总裁(届满)	75
周科杰	副总裁(届满)	75
唐云龙	副总裁(届满)	45
欧阳捷	副总裁(届满)	45
黄春雷	副总裁(届满)	105

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 9:

关于公司 2019 年度担保计划的议案

各位股东及股东委托代理人:

截至 2018 年 12 月 31 日,公司及子公司担保余额为 597.97 亿元,其中对公司及全资子公司的担保余额为 15.05 亿元,对控股子公司的担保余额为 330.73 亿元,对合营公司及联营公司的担保余额为 252.18 亿元。为满足公司经营需求,结合公司 2018 年度担保情况,提请股东大会审议批准如下对外担保事项:

一、2019 年度,公司预计在 2018 年 12 月 31 日担保余额的基础上,对公司及全资子公司净增加担保额度 199.20 亿元,对控股子公司净增加担保额度 711.78 亿元,对合营公司及联营公司净增加担保额度 404.23 亿元。在上述担保计划范围内,预计 2019 年度将新发生的担保事项如附表。

二、上述担保对象的范围包括:公司对子公司的担保,子公司对公司的担保,子公司之间相互的担保,公司及子公司对合营公司及联营公司的担保(不含关联方)。

三、上述担保的有效期限自 2018 年年度股东大会审议通过相关议案之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。

四、上述担保事项是基于对公司目前业务情况的预计,提请股东大会授权董事长王振华先生、董事吕小平先生作为相关授权人士,根据实际经营情况在股东大会批准的额度内确定其他子公司(含授权期限内新纳入合并报表范围的子公司及附表未列举但新取得项目的子公司,下同)的具体担保额度及其他合联营公司(含授权期限内新参股的合联营公司及附表未列举但新取得项目的合联营公司,下同)的具体担保额度,并在全资子公司之间、控股子公司之间适度调剂担保额度(含其他子公司),以持股比例为限适度调剂合营公司及联营公司(含其他合、联营公司)之间的担保额度等事宜;任一授权人士实施的授权行为均为有效。

五、公司及子公司可根据自身融资需求,在股东大会核定的担保额度范围内与金融机构协商融资事宜,具体担保种类、方式、金额、期限等以最终签署的相关文件为准。

六、公司及子公司原则上按持股比例为合营公司及联营公司提供担保。

七、上述担保包含以下情况：

1、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

2、公司、子公司、合营公司及联营公司担保总额达到或超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的担保；

3、公司、子公司、合营公司及联营公司担保总额达到或超过最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；

4、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

5、连续 12 个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；

6、连续 12 个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

八、超出上述主要内容之外的对外担保，公司将根据有关规定另行履行决策程序。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 9 附表：预计 2019 年度新发生担保事项

公司	主要财务指标/万元 截至 2018 年 12 月 31 日	持股 比例	担保额度 (亿元)
一、公司及全资子公司			
南宁亿文房地产开发 有限公司	资产总额 49,173；负债总额 49,214（银行贷款总额 0）； 资产净额-41；营业收入 0，净利润-41。	100.00%	5.00
昆明新城亿煊房地产 开发有限公司	资产总额 148,772；负债总额 149,122（银行贷款总额 50,000）；资产净额-350；营业收入 0，净利润-350。	100.00%	1.50
遵义市新城亿腾房地 产开发有限公司	资产总额 40,261；负债总额 30,362（银行贷款总额 0）； 资产净额 9,899；营业收入 0，净利润-101。	100.00%	2.00
遵义市新城亿欣房地 产开发有限公司	资产总额 40,126；负债总额 40,167（银行贷款总额 0）； 资产净额-41；营业收入 0，净利润-41。	100.00%	4.00
东莞亿泰房地产开发 有限公司	资产总额 90,741；负债总额 90,741（银行贷款总额 0）； 资产净额 0；营业收入 0，净利润 0。	100.00%	6.00
北京新城金郡房地产 开发有限公司	资产总额 72,235；负债总额 72,323（银行贷款总额 0）； 资产净额-87；营业收入 0，净利润-87。	100.00%	18.00
昆明新城亿博房地产 开发有限公司	新设公司，未建账	100.00%	6.00
新城控股集团实业发 展有限公司	资产总额 383,541；负债总额 383,315（银行贷款总额 8,000）；资产净额 226；营业收入 0，净利润 331。	100.00%	20.00
其他全资子公司			168.00
小计			230.50
二、控股子公司			
镇江新城亿宏房地产 开发有限公司	资产总额 118,274；负债总额 18,716（银行贷款总额 0）； 资产净额 99,558；营业收入 0，净利润-442。	76.70%	8.00
滁州新城悦博房地 产开发有限公司	新设公司，未建账	99.01%	8.00
台州新城亿旭房地 产开发有限公司	资产总额 50,285；负债总额 11,062（银行贷款总额 0）； 资产净额 39,223；营业收入 0，净利润-777。	63.64%	2.50
徐州新城亿恒房地 产开发有限公司	资产总额 159,883；负债总额 39,464（银行贷款总额 0）； 资产净额 120,420；营业收入 0，净利润-80。	57.53%	12.00
宿迁新城亿盛房地 产有限公司	资产总额 81,463；负债总额 21,718（银行贷款总额 0）； 资产净额 59,745；营业收入 0，净利润-255。	57.53%	10.00
宿迁新城亿辉房地 产有限公司	资产总额 24,904；负债总额 10,937（银行贷款总额 0）； 资产净额 13,967；营业收入 0，净利润-399。	77.66%	4.00
肇庆亿超房地产有限	资产总额 44,717；负债总额 24,695（银行贷款总额 0）；	76.24%	3.00

公司	资产净额 20,022; 营业收入 0, 净利润-314。		
恩平市亿恒房地产开发 有限公司	资产总额 475,60; 负债总额 33,036 (银行贷款总额 0); 资产净额 14,524; 营业收入 0, 净利润-580。	77.14%	2.50
昭通亿博房地产开发 有限公司	资产总额 150,994; 负债总额 83,503 (银行贷款总 (0); 资产净额 67,491; 营业收入 0, 净利润-1,012。	80.20%	5.67
沧州万合金郡房地产 开发有限公司	资产总额 39; 负债总额 111 (银行贷款总额 0); 资产净 额-72; 营业收入 0, 净利润-72。	69.31%	5.50
贵阳新城亿睿房地产 开发有限公司	资产总额 49,078; 负债总额 28,519 (银行贷款总额 0); 资产净额 20,560; 营业收入 0, 净利润-40。	75.53%	7.00
湖州新城亿轩房地产 开发有限公司	资产总额 100,922; 负债总额 35,971 (银行贷款总额 0); 资产净额 64,951; 营业收入 0, 净利润-1,640。	80.20%	12.15
贵州清镇新城亿博房 地产开发有限公司	资产总额 347; 负债总额 489 (银行贷款总额 0); 资产 净额-142; 营业收入 0, 净利润-142。	89.11%	7.00
烟台亿腾房地产开发 有限公司	资产总额 29,571; 负债总额 29,583 (银行贷款总额 0); 资产净额-12; 营业收入 0, 净利润-12。	69.31%	5.00
青岛万基阳光置业有 限公司	资产总额 47,494; 负债总额 44,406 (银行贷款总额 0); 资产净额 3,088; 营业收入 0, 净利润-714。	79.21%	7.00
青岛特成房地产开发 有限公司	资产总额 176,238; 负债总额 107,609 (银行贷款总额 46, 800); 资产净额 68,629; 营业收入 0, 净利润-1,319。	69.31%	6.00
潍坊亿欣房地产开发 有限公司	资产总额 53,152; 负债总额 3,952 (银行贷款总额 0); 资产净额 492,00; 营业收入 0, 净利润-800。	69.31%	5.00
威海天置房地产开发 有限公司	资产总额 56,911; 负债总额 47,597 (银行贷款总额 0); 资产净额 9,314; 营业收入 0, 净利润-686。	69.31%	5.00
长沙凯拓房地产开发 有限公司	资产总额 142,877; 负债总额 57,431 (银行贷款总额 5,000); 资产净额 85,446; 营业收入 0, 净利润-2,208。	80.20%	4.80
常州新城亿捷房地产 开发有限公司	资产总额 109,486; 负债总额 84 (银行贷款总额 0); 资 产净额 109,402; 营业收入 0, 净利润 139。	82.51%	6.00
常州西太湖项目	新设公司, 未建账	51.00%	2.00
常州新城房产开发有 限公司	资产总额 1,908,989; 负债总额 1,715,395 (银行贷款总额 0); 资产净额 193,594; 营业收入 137,968, 净利润 190,723。	95.76%	3.00
南京新城亿博房地产 开发有限公司	新设公司, 未建账	80.20%	15.00
合肥新城亿盛房地产 有限公司	资产总额 20,001; 负债总额 15,003 (银行贷款总额 0); 资产净额 4,998; 营业收入 0, 净利润-2。	95.76%	12.00
高邮市新城亿博房地 产开发有限公司	资产总额 160,326; 负债总额 123,972 (银行贷款总额 0);	80.20%	4.46

	资产净额 36,354; 营业收入 0, 净利润-2,354。		
张家港志成房地产开发有限公司	资产总额 74,589; 负债总额 97,87 (银行贷款总额 0); 资产净额 64,802; 营业收入 0, 净利润-95。	31.04%	4.74
如皋市亿晟房地产有限公司	资产总额 139,041; 负债总额 46,337 (银行贷款总额 0); 资产净额 92,705; 营业收入 0, 净利润-929。	28.73%	6.50
吴江恒力地产有限公司	资产总额 134,174; 负债总额 100,095 (银行贷款总额 0); 资产净额 34,079; 营业收入 0, 净利润-4,583。	50.50%	6.00
黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	新建公司, 未建账	46.67%	2.00
武汉冠信房地产开发有限公司	新建公司, 未建账	57.14%	25.00
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	新建公司, 未建账	76.19%	25.00
湖州新城亿拓房地产开发有限公司	资产总额 130,065; 负债总额 315 (银行贷款总额 0); 资产净额 129,750; 营业收入 0, 净利润-250。	51.00%	6.00
西安新锦樾房地产开发有限公司	资产总额 32,462; 负债总额 32,462 (银行贷款总额 0); 资产净额 0; 营业收入 0, 净利润 0。	48.57%	18.00
咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	资产总额 8,011; 负债总额 8,011 (银行贷款总额 0); 资产净额 0; 营业收入 0, 净利润 0。	57.14%	5.00
襄阳新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 240,587; 负债总额 88,472 (银行贷款总额 0); 资产净额 152,115; 营业收入 0, 净利润-870。	80.20%	8.00
郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	资产总额 417,411; 负债总额 411,277 (银行贷款总额 41,029); 资产净额 6,134; 营业收入 0, 净利润-6,562。	50.50%	11.10
许昌市昱恒房地产开发有限公司	资产总额 131,961; 负债总额 82,655 (银行贷款总额 0); 资产净额 49,305; 营业收入 0, 净利润-695。	32.38%	6.00
南昌亿卓房地产开发有限公司	新建公司, 未建账	60.00%	4.00
肇庆亿博房地产开发有限公司	资产总额 85,499; 负债总额 66,013 (银行贷款总额 0); 资产净额 19,487; 营业收入 0, 净利润-1,153。	80.20%	10.00
遵义新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 44,639; 负债总额 44,640 (银行贷款总额 0); 资产净额-1; 营业收入 0, 净利润-1。	99.01%	6.00
简阳市亿晟房地产开发有限公司	资产总额 59,680; 负债总额 40,123 (银行贷款总额 0); 资产净额 19,557; 营业收入 0, 净利润-166。	77.14%	3.20
峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	资产总额 42,644; 负债总额 43,008 (银行贷款总额 0); 资产净额-364; 营业收入 0, 净利润-364。	95.24%	4.00
马鞍山亿佳房地产开	资产总额 49,654; 负债总额 44,695 (银行贷款总额 0);	95.88%	5.00

发有限公司	资产净额 4,959; 营业收入 0, 净利润-41。		
雅安市亿弘房地产开发 有限公司	资产总额 69,306; 负债总额 69,863 (银行贷款总额 0); 资产净额-557; 营业收入 0, 净利润-557。	65%	4.00
扬州新城亿晟房地产 开发有限公司	新建公司, 未建账	95.88%	8.00
南京新城亿欣房地产 开发有限公司	新建公司, 未建账	95.88%	20.00
徐州新城亿辉房地产 开发有限公司	资产总额 42,666; 负债总额 40,685 (银行贷款总额 0); 资产净额 1,981; 营业收入 0, 净利润-19。	95.88%	5.00
贵港亿博房地产开发 有限公司	资产总额 63,626; 负债总额 64,007 (银行贷款总额 0); 资产净额-381; 营业收入 0, 净利润-381。	99.01%	7.00
长春新城万博房地产 开发有限公司	资产总额 457,567; 负债总额 459,463 (银行贷款总额 143, 900); 资产净额-1,896; 营业收入 0, 净利润-6,823。	98.02%	4.40
肇庆市鼎泰房地产有 限公司	资产总额 87,143; 负债总额 90,012 (银行贷款总额 30,000); 资产净额-2,869; 营业收入 0, 净利润-3,869。	95.24%	9.00
昆明新城万博房地产 发展有限公司	资产总额 482,514; 负债总额 485,775 (银行贷款总额 210,000); 资产净额-3,261; 营业收入 0, 净利润-5,261。	99.01%	10.00
长沙嘉和创元置业有 限公司	资产总额 6; 负债总额 6 (银行贷款总额 0); 资产净额 0; 营业收入 0, 净利润 0。	99.88%	6.00
荆州亿轩房地产开发 有限公司	资产总额 93,818; 负债总额 95,395 (银行贷款总额 0); 资产净额-1,577; 营业收入 0, 净利润-1,577。	99.01%	16.00
西安新城万博房地产 开发有限公司	资产总额 198,108; 负债总额 172,295 (银行贷款总额 15,000); 资产净额 25,812; 营业收入 0, 净利润-3,705。	99.01%	2.00
重庆东睿房地产开发 有限公司	资产总额 115,107; 负债总额 112,889 (银行贷款总额 0); 资产净额 2,218; 营业收入 0, 净利润-782。	95.24%	6.00
沧州浩铭创置房地产 开发有限公司	资产总额 117,934; 负债总额 118,137 (银行贷款总额 0); 资产净额-204; 营业收入 0, 净利润-197。	69.31%	8.00
北海亿博房地产开发 有限公司	资产总额 110,091; 负债总额 110,465 (银行贷款总额 0); 资产净额-373; 营业收入 0, 净利润-373。	99.01%	12.00
济南天鸿永益房地产 开发有限公司	资产总额 221,787; 负债总额 158,799 (银行贷款总额 30,718); 资产净额 62,988; 营业收入 0, 净利润-6,045。	99.01%	7.60
济南新城亿盛房地产 开发有限公司	资产总额 33,239; 负债总额 33,239 (银行贷款总额 0); 资产净额 0; 营业收入 0, 净利润 0。	99.01%	10.00
齐河坤新置业有限公司	资产总额 91,920; 负债总额 48,520 (银行贷款总额 12,371); 资产净额 43,400; 营业收入 0, 净利润-1,538。	99.01%	5.00
齐河县坤城置业有限	资产总额 61,609; 负债总额 60,702 (银行贷款总额 0);	99.01%	3.00

公司	资产净额 908; 营业收入 0, 净利润-92。		
青岛市丽洲置业有限公司	资产总额 360,603; 负债总额 364,056 (银行贷款总额 29,700); 资产净额-3,454; 营业收入 0, 净利润-3,910。	99.01%	6.00
潍坊亿拓房地产开发有限公司	资产总额 83,385; 负债总额 84,608 (银行贷款总额 0); 资产净额-1,223; 营业收入 0, 净利润-1,223s。	99.01%	5.00
潍坊亿昌房地产开发有限公司	资产总额 67,566; 负债总额 37,053 (银行贷款总额 0); 资产净额 30,512; 营业收入 0, 净利润-688。	80.01%	6.00
青岛新城创置房地产有限公司	资产总额 647,685; 负债总额 585,290 (银行贷款总额 76,000); 资产净额 62,395; 营业收入 0, 净利润-1,709。	99.01%	5.00
郑州新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 26,916; 负债总额 26,958 (银行贷款总额 0); 资产净额-41; 营业收入 0, 净利润-41。	99.01%	1.00
海丰县振业房地产开发有限公司	资产总额 33,793; 负债总额 33,307 (银行贷款总额 0); 资产净额 486; 营业收入 0, 净利润-199。	60.00%	8.00
东莞市星城际投资有限公司	资产总额 12,280; 负债总额 12,556 (银行贷款总额 0); 资产净额-276; 营业收入 0, 净利润-646。	71.43%	5.00
宿州新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 69,449; 负债总额 71,109 (银行贷款总额 20); 资产净额-1,660; 营业收入 0, 净利润-1,660。	99.01%	4.00
苏州新城创佳置业有限公司	资产总额 1,564,619; 负债总额 1,502,899 (银行贷款总额 97,450); 资产净额 61,720; 营业收入 7,564, 净利润 104,310。	99.01%	10.00
江苏美露投资有限公司	资产总额 18,085; 负债总额 5,862 (银行贷款总额 0); 资产净额 12,223; 营业收入 0, 净利润-43。	99.01%	5.00
阜阳新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 146,487; 负债总额 143,161 (银行贷款总额 0); 资产净额 3,325; 营业收入 0, 净利润-1,675。	77.57%	8.00
六安亿博房地产开发有限公司	新设公司, 未建账	99.01%	10.00
包头市新城亿卓房地产开发有限公司	资产总额 77,990; 负债总额 80,337 (银行贷款总额 0); 资产净额-2,347; 营业收入 0, 净利润-2,347。	95.95%	5.00
西安亿昶房地产开发有限公司	资产总额 3; 负债总额 14 (银行贷款总额 0); 资产净额-11; 营业收入 0, 净利润-10。	95.24%	5.00
海盐亿博房地产开发有限公司	资产总额 32,618; 负债总额 32,650 (银行贷款总额 0); 资产净额-33; 营业收入 0, 净利润-33。	99.01%	9.60
重庆吾悦房地产开发有限公司	资产总额 499,176; 负债总额 495,975 (银行贷款总额 60,500); 资产净额 3,201; 营业收入 0, 净利润-1,561。	95.95%	17.00
包头市新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 185,701; 负债总额 189,444 (银行贷款总额 78,000); 资产净额-3,743; 营业收入 0, 净利润-3,742。	95.95%	5.00

盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	资产总额 38,207; 负债总额 38,429 (银行贷款总额 0); 资产净额-223; 营业收入 0, 净利润-223。	99.01%	2.00
西宁新城亿博房地产开发有限公司	资产总额 152; 负债总额 292 (银行贷款总额 0); 资产净额-140; 营业收入 0, 净利润-140。	99.01%	5.00
德阳新城亿博房地产开发有限公司	新建公司, 未建账	99.01%	4.50
嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	资产总额 363,616; 负债总额 208,086 (银行贷款总额 64,800); 资产净额 155,530; 营业收入 295,060, 净利润 67,187。	99.01%	2.00
兴化新城亿恒房地产开发有限公司	资产总额 42,462; 负债总额 1,403 (银行贷款总额 0); 资产净额 41,059; 营业收入 0, 净利润-493。	99.01%	12.00
温州新城亿博房地产开发有限公司	新设公司, 未建账	99.01%	30.00
成都万新置业有限公司	资产总额 94,876; 负债总额 63,554 (银行贷款总额 0); 资产净额 31,322; 营业收入 0, 净利润-548。	47.62%	2.50
绿地集团成都申新置业有限公司	资产总额 80,372; 负债总额 27,645 (银行贷款总额 0); 资产净额 52,727; 营业收入 0, 净利润-273。	47.62%	1.50
浙江鳌盛房地产开发有限公司	资产总额 96,386; 负债总额 96,985 (银行贷款总额 27,500); 资产净额-599; 营业收入 0, 净利润-599。	46.36%	4.00
中山市岚彩房地产开发有限公司	资产总额 41,424; 负债总额 31,394 (银行贷款总额 0); 资产净额 10,029; 营业收入 0, 净利润-997。	43.72%	7.50
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	资产总额 35,807; 负债总额 17,260 (银行贷款总额 0); 资产净额 18,547; 营业收入 0, 净利润-143。	50.00%	2.20
西安亿翰房地产开发有限公司	资产总额 54,130; 负债总额 65 (银行贷款总额 0); 资产净额 54,065; 营业收入 0, 净利润 65。	69.76%	6.00
新城环球有限公司	/	99.01%	21.00
其他控股子公司			177.5
小计			853.41
三、合营及联营公司			
镇江颐发房地产开发有限公司	资产总额 102,822; 负债总额 99,327 (银行贷款总额 14,500); 资产净额 3,495; 营业收入 0, 净利润-1,504。	31.64%	0.56
乐清市梁荣置业有限公司	资产总额 77,644; 负债总额 56,908 (银行贷款总额 0); 资产净额 20,735; 营业收入 0, 净利润-264。	22.73%	0.20
乐清昌悦置业有限公司	资产总额 88,054; 负债总额 89,678 (银行贷款总额 0); 资产净额-1,624; 营业收入 0, 净利润-1,624。	22.73%	1.40

台州德新园置业有限公司	资产总额 130,748; 负债总额 131,620 (银行贷款总额 15,000); 资产净额-871; 营业收入 0, 净利润-4,647。	26.96%	1.19
邳州锦道房地产开发有限公司	资产总额 7,599; 负债总额-258 (银行贷款总额 0); 资产净额 7,857; 营业收入 0, 净利润-143。	23.97%	2.00
佛山鼎域房地产有限公司	资产总额 813,176; 负债总额 777,135 (银行贷款总额 284,690; 资产净额 36,040; 营业收入 0, 净利润-11,513。	66.67%	18.00
惠州中弈房地产开发有限公司	资产总额 18,486; 负债总额 18,595 (银行贷款总额 0); 资产净额-1,094; 营业收入 0, 净利润-1,622。	38.10%	9.00
唐山郡成房地产开发有限公司	资产总额 223,258; 负债总额 225,399 (银行贷款总额 86,000); 资产净额-2,141; 营业收入 0, 净利润-2,141。	68.29%	7.00
廊坊市海润达房地产开发有限公司	资产总额 150,299; 负债总额 181,214 (银行贷款总额 50,000); 资产净额-30,915; 营业收入 78,139, 净利润-11,685。	50.00%	5.00
北京悦创房地产开发有限公司	新设公司, 未建账	51.00%	22.00
重庆美城金房地产开发有限公司	资产总额 70,534; 负债总额 50,777 (银行贷款总额 10,000); 资产净额 19757; 营业收入 0, 净利润 0。	33.33%	1.93
上海佳朋房地产开发有限公司	资产总额 359,695; 负债总额 356,886 (银行贷款总额 86,000); 资产净额 2,809; 营业收入 1,002, 净利润-3,759。	48.93%	4.08
上海融政新置业有限公司	新设公司, 未建账	35.00%	10.50
嘉善荣安置业有限公司	资产总额 74,857; 负债总额 67,888 (银行贷款总额 0); 资产净额 6,969; 营业收入 0, 净利润-32。	49.00%	1.96
上海嘉禹置业有限公司	资产总额 444,676; 负债总额 396,137 (银行贷款总额 238,100); 资产净额 48,539; 营业收入 0, 净利润-1,057。	48.93%	8.00
上海佘山乡村俱乐部有限公司	资产总额 831,895; 负债总额 680,147 (银行贷款总额 188,500); 资产净额 151,748; 营业收入 750,552, 净利润 170,075。	50.00%	3.00
苏州嘉众房地产开发有限公司	资产总额 477,044; 负债总额 480,400 (银行贷款总额 120,000); 资产净额-3,356; 营业收入 0, 净利润-1,873。	32.67%	2.50
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	资产总额 28,872; 负债总额 26,894 (银行贷款总额 0); 资产净额 1,978; 营业收入 0, 净利润-17。	99.01%	4.00
苏州聿盛房地产开发有限公司	资产总额 1,610,335; 负债总额 1,570,305 (银行贷款总额 612,500); 资产净额 40,030; 营业收入 0, 净利润-6,244。	62.32%	20.00
泰兴市乾元房地产开发有限公司	资产总额 102,631; 负债总额 102,976 (银行贷款总额 10,000); 资产净额-346; 营业收入 0, 净利润-2,123。	59.41%	5.00

太原新城凯拓房地产开发有限公	资产总额 482,046; 负债总额 440,310 (银行贷款总额 167,500); 资产净额 41,736; 营业收入 0, 净利润-5,691。	74.26%	7.00
日照亿昶房地产开发有限公	资产总额 61,383; 负债总额 10,164 (银行贷款总额 0); 资产净额 51,219; 营业收入 0, 净利润-780。	67.03%	5.00
莒县悦隼置业有限公	资产总额 46,706; 负债总额 12,174 (银行贷款总额 0); 资产净额 34,532; 营业收入 0, 净利润-468。	69.31%	5.00
常州新城宏业房地产开发有限公	资产总额 372,421; 负债总额 349,569 (银行贷款总额 0); 资产净额 22,852; 营业收入 20, 净利润-350。	66.23%	14.00
其他合营公司及联营公司			471.53
小计			629.84
合计			1,713.76

议案 10:

公司 2019 年度投资计划

各位股东及股东委托代理人:

根据公司战略规划和 2019 年度经营计划,公司预计 2019 年度房地产直接投资(含股权及债权方式)总额为不超过 3000 亿元,用于直接或间接获取土地资源及后续开发经营等日常经营活动相关用途(即包括但不限于土地、建安等支出);投资对象包括公司现有及 2019 年度新设的合并报表范围内子公司及联合营企业等。

上述投资总额仅为公司预计的 2019 年度可能会发生的最高限额。为了提高决策效率及投资计划的灵活性,根据《公司章程》的相关规定,在不超出以上年度投资计划总额的前提下,提请股东大会授权公司经营层具体执行该投资计划,包括但不限于确定具体的投资方式、通过法律法规允许的各种方式获取国有土地使用权并签署相关协议、在获取国有土地使用权后确定及调整开发经营方式并签署相关协议等。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 11:

关于向关联方借款的议案

各位股东及股东委托代理人:

经公司第一届董事会第三十五次会议及2017年年度股东大会审议通过,新城发展控股有限公司(以下简称“新城发展”)及其子公司在总额不超过等额人民币150亿元的范围内向公司及公司子公司提供借款,借款期间自2018年1月1日起至2018年12月31日止,到期时可根据实际经营情况进行展期,借款年利率为8%(不含税金)。截至2018年12月31日,上述借款余额为22.22亿元。

鉴于公司处于规模扩张阶段,充足的资金有利于保障公司长期经营战略的实现。根据业务发展的实际需要,公司拟与新城发展续签借款协议,约定新城发展及其子公司在总额不超过等额人民币 100 亿元范围内继续向公司及公司子公司提供借款,主要约定如下内容:

- 1、借款人:新城控股集团股份有限公司及其子公司
- 2、贷款人:新城发展控股有限公司及其子公司
- 3、借款金额:不超过等额人民币100亿元
- 4、借款用途:用于公司及公司子公司项目建设及补充流动资金等
- 5、借款期间:2019年1月1日至2020年6月30日(到期时可根据实际情况进行展期)
- 6、借款利率及定价依据:该项借款的资金来源为新城发展为支持公司业务扩张先后多次通过各类债权、股权融资工具所募集资金,参考其资金成本及公司融资成本,借款年利率为不超过8%(不含税金)。
- 7、在上述借款额度及借款期限内,公司及公司子公司可向新城发展及其子公司申请借款,具体借款金额、利率及还款期限由借款公司与新城发展及其子公司在遵循以上约定的情况下另行约定。

本议案关联股东富域发展集团有限公司、常州德润咨询管理有限公司需回避表决。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 12:

关于与关联方共同投资的议案

各位股东及股东委托代理人:

为了提高资金使用效率,实现公司的规模发展,公司拟与关联方(新城发展控股有限公司或其下属子公司)以现金方式在 2018 年度股东大会审议通过本事项之日起至公司 2019 年年度股东大会召开日期间(以下简称“相关期间”)共同投资,公司的总投资金额不超过人民币 400 亿元,关联方的总投资金额不超过人民币 100 亿元。共同投资原则如下:

1、由公司负责运营项目,单个项目公司持股比例不低于 51%(含 51%),关联方持股比例低于 20%(不含 20%);涉及与第三方合作项目,公司及关联方股权比例视合作情况相应调整;

2、公司及关联方应以现金方式实缴出资,并按照出资比例确定各方在项目公司的股权比例;

3、以符合上市公司利益及资金需求为原则确定共同投资项目。

公司及公司关联方在后续实施过程中,将严格按上述计划实施。相关期限内,单个共同投资项目由董事会审批并严格履行信息披露义务。

本议案关联股东富域发展集团有限公司、常州德润咨询管理有限公司需回避表决。

现提交股东大会,请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 3 日

议案 13:

关于公司开展直接融资工作的议案

各位股东及股东委托代理人:

为改善公司债务融资结构、降低财务成本,促进公司可持续稳定发展,在符合相关法律、法规和监管规则的前提下,公司(含控股子公司,下同)拟在境内外开展直接融资工作,本次融资规模合计不超过人民币180亿元(含境外等值外币)。融资方案及授权事项如下:

一、融资方案

1、融资额度及种类

公司本次拟利用直接融资工具进行融资的规模为不超过等额人民币180亿元(含境外等值外币),直接融资工具品种包括但不限于企业债券、境内外币债、银行间债券市场非金融企业债务融资工具、资产证券化、永续债等在中华人民共和国境内(不含香港、澳门及台湾)发行的以人民币或外币计价的各类直接融资工具,以及在中华人民共和国境外发行/举借的以人民币或外币计价的债务工具。

2、发行时间及方式

公司将根据实际资金需求情况,一次性或分期发行。发行方式包括公开发行和非公开定向发行。

3、发行期限及品种

可以是单一期限品种,也可以是多种期限品种的组合。具体期限构成和各期限品种的发行规模由董事会或获授权人士根据相关规定及市场情况确定。

4、募集资金用途

募集资金按照相关法规及监管部门要求,用于调整债务结构、偿还金融机构借款补充流动资金和/或项目投资等用途。

5、发行成本

发行利率将按照市场情况确定。

6、担保事宜

如果拟发行的债务融资工具有担保要求,公司将根据《股票上市规则》、《公

司章程》等的相关规定，为子公司提供相应担保。

7、决议有效期

本决议的有效期为自股东大会批准之日起18个月。

二、授权事项

为保证公司本次直接融资工作的顺利进行，提请股东大会授权董事会，并同意董事会进一步授权公司董事长全权负责本次直接融资工作的具体事宜，包括但不限于：

1、确定直接融资工具的种类、具体品种、具体条款、条件和其他事宜（包括但不限于具体发行数量、实际总金额、币种、发行价格、利率或其确定方式、发行/上市地点、发行时机、期限、是否分期发行及发行期数、评级安排、担保事项、还本付息方式等与每次发行有关的一切事宜）。

2、就直接融资工具发行作出所有必要和附带的行动及步骤（包括但不限于聘请中介机构，代表公司向相关监管机构申请办理本次发行相关的审批、登记、备案等手续，谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件）。

3、如监管部门发行政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，在股东大会授权范围内，可依据监管部门的意见或当时的市场条件对本次发行的具体方案等相关事项进行相应调整。

4、在发行完成后，决定和办理已发行直接融资工具交易上市/流通的相关事宜以及办理存续期内相关的付息兑付手续和信息披露事宜。

5、办理与本次直接融资工作有关的其他一切必要事宜。

6、上述授权事项自本公司股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

现提交股东大会，请各位股东及股东委托代理人对本议案进行审议。

新城控股集团股份有限公司

董事会

2019年4月3日