

债券简称：15 新城 01

债券代码：136021.SH

债券简称：15 新城 02

债券代码：125741.SH

债券简称：16 新城 01

债券代码：135093.SH

债券简称：16 新城 02

债券代码：135350.SH

债券简称：16 新城 03

债券代码：135736.SH

债券简称：16 新城 04

债券代码：135838.SH

债券简称：16 新城 05

债券代码：145043.SH

新城控股集团股份有限公司公司债券

受托管理人报告（2016 年度）

发行人



新城控股

新城控股集团股份有限公司

武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期： 2017 年 5 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”、“发行人”或“公司”）对外公布的《新城控股集团股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、新城控股提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 新城控股 2016 年度经营情况和财务状况	12
第三节 债券募集资金使用情况	33
第四节 债券利息偿付情况	38
第五节 债券持有人会议召开情况	41
第六节 公司债券的信用评级情况	42
第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	44
第八节 其他情况	45

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：新城控股集团股份有限公司

英文名称：Future Land Holdings Co., Ltd

二、公司债券核准文件及核准规模

（一）新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2349 号”文核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。2015 年 11 月 3 日，发行人成功发行新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）（债券简称“15 新城 01”，债券代码“136021”），本期债券发行规模为 30 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至目前，上述债券尚在存续期内。

（二）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券

经上海证券交易所“上证函[2015]1778 号”无异议函核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。2015 年 11 月 10 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）（债券简称“15 新城 02”，债券代码“125741”），发行规模为 20 亿元，期限为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016 年 3 月 29 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一：债券简称“16 新城 01”，债券代码“135093”；品种二：债券简称“16 新城 02”，债券简称“135350”），发行规模为 30 亿元，期限分为两个品种，其中品种一为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为 18.5 亿元；品种二为 3 年期，附第 1 年末及第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为 11.5 亿元。截至目前，上述债券尚在存续期内。

（三）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券

经上海证券交易所“上证函[2016]1490 号”无异议函核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。2016 年 8 月 15 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）（债券简称“16 新城 03”，债券代码“135736”），发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016 年 9 月 12 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（债券简称“16 新城 04”，债券代码“135838”），发行规模为 5 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016 年 10 月 17 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）（债券简称“16 新城 05”，债券代码“145043”），发行规模为 25 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至目前，上述债券尚在存续期内。

三、公司债券基本情况

（一）新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：债券简称“15 新城 01”，债券代码“136021”。

3、发行总额：人民币 30 亿元。

4、发行日：2015 年 11 月 3 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2020 年 11 月 3 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 2018 年 11 月 3 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券的余额为人民币 30 亿元。

7、利率：本期债券票面利率为 4.50%，在本期债券存续期内的前 3 年固定不变；在本期债券存续期内的第 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，在本期债券

存续期内的最后 2 年固定不变。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：发行人于 2016 年 11 月 3 日已按时支付本期债券 2016 年度利息。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券附第三年末投资者回售权。截至本报告出具日，本期债券尚未到投资者回售权行权日。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券附第三年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告出具日，本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者公开发行。

（二）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：债券简称“15 新城 02”，债券代码“125741”。

3、发行总额：人民币 20 亿元。

4、发行日：2015 年 11 月 10 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2018 年 11 月 10 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 2017 年 11 月 10 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券的余额为人民币 20 亿元。

7、利率：本期债券票面利率为 6.00%，在本期债券存续期内的前 2 年固定不变；在本期债券存续期内的第 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，在本期债券存续期内的最后 1 年固定不变。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：发行人于 2016 年 11 月 10 日已按时支付本期债券 2016 年度利息。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券附第二年末投资者回售权。截至本报告出具日，本期债券尚未到投资者回售权行权日。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券附第二年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告出具日，本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者非公开发行。

（三）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：品种一债券简称“16 新城 01”，债券代码“135093”；品种二债券简称“16 新城 02”，债券代码“135350”。

3、发行总额：本期债券发行规模为 30 亿元，其中，品种一发行规模为人民币 18.5 亿元，品种二发行规模为人民币 11.5 亿元。

4、发行日：2016 年 3 月 29 日。

5、到期日：本期债券品种一的到期日为 2019 年 3 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 2018 年 3 月 29 日；品种二的到期日为 2019 年 3 月 29 日；若投资者于第一年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2017 年 3 月 29 日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 3 月 29 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券品种一余额为人民币 18.5 亿元，

品种二余额为人民币 10.85 亿元。

7、利率：本期债券品种一票面利率为 5.44%，在品种一存续期内的前 2 年固定不变；在品种一存续期内的第 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，在品种一续期内的最后 1 年固定不变；品种二票面利率为 4.76%在品种二存续期内的前 1 年固定不变；在品种二存续期内的第 1 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 1 年票面利率加调整基点，在品种二存续期内的第 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第 2 年票面利率加调整基点。

发行人于 2017 年 2 月 15 日发布了《新城控股集团股份有限公司关于“16 新城 02”公司债券调整票面利率选择权行权公告》，根据发行人时间情况及市场环境，发行人对 16 新城 02 票面利率进行上调，上调幅度为 100bp，调整后票面利率为 5.76%。调整后起息日为 2017 年 3 月 29 日。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：发行人于 2017 年 3 月 29 日已按时支付本期债券 2016 年度利息。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券品种一附第二年末投资者回售权。截至本报告期末本期债券尚未到投资者回售权行权日；品种二附第一年末及第二年末投资者回售权。2017 年 2 月 15 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于“16 新城 02”公司债券投资者回售权实施公告》，投资者在回售登记期（2017 年 2 月 17 日至 2017 年 2 月 21 日）内可通过上海证券交易所交易系统进行回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 新城 02”回售有效期登记数量是 65,000 手，回售金额为 65,000,000 元。发行人已于 2017 年 2 月 22 日公告了《新城控股集团股份有限公司关于“16 新城 02”公司债券投资者回售权实施结果公告》。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券品种一附第二年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告期末本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日；品种二附第一年末及第二年末发行人上调票面利率选择权。发行人于2017年2月15日发布了《新城控股集团股份有限公司关于“16新城02”公司债券调整票面利率选择权行权公告》，根据发行人时间情况及市场环境，发行人对16新城02票面利率进行上调，上调幅度为100bp，调整后票面利率为5.76%。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者非公开发行。

（四）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）。

2、债券简称及代码：债券简称“16新城03”，债券代码“135736”。

3、发行总额：人民币 20 亿元。

4、发行日：2016 年 8 月 15 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 8 月 15 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 2019 年 8 月 15 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券的余额为人民币 20 亿元。

7、利率：本期债券票面利率为 4.48%，在本期债券存续期内的前 3 年固定不变；在本期债券存续期内的第 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，在本期债券存续期内的最后 2 年固定不变。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券附第三年末投资者回售权。截至本报告出具日，本期债券尚未到投资者回售权行权日。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券附第三年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告出具日，本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者非公开发行。

（五）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）。

2、债券简称及代码：债券简称“16 新城 04”，债券代码“135838”。

3、发行总额：人民币 5 亿元。

4、发行日：2016 年 9 月 12 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2023 年 9 月 12 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 9 月 12 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券的余额为人民币 5 亿元。

7、利率：本期债券票面利率为 4.80%，在本期债券存续期内的前 5 年固定不变；在本期债券存续期内的第 5 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 5 年票面利率加调整基点，在本期债券存续期内的最后 2 年固定不变。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券附第五年末投资者回售权。截至本

报告出具日，本期债券尚未到投资者回售权行权日。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券附第五年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告出具日，本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者非公开发行。

（六）新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

1、债券名称：新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）。

2、债券简称及代码：债券简称“16 新城 05”，债券代码“145043”。

3、发行总额：人民币 25 亿元。

4、发行日：2016 年 10 月 17 日。

5、到期日：本期债券的到期日为 2021 年 10 月 17 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 2019 年 10 月 17 日。

6、债券余额：截至本报告出具日，本期债券的余额为人民币 25 亿元。

7、利率：本期债券票面利率为 4.41%，在本期债券存续期内的前 3 年固定不变；在本期债券存续期内的第 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，在本期债券存续期内的最后 2 年固定不变。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所。

10、本期债券的付息兑付情况：截至本报告出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

11、投资者回售权及行权情况：本期债券附第三年末投资者回售权。截至本报告出具日，本期债券尚未到投资者回售权行权日。

12、发行人上调票面利率选择权及行权情况：本期债券附第三年末发行人上调票面利率选择权。截至本报告期末，本期债券尚未到调整票面利率选择权行权日。

13、发行对象：本期债券面向合格投资者非公开发行。

第二节 新城控股 2016 年度经营情况和财务状况

一、新城控股概况

公司名称：新城控股集团股份有限公司

法定代表人：王振华

设立日期：2015 年 4 月 2 日

注册资本：2,258,984,186 元人民币

住所：武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

办公地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 A 座

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

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）

工商登记号：320483000091688

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%
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：“将发行人评估增值后的 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

新城控股有限于 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《新城控股集团集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团集团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，新城控股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、实施股权激励计划

2016年8月18日，发行人召开第一届董事会第十八次会议，审议通过了《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划（草案）》及其摘要、《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划考核管理办法》等议案。2016年9月30日，发行人召开第一届董事会第十九次会议，审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》。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《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划（草案）》及其摘要、《新城控股集团股份有限公司第一期限制性股票激励计划考核管理办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》，同意公司实施本次股权激励计划，并授权公司董事会办理股权激励相关事宜。2016年11月22日，公司召开第一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于公司首次向激励对象授予限制性股票的议案》，认为本次限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，同意确定以2016年11月22日为授予日，向59名激励对象授予3,850万限制性股票。

2016年11月22日，公司实施了上述股权激励计划，授予人数59人，授予数量3,850万股，授予价格6.90元/股。根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年11月25日出具的《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。本次股权激励计划授予登记的限制性股票已于2016年12月6日在中国证券登记结算责任公司上海分公司完成登记。

二、新城控股2016年度经营情况

2016年，新城控股全年合同销售金额达到650.60亿（含合营项目170.85亿元），同比增长103.76%，销售面积575.00万平方米（含合营项目101.00万平方米），同比增长66.19%。公司全年新增土地储备共40幅，总建筑面积1,424.22万平方米，其中，住宅地产新增1,060.97万平方米，商业地产新增363.25万平方米。各项业务指标同比2015年有较大提升。

公司实现竣工面积 401.45 万平方米（含合营项目），其中 25 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 279.69 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 30.19 亿元，分别比 2015 年增长 18.67%和 64.42%。截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 1,031.71 亿元，归属于上市公司股东的净资产 148.54 亿元，分别比上年同期增长 52.16%和 22.44%。报告期末，公司共有 59 个子项目在建，在建面积为 1,307.36 万平方米（含合营项目）。

三、新城控股 2016 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

金额单位：元人民币

项目	2016 年末	2015 年末	增减率（%）
资产总额	103,170,607,492	67,802,115,596	52.16
负债总额	86,802,653,167	53,930,586,166	60.95
归属于上市公司股东的净资产	14,853,744,113	12,131,218,713	22.44
总股本（元）	2,258,984,186	1,708,064,758	32.25

截至 2016 年末，新城控股资产总额为 103,170,607,492 元，较 2015 年增加 52.16%。其中，流动资产为 80,174,343,896 元，较 2015 年增加 55.87%；非流动资产 22,996,263,596 元，较 2015 年增加 40.51%。负债总额为 86,802,653,167 元，较 2015 年增加 60.95%。其中，流动负债为 71,072,336,808 元，较 2015 年数增加 69.13%；非流动负债 15,730,316,359 元，较 2015 年增加 32.10%。主要科目变动分析如下：

金额单位：元人民币

项目名称	2016 年末数	2016 年末数占总资产的比例	2015 年末数	2015 年末数占总资产的比例	2016 年末金额较 2015 年金额末变动比例	变动原因说明
货币资金	13,401,404,905	12.99%	6,469,420,829	9.54%	107.15%	预收房款大幅增加
应收票据	5,000,000	0.00%	17,570,050	0.03%	-71.54%	本期采用应收票据结算的方式减少
应收账款	25,912,671	0.03%	5,605,670	0.01%	362.26%	应收商铺管理费增

项目名称	2016 年末数	2016 年末数占总资产的比例	2015 年末数	2015 年末数占总资产的比例	2016 年末金额较 2015 年金额末变动比例	变动原因说明
						加
其他应收款	17,173,425,203	16.65%	3,840,530,474	5.66%	347.16%	本年合联营企业增长较多，与其往来款项增加
其他流动资产	2,595,392,480	2.52%	1,499,561,103	2.21%	73.08%	本期预售款大幅增加，故预交税金增长
长期应收款	163,696,425	0.16%	119,792,898	0.18%	36.65%	支付给房屋管理局的房屋维修保证金增加
长期股权投资	4,549,880,125	4.41%	2,189,360,310	3.23%	107.82%	本期新增较多合联营企业
长期待摊费用	26,043,635	0.03%	41,833,209	0.06%	-37.74%	装修费的摊销
递延所得税资产	772,749,496	0.75%	552,712,567	0.82%	39.81%	本年预提费用及预提土增税增加
其他非流动资产	1,705,197,294	1.65%	367,247,647	0.54%	364.32%	主要为预付合作项目款
短期借款	778,615,000	0.75%	161,000,000	0.24%	383.61%	本期新增部分短期借款
应付票据	1,660,613,542	1.61%	451,523,230	0.67%	267.78%	公司使用票据进行工程款结算，本年开工项目大幅增加，导致应付票据

项目名称	2016 年末数	2016 年末数占总资产的比例	2015 年末数	2015 年末数占总资产的比例	2016 年末金额较 2015 年金额末变动比例	变动原因说明
						结算金额上升
预收款项	29,828,457,266	28.91%	15,849,354,917	23.38%	88.20%	本年市场行情良好，预收账款大幅增加
应付职工薪酬	450,519,597	0.44%	140,943,765	0.21%	219.64%	因公司规模扩大，员工增加，员工工资大幅上涨
应交税费	1,784,923,840	1.73%	1,182,429,214	1.74%	50.95%	因本年税前利润上升，企业所得税大幅增加
应付利息	306,215,234	0.30%	140,220,696	0.21%	118.38%	借款增加导致应付利息增加
应付股利	-	0.00%	805,000	0.00%	-100.00%	本年底无应付股利余额
其他应付款	15,498,209,491	15.02%	11,276,363,594	16.63%	37.44%	合联营企业增加，合联营与发行人往来增加
一年内到期的非流动负债	6,533,149,335	6.33%	634,200,000	0.94%	930.14%	主要为应付债券与长期借款转一年内到期
其他流动负债	2,124,063,490	2.06%	704,323,327	1.04%	201.58%	本年新增公司债券
应付债券	9,786,398,365	9.49%	6,949,013,010	10.25%	40.83%	主要为本年新发债券增加、

项目名称	2016 年末数	2016 年末数占总资产的比例	2015 年末数	2015 年末数占总资产的比例	2016 年末金额较 2015 年金额末变动比例	变动原因说明
						部分应付债券转至一年内到期的非流动负债
递延所得税负债	1,050,544,984	1.02%	721,783,286	1.06%	45.55%	主要为公允价值变动损益造成

（二）合并利润表主要数据

金额单位：元人民币

项目	2016 年度	2015 年度	增减率（%）
营业收入	27,969,282,458	23,568,793,145	18.67
营业利润	4,231,924,811	3,272,224,420	29.33
利润总额	4,289,963,596	3,290,853,855	30.36
归属于母公司所有者的净利润	3,019,228,519	1,836,274,417	64.42

2016 年度，新城控股营业收入为 27,969,282,458 元，较 2015 年增加 18.67%。营业利润为 4,231,924,811 元，较 2015 年增加 29.33%。利润总额为 4,289,963,596 元，较 2015 年度增加 30.36%。归属于母公司所有者的净利润为 3,019,228,519 元，较 2015 年增加 64.42%。公司营业收入、营业成本、净利润增加主要系 2016 年房地产业务经营规模扩大，上海、杭州等地项目结转收入增加所致。

（三）合并现金流量表主要数据

金额单位：元人民币

项目	2016 年度	2015 年度	增减率（%）
经营活动产生的现金流量净额	8,097,204,594	-957,155,648	945.97
投资活动产生的现金流量净额	-8,707,305,605	-797,932,719	-991.23
筹资活动产生的现金流量净额	6,639,201,024	3,032,144,271	118.96
现金及现金等价物净增加/(减少)额	6,029,812,895	1,262,554,777	377.59

2016 年度，新城控股经营活动产生的现金流量净额为 8,097,204,594 元，主要是预收房款大幅增加导致经营活动现金流入增加。投资活动产生的现金流量净

额为-8,707,305,605 元，主要是由于合营企业大幅增加，在其初始阶段给予的资金往来增加导致现金流出增加；筹资活动产生的现金流量净额为 6,639,201,024 元，主要是由于新城控股于 2016 年新发行债券以及借款增加导致筹资活动现金流入增加。

第三节 债券募集资金使用情况

一、新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）

（一）债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2349 号”文核准，发行人于 2015 年 11 月 3 日发行了新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期），发行规模 30 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金的使用用途为“扣除发行费用后拟用于调整债务结构、补充流动资金”，募集资金计划为扣除发行费用后，募集资金中的 20.89 亿元偿还银行借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

根据《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》约定：因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。”

（二）债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，发行人 2015 年公开发行的公司债券（第一期）募集资金中的 20.89 亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，将原用于偿还杭州新城鼎宏房地产开发有限公司 5,000 万元的款项用于偿还子公司杭州新城创宏房地产开发有限公司 5,000 万元。除上述情况外，发行人 2015 年公开发行的公司债券募集资金的实际使用计划与《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》约定的募集资金使用计划一致，本期公司债券募集资金已全部使用完毕。

二、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）

（一）债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2015]1778 号”无异议函核准，发行人于 2015

年 11 月 10 日发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期), 发行规模 20 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》的相关内容, 发行人对本期公司债券募集资金的使用用途为“用于调整债务结构、补充流动资金”。募集资金使用计划为扣除发行费用后, 募集资金中的 15.12 亿元偿还银行借款, 剩余募集资金用于补充公司流动资金。

根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》约定: 因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性, 待本期债券发行完毕、募集资金到账后, 发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要, 对具体偿还计划进行调整。

(二) 债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日, 发行人将 2015 年非公开发行的公司债券(第一期)募集资金中的 5.00 亿元已用于偿还银行借款, 其余用于补充流动资金。符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书》的约定。

三、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)

(一) 债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2015]1778 号”无异议函核准, 发行人于 2016 年 3 月 29 日发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期), 发行规模 30 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)募集说明书》的相关内容, 发行人 2016 年非公开发行公司债券(第一期)基准发行规模为 10 亿元, 募集资金扣除发行费用后, 拟全部用于补充流动资金。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)发行结果公告》, 发行人于 2016 年非公开发行的公司债券的实际募集金额为 30 亿元, 募集资金计划用途为扣除发行费用后, 募集资金中的 14.97 亿元偿还银行借款, 剩余募集资金用于补充公司流动资金。

(二) 债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，公司根据募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行了调整。发行人将 2016 年非公开发行的公司债券（第一期）募集资金中的 14.95 亿元用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。其中，发行人向南昌新城悦盛房地产发展有限公司支付 1,125 万元用于偿还银行借款，该笔款项的金额与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行结果公告》约定的募集资金使用计划中的金额（偿还南昌新城悦盛房地产发展有限公司银行借款 1,400 万元）不完全一致。除上述情况外，发行人非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集资金的使用与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行结果公告》约定的一致，符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》的约定。

四、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）

（一）债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2016]1490 号”无异议函核准，发行人于 2016 年 8 月 15 日发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期），发行规模 20 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，发行人 2016 年非公开发行公司债券（第二期）基准发行规模为 10 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟使用 4.13 亿元偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行结果公告》，发行人于 2016 年非公开发行的公司债券的实际募集金额为 20 亿元，募集资金计划用途为扣除发行费用后，募集资金中的 4.13 亿元偿还银行借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

（二）债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，发行人将 2016 年非公开发行的公司债券（第二期）募集资金中的 4.13 亿元已用于偿还银行借款，其余用于补充流动资金。与《新城控股集团股份有限公司非公开发 2016 年公司债券（第二期）发行结果公告》披露的一致，符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第

二期)募集说明书》的约定。

五、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）

（一）债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2016]1490 号”无异议函核准，发行人于 2016 年 9 月 12 日发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期），发行规模 5 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）募集说明书》的相关内容，发行人 2016 年非公开发行公司债券（第三期）基准发行规模为 5 亿元（可超额配售不超过 10 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟使用 8.49 亿元偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）发行结果公告》，发行人于 2016 年非公开发行的公司债券的实际募集金额为 5 亿元，募集资金计划用途为全部用于偿还银行借款。

（二）债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，发行人 2016 年非公开发行的公司债券（第三期）募集资金中的 4.80 亿元已用于偿还银行借款，尚余 2,000 万元拟用于偿还银行借款，尚未使用，与《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）发行结果公告》披露的一致。

六、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

（一）债券募集资金情况

经上海证券交易所“上证函[2016]1490 号”无异议函核准，发行人于 2016 年 10 月 17 日发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期），发行规模 25 亿元。根据《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）募集说明书》的相关内容，发行人 2016 年非公开发行公司债券（第四期）基准发行规模为 10 亿元（可超额配售不超过 15 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟使用 11.25 亿元偿还金融机构借款，剩余部分用于补充流动资金。

（二）债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，2016 年非公开发行的公司债券（第四期）募集资金中，11.25 亿元用于偿还银行借款，13.75 亿元用于补充流动资金，符合《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）募集说明书》的约定。

第四节 债券利息偿付情况

一、新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 11 月 3 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 3 日。本期债券到期日为 2020 年 11 月 3 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2018 年 11 月 3 日。

2016 年 11 月 3 日，发行人已按时足额支付本期债券自 2015 年 11 月 3 日至 2016 年 11 月 2 日期间的利息。

二、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）

本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年间每年的 11 月 10 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2017 年每年的 11 月 10 日。本期债券到期日为 2018 年 11 月 10 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2017 年 11 月 10 日。

2016 年 11 月 10 日，发行人已按时足额支付本期债券自 2015 年 11 月 10 日至 2016 年 11 月 9 日期间的利息。

三、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）

本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 3 月 29 日。本期债券品种一到期日为 2019 年 3 月 29 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 3 月 29 日。

本期债券品种二的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 29 日；若投资者于第一年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年 3 月 29 日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 3 月 29 日。本期债券品种二到期日为 2019 年 3 月 29 日，到

期支付本金及最后一期利息。若投资者于第一年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2017 年 3 月 29 日，若投资者于第二年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 3 月 29 日。

2017 年 3 月 29 日，发行人已按时足额支付本期债券自 2016 年 3 月 29 日至 2017 年 3 月 28 日期间的利息。

2017 年 2 月 15 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于“16 新城 02”公司债券投资者回售权实施公告》，投资者在回售登记期（2017 年 2 月 17 日至 2017 年 2 月 21 日）内可通过上海证券交易所交易系统进行回售申报。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 新城 02”回售有效期登记数量是 65,000 手，回售金额为 65,000,000 元。发行人已于 2017 年 2 月 22 日公告了《新城控股集团股份有限公司关于“16 新城 02”公司债券投资者回售权实施结果公告》。

四、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）

本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年间每年的 8 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 15 日。本期债券到期日为 2021 年 8 月 15 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 8 月 15 日。

截至本报告出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

五、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）

本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年间每年的 9 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 9 月 12 日。本期债券到期日为 2023 年 9 月 12 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2021 年 9 月 12 日。

截至本报告书出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

六、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年间每年的 10 月 17 日；若投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 10 月 17 日。本期债券到期日为 2021 年 10 月 17 日，到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 10 月 17 日。

截至本报告出具日，本期债券尚未到付息兑付日。

第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券的信用评级情况

“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”的信用评级机构皆为为中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）。中诚信证评于 2015 年及 2016 年分别完成了“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”初次评级，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”的信用等级为 AA+。

2016 年 3 月 22 日，中诚信证评对“15 新城 01”及“15 新城 02”的信用状况进行了跟踪分析并出具了《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》及《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》，经中诚信证评信用评级委员会最后审定，维持发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；维持“15 新城 01”及“15 新城 02”的信用等级为 AA+。

2017 年 3 月 31 日，中诚信证评对“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”的信用状况进行了跟踪分析并出具了《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》及《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期、第三期、第四期）跟踪评级报告（2017）》，经中诚信证评信用评级委员会最后审定，上调发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；上调“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”的信用等级为 AAA。

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“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16

新城 04”及“16 新城 05”信用级别有效期内或者“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”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，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响“15 新城 01”、“15 新城 02”、“16 新城 01”、“16 新城 02”、“16 新城 03”、“16 新城 04”及“16 新城 05”信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上证所网站（www.sse.com.cn）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016年2月29日，新城控股发布《新城控股集团股份有限公司关于董事会秘书变更的公告》，经董事会提名委员会提名，公司第一届董事会第十一次会议同意聘任陈鹏先生为公司董事会秘书。公司负责处理与公司债券相关事务专人由江苏新城董事会秘书唐云龙、证券事务代表杭磊调整为新城控股董事会秘书陈鹏、证券事务代表杭磊。

第八节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，新城控股对除子公司以外的公司担保金额合计 139.37 亿元，新城控股对子公司的担保余额为人民币 76.64 亿元，合计占截至 2016 年 12 月 31 日公司净资产的 145.42%。

截至 2016 年 12 月 31 日，新城控股不存在逾期担保事项。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2016 年 12 月 31 日，新城控股不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2016 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

2016 年，新城控股未发生重大资产重组。

五、非公开发行股票情况

2016 年 2 月 27 日，新城控股发布《新城控股集团股份有限公司关于筹划非公开发行股票事项的停牌公告》，新城控股因筹划重大事项，公司股票已于 2016 年 2 月 26 日停牌一天，鉴于该重大事项可能涉及非公开发行股票且存在不确定性，为维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，经向上海证券交易所申请，新城控股股票自 2016 年 2 月 29 日开始起停牌。

2016 年 3 月 5 日，新城控股发布《新城控股集团股份有限公司关于筹划非公开发行股票事项的继续停牌公告》，目前，涉及新城控股本次非公开发行的有关事宜尚在筹划过程之中。鉴于该事项尚存在不确定性，为维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，经向上海证券交易所申请，新城控股股票自 2016 年 3 月 7 日开市起继续停牌。

2016年3月9日，新城控股发布《新城控股集关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告》，本次非公开发行的发行对象为包括常州富域在内的不超过十家符合相关法律、法规规定条件的特定对象，发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），发行股票数量合计不超过407,166,124股（含407,166,124股）。其中，常州富域承诺以不超过人民币50,000万元（含50,000万元）、并且与其他认购对象相同的价格认购本次非公开发行的股票。2016年3月8日，公司与常州富域签署了《新城控股集团股份有限公司2016年非公开发行人股股票认购协议》（以下简称“《认购协议》”），对本次非公开发行股票认购事项进行约定。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2016年7月1日，新城控股发布《新城控股集关于本次非公开发行A股股票获得中国证监会发行审核委员会审核通过的公告》，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对新城控股非公开发行A股股票的申请进行了审核。根据会议审核结果，新城控股本次非公开发行A股股票的申请获得审核通过。本次非公开发行股票尚需中国证券监督管理委员会核准。

六、关于公司实际控制人相关事宜

2016年1月22日，鉴于新城控股实际控制人、董事长王振华先生的有关传闻，经新城控股申请，新城控股股票于2016年1月22日停牌一天。同日，新城控股从有关方面获悉：王振华先生因个人原因，正在接受常州市武进区纪委调查。王振华先生可以以适当方式参与公司重大事项的决策。根据新城控股反馈，相关事项与新城控股经营无关，不会对新城控股的经营产生实质影响，不会对其整体偿债能力产生重大不利影响，亦不会对13苏新城（代码：122310）债券持有人的本息偿付产生重大不利影响。同时，新城控股表示其目前经营情况正常，该事项对公司经营和业绩不会产生影响。此外，新城控股反馈其将及时披露相关事项的进展。2016年1月23日，新城控股发布《关于公司股票复牌的提示性公告》（公告编号：2016-004），经申请，新城控股股票于2016年1月25日复牌。

2016年2月15日，新城控股发布《新城控股集团股份有限公司公告》，公司实际控制人、董事长王振华先生已回到公司正常工作，全面履行公司董事长职责。新城控股生产经营情况一切正常。

中信证券作为本期债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与新城控股进行了沟通，并根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定出具《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券受托管理人临时报告》。

七、其他重大事项

（一）2016 年新增借款超过 2015 年末净资产的百分之二十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2016 年累计新增借款或对外提供担保超过 2015 年末净资产的百分之二十的情况。发行人于 2016 年 7 月 2 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款及担保情况的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-07-02/601155_20160702_2.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公开发行公司债券受托管理人临时报告》及《新城控股非公开发行公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-07-23/601155_20160723_1.pdf

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-07-23/601155_20160723_2.pdf

（二）2016 年新增借款超过 2015 年末净资产的百分之六十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2016 年累计新增借款或对外提供担保超过 2015 年末净资产的百分之六十的情况。发行人于 2016 年 10 月 15 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-10-15/601155_20161015_1.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-10-21/601155_20161021_1.pdf

（三）2016 年新增借款超过 2015 年末净资产的百分之八十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2016 年累计新增借款或对外提供担保超过 2015 年末净资产的百分之八十的情况。发行人于 2016 年 11 月 5 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-11-05/601155_20161105_3.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-11-14/601155_20161114_1.pdf

（四）2016 新增借款超过 2015 年末净资产的百分之一百二十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2016 年累计新增借款或对外提供担保超过 2015 年末净资产的百分之一百二十的情况。发行人于 2016 年 12 月 7 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-12-07/601155_20161207_1.pdf

针对上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-12-14/601155_20161214_1.pdf

（五）2017 新增借款超过 2016 年末净资产的百分之二十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2017 年累计新增借款或对外提供担保超过 2016 年末净资产的百分之二十的情况。发行人于 2017 年 2 月 9 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-02-09/601155_20170209_1.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理

人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-02-14/601155_20170214_1.pdf

（六）发行人主体及债券信用评级发生变化的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人就公司主体及债券信用评级发生变化的情况于 2017 年 3 月 31 日公告了《新城控股集团股份有限公司关于公司主体及债券信用评级发生变化的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/135093_20170331_1.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-04-10/601155_20170410_1.pdf

（七）2017 新增借款超过 2016 年末净资产的百分之四十的情况

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，发行人存在 2017 年累计新增借款或对外提供担保超过 2016 年末净资产的百分之四十的情况。发行人于 2017 年 4 月 11 日公告了《新城控股关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-04-11/601155_20170411_1.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人出具了《新城控股公司债券受托管理人临时报告》，公告链接：

http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-04-14/601155_20170414_1.pdf

除上述事项外，发行人无其他重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司公司债券受托管理人报告（2016年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2017年5月6日

