

seazen

新城控股

# 新城控股集团股份有限公司

住所：常州市武进高新区西湖路1号

## 2020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：深圳市福田区福田街道福华一路111号



**长城国瑞证券**  
GREAT WALL GLORY SECURITIES

住所：厦门市思明区莲前西路2号莲富大厦17楼



**中山证券**  
ZHONGSHAN SECURITIES

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层



**国泰君安证券股份有限公司**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

签署日期：2020年3月4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 563,798,219 股（含 563,798,219 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 2019 年 9 月末净资产为 543.19 亿元；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 65.13 亿元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

六、截至 2019 年 9 月末，发行人对外担保余额为 173.02 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 1,206.05 亿元，占总资产的比例为 26.63%，其中货币资金为 46.05 亿元、存货为 971.20 亿元、固定资产为 9.23 亿元、投资性房地产为 176.78 亿元，其他非流动资产 2.80 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，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 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，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。

以上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 279.69 亿元、405.26 亿元、541.33 亿元和 295.60 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 30.19 亿元、60.29 亿元、104.91 亿元和 37.32 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 80.97 亿元、-104.85 亿元、38.17 亿元和 -7.41 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 84.14%、85.84%、84.57% 和 88.01%；公司合并口径流动比率分别为 1.13、1.09、1.17 和 1.08；速动比率分别为 0.57、0.50、0.53 和 0.39，公司合并口径资产负债率较高，流动比率、速动比率波动下降，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。近年来，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。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，对所有本期未偿还债券持有人（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

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 394.93 亿元、763.79 亿元、1,455.73 亿元和 2,365.37 亿元，占总资产的比例分别为 38.28%、41.62%、44.07%和 52.22%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 3.97 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 2019 年 9 月末，公司子公司数量众多，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 171.73 亿元、285.20 亿元、453.26 亿元和 556.08 亿元，占总资产的比例分别为 16.65%、15.54%、13.72%和 12.28%，占流动资产的比例分别为 21.42%、20.13%、17.15%和 15.02%。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、2019 年 7 月 3 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于公司董事长变更的公告》，发行人于 2019 年 7 月 3 日接到上海市公安局普陀分局通知，发行人实际控制人、董事长王振华先生因个人原因被刑事拘留，发行



人于 2019 年 7 月 3 日召开第二届董事会第十六次会议，选举发行人董事兼总裁王晓松先生任第二届董事会董事长，任期与第二届董事会任期相同。根据《公司章程》规定，王晓松先生将行使法定代表人职权，签署董事会重要合同、重要文件及其他应由发行人法定代表人签署的其他文件。

2019 年 7 月 9 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于公司董事辞职的公告》，发行人董事会于 2019 年 7 月 8 日先后收到董事王振华先生、独立董事 Aimin Yan 先生的书面辞职报告。王振华先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会董事、提名委员会委员、战略委员会主任委员的职务；Aimin Yan 先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会独立董事及相关专门委员会职务。

2019 年 7 月 11 日，发行人发布《新城控股集团股份有限公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》，根据最高人民检察院及公安机关的通报，发行人实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕。截至本募集说明书出具日，上述案件正在进一步办理中，发行人实际控制人王振华已未在发行人处任职。发行人实际控制人被逮捕引发了较多媒体的关注，发行人与部分商业合作伙伴及金融机构的合作可能会因此而终止或延期；同时，部分针对发行人及发行人管理层的媒体报道，可能会损害发行人的声誉，对发行人的日常经营和财务状况产生不利影响，从而导致金融机构要求发行人提前清偿相关借款。

2019 年 11 月 12 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告》，发行人于 2019 年 11 月 11 日召开股东大会，会议通过了《关于选举公司独立董事的议案》及《关于选举公司董事的议案》，同意选举陈松蹊为独立董事，同意选举曲德君为董事。

十七、2019 年 7 月 25 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于转让项目公司股权的公告》，截至 2019 年 7 月 24 日，公司已累计就 10 个项目公司签署了相关股权及债权转让协议，交易对价合计约为 415,392.92 万元，约占公司 2018 年未经审计归母净资产的 13.62%。

2019 年 7 月 27 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于转让项目公司股权的公告》，公司子公司就 5 个项目公司与交易对方签订了相关股权及债权转让协议，交易对价合计约为 270,729.28 万元，约占公司 2018 年未经

审计归母净资产的 8.88%。

2019 年 8 月 30 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于转让项目公司股权的公告》，公司子公司就 6 个项目公司与交易对方签订了相关股权及债权转让协议，交易对价合计约为 329,225.12 万元，约占公司 2018 年未经审计归母净资产的 10.80%。

如未来发行人持续出售项目公司股权，将对发行人的盈利能力、偿债能力带来一定不良影响。

十八、本期债券因分期发行，故债券名称变更为“新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”，针对本期债券出具的其他相应申请文件效力不变。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
目录 .....	10
第一节 释义 .....	12
第二节 发行概况 .....	15
一、本期发行的基本情况 .....	15
二、本期债券发行的有关机构 .....	21
三、认购人承诺 .....	25
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	25
第三节 风险因素 .....	26
一、与本期债券相关的投资风险 .....	26
二、发行人的相关风险 .....	28
第四节 发行人及本期债券的资信状况 .....	41
一、本期债券的信用评级情况 .....	41
二、中诚信证评信用评级报告主要事项 .....	41
三、发行人主体信用等级上调的原因 .....	43
四、发行人资信情况 .....	45
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 .....	54
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 .....	57
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 .....	87
六、发行人法人治理结构 .....	90

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况 .....	114
八、发行人主营业务概况 .....	119
九、发行人最近三年违法违规情况说明 .....	224
十、发行人关联方及关联交易情况 .....	224
十一、发行人信息披露事务与投资者关系管理 .....	254
十二、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况 .....	255
<b>第七节 财务会计信息 .....</b>	<b>257</b>
一、发行人最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	257
二、发行人合并报表范围的变化 .....	265
三、最近三年及一期主要财务指标及计算方法 .....	291
四、管理层讨论与分析 .....	293
五、发行人有息债务情况 .....	351
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 .....	355
七、发行人资产受限情况 .....	362
<b>第八节 募集资金运用 .....</b>	<b>363</b>
一、本期债券募集资金规模 .....	363
二、募集资金运用计划 .....	363
三、本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排 .....	364
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	365
五、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	365
<b>第九节 债券持有人会议 .....</b>	<b>366</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	366
二、债券持有人会议规则 .....	366
<b>第十节 债券受托管理人 .....</b>	<b>379</b>
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 .....	379
二、债券受托管理协议主要内容 .....	379
<b>第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>391</b>
<b>第十二节 备查文件 .....</b>	<b>424</b>
一、备查文件内容 .....	424
二、备查文件查阅地点 .....	424
三、备查文件查阅时间 .....	426

## 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 12 月 12 日召开的第二届董事会第十一次会议及 2018 年 12 月 28 日召开的 2018 年第六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 80 亿元（含 80 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 2020 年公开发行公司债券（第一期）

本期发行	指	新城控股集团股份有限公司 2020 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 2020 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	原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	原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 2019 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、国泰君安证券股份有限公司
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/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	2016 年度、2017 年度、2018 年度
最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月
最近三年末	指	2016 年末、2017 年末和 2018 年末
最近三年及一期末	指	2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末
工作日	指	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：王晓松

注册资本：2,256,724,186 元人民币

成立日期：1996 年 6 月 30 日

注册地址：常州市武进高新区西湖路 1 号

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)

**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 年末，发行人总资产 33,031,841.74 万元，总负债 27,936,154.33 万元，所有者权益 5,095,687.41 万元；2018 年度实现营业收入 5,413,331.10 万元，



实现利润总额 1,576,714.64 万元，实现净利润 1,220,881.06 万元。

截至 2019 年 9 月末，发行人总资产 45,294,197.91 万元，总负债 39,862,287.07 万元，所有者权益 5,431,910.84 万元；2019 年 1-9 月实现营业收入 2,956,000.74 万元，实现利润总额 541,568.25 万元，实现净利润 417,925.58 万元。

## （二）核准情况及核准规模

2018 年 12 月 12 日，本公司第二届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》。

2018 年 12 月 28 日，本公司 2018 年第六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》。

2019 年 3 月 4 日，经中国证券监督管理委员会（证监许可（2019）289 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 80 亿元（含 80 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 2020 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 3 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总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：**不超过 6 亿元（含 6 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根据簿记建档结果确定。本期债券的票面利率在存续期内固定不变。本期债券品种一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 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。品种二的票面利

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 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

**品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**发行人调整票面利率选择权：**对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 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。对于本期债券的品种二，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。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：**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：**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 个交易日内进行登记。

**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。

**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。

**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 2020 年 3 月 9 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 2021 年至 2023 年每年的 3 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2021 年至 2022 年每年的 3 月 9 日。本期债券品种二的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**到期日：**本期债券品种一的到期日为 2023 年 3 月 9 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 2022 年 3 月 9 日。本期债券品种二的到期日为 2025 年 3 月 9 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 2023 年 3 月 9 日。

**兑付债权登记日：**对于本期债券品种一，本金及最后一期利息的兑付债权登记日为 2023 年 3 月 9 日之前的第 1 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 2022 年 3 月 9 日之前的第 1 个交易日。对于本期债券品种二，本金及最后一期利息的兑付债权登记日为 2025 年 3 月 9 日之前的第 1 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 2023 年 3 月 9 日之前的第 1 个交易日。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日期：**本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 3 月 9 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 2022 年 3 月 9 日。本期债券品种二的兑付日期为 2025 年 3 月 9 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 2023 年 3 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，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）

**计息期限：**本期债券品种一的计息期限为 2020 年 3 月 9 日至 2023 年 3 月 8 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 2020 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 8 日。本期债券品种二的计息期限为 2020 年 3 月 9 日至 2025 年 3 月 8 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 2020 年 3 月 9 日至 2023 年 3 月 8 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及国泰君安证券股份有限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：中信银行上海静安支行

银行账号：8110201012600972333

大额支付系统行号：302290031147

**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：2020 年 3 月 4 日。

发行首日：2020 年 3 月 6 日。

网下发行期限：2020 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 9 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：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 17 楼

法定代表人：王晓松

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：边洋、陈佳斌、鲁浚枫

联系电话：010-86451435

传真：010-65608445

### **（三）联席主承销商**

#### **1、招商证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张昊、周慧敏、赵鑫

联系电话：010-57601990

传真：010-57601901

#### **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 17 层

法定代表人：王勇

联系人：葛正奇、彭军、王秀清、肖兰章、刘玉夕、谭富壬、周嘉伟

联系电话：021-50309375

传真：021-50650063

#### **3、中山证券有限责任公司**

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 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 10 层

法定代表人：林炳城

联系人：徐喆韡、陈曦

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

#### **4、国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

法定代表人/董事长：贺青

联系人：周杰、张睿、王海红、张晗

电话：021-38676666

传真：021-50688712

#### **（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、丁紫仪

联系电话：0755-88265902

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 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

负责人：李丹

联系人：陈玲、王凯

联系电话：021-23238888

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：中信银行上海静安支行

银行账号：8110201012600972333

大额支付系统行号：302290031147

**（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

总经理：蒋锋

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 2019 年 9 月末，本期债券的牵头主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司持有发行人 24,500 股股票。

截至 2019 年 9 月末，本期债券的联席主承销商招商证券衍生投资部持有发行人（601155.SH）共计 185,800 股股票，其中柜台持仓 163,900 股，融资融券券源持仓 21,900 股。

截至 2019 年 9 月末，本期债券的联席主承销商国泰君安证券自营股东账户持有发行人（601155.SH）69,200 股股票，划入券源股东账户持有发行人（601155.SH）34,900 股股票，子公司上海证券自营账户持有发行人（601155.SH）398,000 股股票。

除此之外，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，说明本期债券信用安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。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期债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 84.14%、85.84%、84.57% 和 88.01%，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 1.13、1.09、1.17 和 1.08；速动比率分别为 0.57、0.50、0.53 和 0.39。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 80.97 亿元、-104.85 亿元、38.17 亿元和-7.41 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房地产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。2018 年，公司销售情况良好，预收款新增较多，故 2018 年经营性现金流回正。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 年末，公司已竣工但尚未出售或租赁的建筑面积共计 667.36 万平方米，在建项目面积为 7,158.91 万平方米，待开发项目建筑面积为 3,125.82 万平方米，合计拥有项目建筑面积 10,952.09 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物业销售为主，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 394.93 亿元、763.79 亿元、1,455.73 亿元和 2,365.37 亿元，占总资产的比例分别为 38.28%、41.62%、44.07%和 52.22%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至 2018 年末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为 3.97 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 410.16 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 2019 年 9 月末，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 1,206.05 亿元，占总资产的比例为 26.63%，其中货币资金为 46.05 亿元、存货为 971.20 亿元、固定资产为 9.23 亿元、投资性房地产为 176.78 亿元，其他非流动资产 2.80 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 135.07 亿元、234.96 亿元、407.58 亿元和 547.37 亿元，占公司总资产的比例分别为 13.09%、12.80%、12.34%和 12.08%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 8.15 亿元、9.09 亿元和 28.09 亿元，占当期净利润比重分别为 33.97%、14.52%和 23.01%。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 245.50 亿元、426.64 亿元、727.06 亿元和 876.83 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。

### **9、公司合并财务报表范围变动产生投资收益的不确定性风险**

2016 年度至 2018 年度，公司合、联营企业转为子公司分别产生 0.46 亿元、2.62 亿元和 6.77 亿元收益，各自年度归母净利润均相应增加。该类收益非销售收入所产生的利润，系合、联营公司转为子公司时点时，对该等项目公司存货评

估增值而产生的收益，并计入非经常性损益。若该等公司届时存货销售实现价值与转入时点的评估价值存在差异，将对公司经常性损益产生影响。

此外，合、联营企业转子公司非公司单方面可控，其带来财务报表范围变动而产生的投资收益存在不确定性，在未来年度间或有较大差异。

## **10、公司资金和现金流风险**

由于业务规模持续扩张，公司 2016 年度至 2018 年度筹资活动产生的现金流净流入分别为 66.39 亿元、189.70 亿元及 358.91 亿元；经营活动和投资活动现金合计净流出分别为 6.10 亿元、102.41 亿元及 161.96 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 84.57%，筹资活动产生的现金流持续增高及较高的负债率水平将使公司持续发展面临一定的资金压力。

公司的经营活动和投资活动现金流出主要用于开发运营支出以及新增土地储备。若公司现有项目受宏观经济、房地产市场形势等影响，无法实现足额的销售回款，将影响公司的运营开发支出以及偿还贷款，对公司的生产经营活动造成不利影响。

### **（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 27.13%、34.85%、35.48%和 33.26%。公司最近三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建设的各个环节，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。近年来，随着发行人经

营策略调整，三、四线城市拿地规模有所提升，进而导致项目储备中三、四线房地产开发项目占比提高。截至 2018 年 12 月 31 日，公司位于三、四线城市的存货占比为 61.44%。2018 年度及 2019 年三季度，公司在三、四线城市的房地产合同销售额占比分别为 50.72% 及 55.79%。受调控政策持续影响，自 2018 年下半年至 2019 年三季度，公司三、四线城市房地产项目去化率同比有所下降。

鉴于三、四线城市房地产开发销售业务可能受当地人口增速及居民可支配收入整体相对偏低、购房政策调整等因素影响而波动较大，公司未来在三、四线城市的房地产开发及销售存在不确定性。

### （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 78.93%、76.44%、39.12% 和 96.69%。但与此同时，报告期内各年拿地支出规模较大，2017 年经营活动现金流为净流出。随着公司业务规模的快速增长，需要的资金量会相应增加，但如果发行人后续项目销售迟滞或外部融资环境发生不利变化，将给公司整体运转和偿债能力带来较大压力。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 2019 年 9 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 61.06%，处于绝对控股地位，公司实际控制人为王振华先生。根据最高人民检察院及公安机关的通报，发行人实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕，上述案件正在进一步办理中。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

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，其中以浙江省、南京市、常州市为主，其中 2018 年度公司在浙江省的房地产物业销售收入占比超过 35%。最近三年，公司合并口径在浙江省的房地产物业销售收入占比分别为 5.25%、27.53%和 38.77%，在南京市的房地产物业销售收入占比分别为 17.73%、12.80%和 9.88%，在常州市的房地产物业销售收入占比分别为 8.40%、6.85%和 9.75%。由于业务集中在少数区域，一旦杭州市、南京市、常州市、金华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 563,798,219 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。

## 7、实际控制人被批准逮捕的风险

2019 年 7 月 11 日，发行人发布《新城控股集团股份有限公司关于实际控制人被批准逮捕的公告》，根据最高人民检察院及公安机关的通报，发行人实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕，目前案件正在进一步办理中。虽然发行人实际控制人王振华已未在发行人处任职，但案件进展仍可能对发行人的声誉及经营产生不良影响。

### （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。

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。2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后，

住房与城乡建设部的年度工作会议提出：2019 年房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。

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。

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动工建设，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<sup>1</sup>，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。

---

<sup>1</sup>2010 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”。

## 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 2020 年公开发行公司债券（第一期）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、销售业绩快速增长且行业地位稳固、项目储备较为充裕，区域布局更趋分散以及商业综合体项目租金收入成为利润重要补充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房地产市场政策风险、公司再融资情况、合联营项目往来款及对外担保情况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。公司房地产项目开发以长三角区域主要城市为核心，在长三角拥有广泛的业务布局，并在主要城市取得了领先的市场地位，区域竞争优势显著。

（2）销售业绩快速增长且行业地位稳固。随着“住宅+商业”双轮驱动模式的推行，近年公司销售业绩实现快速增长。2018 年公司实现合同销售金额 2,210.98 亿元，近三年复合增长率为 84.35%，销售排名位居全国房地产开发商前列。2019 年 1-9 月，公司实现合同销售金额 1,976.91 亿元，同比增长 23.89%。

(3) 项目储备较为充裕，区域布局更趋分散。近年来，公司保持了较快的项目拓展节奏，土地储备得到较好补充，区域布局更趋分散均衡。截至 2019 年 6 月末，公司拥有项目建筑面积 13,401.17 万平方米，分布在全国 100 多个城市，充足的土地储备能够为其未来发展提供有力保障。

(4) 商业综合体项目租金收入成为利润重要补充。随着公司不断加大对商业及综合体项目的投资，吾悦广场实现全国范围快速布局，品牌影响力逐渐提升。截至 2019 年 9 月末，公司已开业运营的吾悦广场 49 座，可出租面积合计为 280.21 万平方米，2019 年 1-9 月，实现租金收入 27.62 亿元，同比增长 95.06%。

## 2、主要风险/挑战

(1) 房地产市场政策风险。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，房地产政策的变化将对公司经营战略的实施提出更高要求。

(2) 再融资情况。截至 2019 年 9 月末，公司总债务为 884.61 亿元，其中短期债务为 362.70 亿元，其 2020 年公开市场到期债务（含权）金额约为 184.70 亿元（含境外美元债）。公司融资渠道的恢复情况及其面临的再融资压力值得关注。

(3) 合联营项目往来及对外担保情况。近年来公司规模大幅扩张，合营企业及项目明显增多，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，自本期评级报告出

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，中诚信证评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 2019 年 9 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 1,105.60 亿元，其中已使用授信额度 286.95 亿元，未使用授信余额 818.65 亿元。

新城控股 2018 年度实现营业收入 5,413,331.10 万元，占新城发展营业收入的 98.74%；截至 2018 年末，新城控股资产总额为 33,031,841.74 万元，占新城发展资产总额的 98.06%。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。

截至募集说明书出具日，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：

截至募集说明书出具日发行人及其子公司历年直接债务融资情况<sup>2</sup>

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	7	2015-11-03	2020-11-03	未到期
2	16 新城 04	7 (5+2)	5	4.8	2016-09-12	2023-09-12	未到期
3	17 新城控股 MTN001	5 (3+2)	15	5.4	2017-03-16	2022-03-16	未到期
4	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	15	5.25	2017-04-14	2022-04-14	未到期
5	17 新城控股 PPN001	5 (3+2)	20	6.3	2017-05-17	2022-05-17	未到期
6	17 新城控股 MTN003	5 (3+2)	15	6	2017-07-13	2022-07-13	未到期
7	17 新城控股 ABN001 优先 A	18	15	6.38	2017-10-23	2035-10-23	未到期
8	17 新城控股 ABN001 优先 B	18	5.99	7.2	2017-10-23	2035-10-23	未到期
9	17 新城控股 ABN001 次	18	0.01	-	2017-10-23	2035-10-23	未到期
10	18 新城控股 PPN001	5 (3+2)	8	7	2018-03-26	2023-03-26	未到期
11	18 新城控股 PPN002	5 (3+2)	10	6.9	2018-04-27	2023-04-27	未到期
12	18 新城 1A	3	15.13	7.5	2018-06-04	2021-05-20	未到期
13	18 新城 1B	3	0.8	-	2018-06-04	2021-05-20	未到期
14	18 新控 01	3 (2+1)	6	7.97	2018-08-20	2021-08-20	未到期
15	18 新城控股 MTN002	3 (2+1)	9	7.39	2018-09-17	2021-09-17	未到期
16	18 新城控股 MTN003	2+1	11	7.43	2018-10-15	2021-10-15	未到期
17	18 新控 05	2+2	21.6	7.43	2018-10-29	2022-10-29	未到期

<sup>2</sup>注：截至募集说明书出具日，发行人发行的 15 新城 01 已偿还 19.04 亿元；17 新城控股 ABN001 优先 A 已偿还 12.47 亿元；17 新城控股 ABN001 优先 B 已偿还 1 亿元。

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
18	18 新控 02	3 (1+1+1)	12	8.5	2018-11-07	2021-11-07	未到期
19	18 新城控股 PPN003	2	7	7	2018-12-17	2020-12-17	未到期
20	18 新城控股 MTN001	3+N	10	7	2018-12-28	2021-12-28	未到期
21	19 新城控股 MTN001	3 (2+1)	10	6	2019-01-07	2022-01-07	未到期
22	19 新城控股 ABN001 优先	2	14.8	6.8	2019-01-23	2021-01-23	未到期
23	19 新城控股 ABN001 次	2	0.78	0	2019-01-23	2021-01-23	未到期
24	19 新城 01	4 (2+2)	11	5.05	2019-03-20	2023-03-20	未到期
25	19 新城 02	5 (3+2)	10	5.9	2019-03-20	2024-03-20	未到期
合计			<b>278.11</b>	-	-	-	-

截至报告期末，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 53.56 亿元，如本公司本期申请的不超过 6 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公开发行公司债券余额为 59.56 亿元，占本公司截至 2019 年 9 月净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 10.96%，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	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.08	1.17	1.09	1.13
速动比率	0.39	0.53	0.50	0.57
资产负债率	88.01%	84.57%	85.84%	84.14%
主要财务指标	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数	2.81	4.66	4.47	3.69
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=EBITDA/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

本期公司债券的起息日为 2020 年 3 月 9 日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一每年的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 9 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 2021 年至 2022 年每年的 3 月 9 日。本期债券品种二每年的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 9 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 2021 年至 2023 年每年的 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

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 279.69 亿元、405.26 亿元、541.33 亿元和 295.60 亿元，实现合约销售金额 650.60 亿元、1,264.72 亿元、2,210.98 亿元和 1,976.91 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 382.37 亿元、554.87 亿元、1,057.38 亿元和 1,070.12 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 2019 年 9 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 1,105.60 亿元，其中已使用授信额度 286.95 亿元，未使用授信余额 818.65 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 2019 年 9 月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 37,020,450.92 万元，其中非受限的流动资产余额（合并财务报表口径下）为 26,847,993.33 万元，非受限流动资产明细构成如下：

### 截至 2019 年 9 月末发行人非受限流动资产明细

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	4,207,830.92	15.67
交易性金融资产	30,390.00	0.11
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	19,063.00	0.07
预付款项	872,195.63	3.25
其他应收款	5,560,824.73	20.71
存货	13,941,702.54	51.93
其他流动资产	2,215,986.51	8.25
<b>流动资产合计</b>	<b>26,847,993.33</b>	<b>100.00</b>

截至 2019 年 9 月末，公司所有权受限流动资产账面价值合计 1,017.25 亿元。

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、借款保证金，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（2018 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、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；主要资产被查封、扣押、冻结；发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；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 20%；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；发行人发生

可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；发行人主体或债券信用评级发生变化；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；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；发行人拟变更募集说明书的重要约定；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；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；发行人提出债务重组方案；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

#### **（六）发行人董事会承诺**

根据本公司于 2018 年 12 月 12 日召开的第二届董事会第十一次会议及于 2018 年 12 月 28 日召开的 2018 年第六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**

本公司在中信银行上海静安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两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两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、加速清偿（如适用）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/或利息以及迟延支付本金及/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《债券受托管理系以》任何规定、承诺和保证，未能履行《债券受托管理系以》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：王晓松

注册资本：2,256,724,186 元人民币

成立日期：1996 年 6 月 30 日

注册地址：常州市武进高新区西湖路 1 号

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%
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	<b>5,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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	<b>11,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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%
<b>合计</b>	<b>16,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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%
<b>合计</b>	<b>52,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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	<b>90,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

## 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	<b>116,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

## 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%

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
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%
<b>合计</b>	<b>10,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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%
<b>合计</b>	<b>10,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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	<b>35,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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	<b>60,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>

#### 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。

#### **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，发行人就上述股本减少事项已完成工商变更登记。

#### **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%。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，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并已于

2018 年 11 月 15 日予以注销。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 2,256,724,186 元。

### 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。



## （二）发行人前十名股东

截至 2019 年 9 月末，公司前十大股东持股明细如下：

截至 2019 年 9 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（%）	股东性质
富域发展集团有限公司	1,378,000,000	61.06	境内非国有法人
常州德润咨询管理有限公司	137,800,000	6.11	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	65,397,805	2.90	境外法人
中国证券金融股份有限公司	27,816,200	1.23	国有法人
王佐宇	12,300,100	0.55	境内自然人
新城控股集团股份有限公司回购专用证券账户	11,663,647	0.52	其他
龙松书	7,800,004	0.35	境内自然人
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 沪	7,005,818	0.31	其他
丁宏	6,131,837	0.27	境内自然人
吕立芬	5,280,444	0.23	境内自然人
合计	<b>1,659,195,855</b>	<b>73.53</b>	-

## （三）发行人控股子公司的情况

截至 2019 年 9 月末，发行人主要子公司基本情况如下：

### 1、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 1 月 13 日		
营业期限	自 2010 年 1 月 13 日至 2030 年 1 月 12 日		
注册资本	31,100.00 万元人民币		
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		
统一社会信用代码	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	持有 99.68% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度

	总资产	1,097,978.83	1,066,997.82
	负债	1,048,734.09	1,018,075.59
	净资产	49,244.74	48,922.22
	营业收入	65.92	479.39
	净利润	-358.00	141,145.13

## 2、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	王亚国		
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		
统一社会信用代码	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	直接持有 99.68% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	273,402.12	315,075.85
	负债	130,947.92	168,156.10
	净资产	142,454.20	146,919.75
	营业收入	5,462.79	225,775.11
	净利润	1,671.55	70,418.54

## 3、南京新城万顺房地产有限公司

公司名称	南京新城万顺房地产有限公司		
成立日期	2015 年 1 月 16 日		
营业期限	2015 年 1 月 16 日至 2035 年 1 月 15 日		
注册资本	3,000.00 万元人民币		
法定代表人	王亚国		
注册地址	南京市江北新区高科五路 5 号 29 栋 410-87 室		

统一社会信用代码	913201913027540003		
经营范围	房地产开发与经营。（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	直接持有 99.68% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	1,237,838.45	1,139,052.86
	负债	1,145,344.58	1,054,994.42
	净资产	92,493.87	84,058.45
	营业收入	790.66	223,188.29
	净利润	246.97	67,201.94

#### 4、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		
统一社会信用代码	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	直接持有 99.90% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	1,642,370.94	1,564,619.52
	负债	1,607,338.12	1,502,899.20
	净资产	35,032.82	61,720.32
	营业收入	1,693.92	7,563.92
	净利润	-241.67	104,309.81

#### 5、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	武进国家高新技术产业开发区西湖路 1 号		
统一社会信用代码	91320412716899074N		
经营范围	房地产开发、销售；利用自有资金对房地产项目进行投资（不得从事金融、类金融业务，依法取得许可和备案的除外）；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	持有 95.76% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	1,910,665.37	1,908,989.94
	负债	1,717,907.07	1,715,395.56
	净资产	192,758.30	193,594.37
	营业收入	1,582.04	137,968.07
	净利润	-4,179.75	190,722.87

#### 6、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 5 月 10 日		
营业期限	2011 年 5 月 10 日至 2021 年 5 月 9 日		
注册资本	2,000.00 万元人民币		
法定代表人	丁明芳		
注册地址	嘉定区澄浏中路 2572 号 106 室		
统一社会信用代码	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 99.76% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	12,152,332.32	12,030,497.59
	负债	12,131,581.82	12,009,748.64
	净资产	20,750.50	20,748.95
	营业收入	2,438.27	10,398.42



	净利润	-4,284.57	-2,702.83
--	-----	-----------	-----------

### 7、杭州新城鼎宏房地产开发有限公司

公司名称	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司		
成立日期	2013 年 10 月 8 日		
营业期限	2013 年 10 月 8 日至 2033 年 10 月 7 日		
注册资本	35,650.00 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	拱墅区莫干山路 841 弄 122 号 2 幢一层 135 室		
统一社会信用代码	913301050793151001		
经营范围	房地产开发、经营(上述经营范围应在许可证有效的营业期限内经营); 自有房屋租赁;经济信息咨询;室内外装饰工程的施工(凭资质证书经营)。		
持股比例	直接持有 99.86% 股权		
主要财务数据 (单位: 万元)	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	463,076.47	396,229.51
	负债	421,538.51	348,479.40
	净资产	41,537.96	47,750.11
	营业收入	815.71	3,742.68
	净利润	-2,929.19	60,570.97

### 8、嵊州新城禧盛房地产发展有限公司

公司名称	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司		
成立日期	2015 年 8 月 29 日		
营业期限	2015 年 8 月 29 日至 2035 年 8 月 28 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	嵊州市三江街道兴盛街 666 号		
统一社会信用代码	913306003364640281		
经营范围	从事嵊州市城南新区 R/B2015-32 号地块 (东至澄昌路, 南至环城南路, 西至富豪路, 北至规划道路)、嵊州市城南新区 R/B2015-33 号地块 (东至澄昌路, 南至规划道路, 西至富豪路, 北至规划道路)、嵊州市城南新区 R/B2016-19 号地块 (环堤西路以东, 澄潭江以南,		

	剡溪大桥以西，兴盛街以北）和嵊州市城南新区 R/B2016-20 号地块（环堤西路以东，澄潭江以南，剡溪大桥以西，兴盛街以北）内的房地产的开发经营。		
持股比例	间接持有 99.01% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	376,080.96	363,615.72
	负债	215,318.83	208,085.55
	净资产	160,762.13	155,530.17
	营业收入	38,784.54	295,059.54
	净利润	5,119.54	67,186.80

#### 9、义乌吾悦房地产发展有限公司

公司名称	义乌吾悦房地产发展有限公司		
成立日期	2015 年 10 月 19 日		
营业期限	2015 年 10 月 19 日至 2045 年 10 月 18 日		
注册资本	100,000.00 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	浙江省义乌市江东街道江东东路 2 号新城吾悦广场 6 楼 6005 室		
统一社会信用代码	91330782MA28D19C76		
经营范围	房地产经营与开发。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 50.50% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	278,956.85	348,371.96
	负债	63,556.23	195,102.74
	净资产	215,400.62	153,269.22
	营业收入	23,838.98	397,528.04
	净利润	7,614.75	34,346.57

#### （四）发行人合营、联营公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人共拥有 79 家合营公司、79 家联营公司。

#### 截至 2019 年 9 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%
	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	70%
	苏州聿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%	

公司类型	公司名称	持股比例
	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%
	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%
	南京新城广阅房地产有限公司	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%

公司类型	公司名称	持股比例
	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%
	东台市新碧房地产开发有限公司	25%
	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	50%
	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%
	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%	

公司类型	公司名称	持股比例
	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%

## 1、合营公司

截至 2019 年 9 月末，公司共拥有 79 家合营公司，其中重要合营公司基本情况如下：

### （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	丁明芳		
注册地址	上海市金山区海丰路 65 号 3252 室		
统一社会信用代码	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	持有 50.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	43,192.70	43,929.17
	负债	3,302.22	4,265.36
	净资产	39,890.47	39,663.81
	营业收入	-	1,096.17
	净利润	226.67	3,298.42

### （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	徐刚		
注册地址	苏州市常熟市香山北路 88 号		
统一社会信用代码	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	持有 65.00% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	104,653.90	118,237.62
	负债	7,818.27	22,995.92
	净资产	96,835.63	95,241.70
	营业收入	4,561.56	83,959.66
	净利润	1,593.92	30,378.18

## 2、联营公司

截至 2019 年 9 月末，公司共拥有 79 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		
统一社会信用代码	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	2019 年 9 月 30 日 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	34,965.87	35,032.83
	负债	18,953.50	19,010.00
	净资产	16,012.37	16,022.84

	营业收入	-	-
	净利润	-10.47	513.34

## 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：吕小平

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：实业投资（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）；企业管理咨询；商务信息咨询。（涉及国家特别管理措施的除外；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）富域发展的股东为香港创拓。截至 2019 年 9 月末，富域发展持有发行人 61.06% 股份，为发行人的控股股东。

2018 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。2018 年末，富域发展经审计的资产总额为 3,318.06 亿元，负债总额 2,857.63 亿元，所有者权益 460.43 亿元；2018 年度，公司实现营业总收入 541.35 亿元，净利润 122.21 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。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 2019 年 9 月末,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 2019 年 9 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%
江苏新城兰科投资有限公司	间接持股 100.00%
江苏新启投资有限公司	间接持股 100.00%
上海新启投资有限公司	间接持股 94.74%
上海赛福股权投资基金管理有限公司	间接持股 94.74%
上海新城金融信息服务有限公司	间接持股 98.42%
上海金郡股权投资管理有限公司	间接持股 94.74%

**3、控股股东及实际控制人股权质押情况**

截至报告期末,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 372,710,000 股,占其持有的公司股本总额的 27.05%,占公司股本总额的 16.52%。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,对本期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，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。

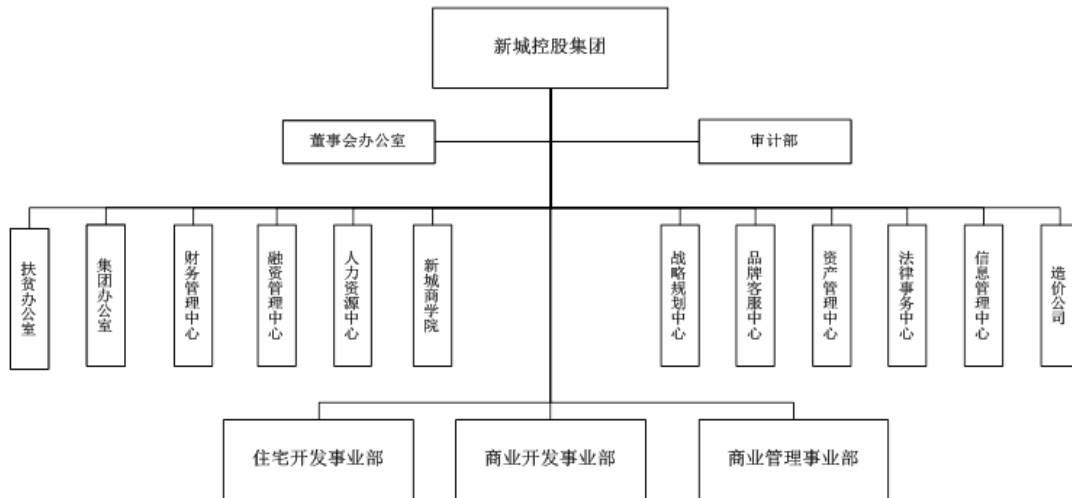
## 5、业务独立

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，能够顺利组织开展相关业务，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 2019 年 9 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配置规划，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发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。截至募集说明书签署日，发行人董事、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
王晓松	董事长/总裁	男	33	2019年07月03日	2021年04月03日
吕小平	董事	男	59	2018年04月04日	2021年04月03日
曲德君	董事	男	55	2019年11月11日	2021年04月03日
梁志诚	董事/联席总裁	男	51	2018年04月04日	2021年04月03日
陈德力	董事/联席总裁	男	46	2018年04月04日	2021年04月03日
袁伯银	董事/联席总裁	男	55	2018年04月04日	2021年04月03日
曹建新	独立董事	男	67	2018年04月04日	2021年04月03日
陈文化	独立董事	男	54	2018年04月04日	2021年04月03日
陈松蹊	独立董事	男	59	2019年11月11日	2021年04月03日
陆忠明	监事会主席	男	48	2018年04月04日	2021年04月03日
汤国荣	监事	男	52	2018年04月04日	2021年04月03日
张国华	监事	男	43	2018年04月03日	2021年04月03日
管有冬	财务负责人	男	37	2018年04月04日	2021年04月03日
陈鹏	董事会秘书	男	46	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

王晓松，男，33岁，加拿大籍；现任新城控股董事长兼总裁，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，59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。

曲德君，男，55岁，中国国籍，无境外居留权，高级会计师。现任新城控股董事，新城发展控股有限公司执行董事兼副董事长。历任大连市对外经济贸易

委员会主任科员，香港大连国际发展有限公司副总经理，大连金威国际贸易有限公司总经理。2002 年 9 月至 2019 年 5 月于大连万达集团任职，历任长沙万达广场投资有限公司财务总监，长沙及武汉万达广场商业管理有限公司总经理，万达商业地产股份有限公司总裁助理、副总裁、执行总裁、兼万达商业管理公司总经理，万达金融集团总裁，万达网络科技集团总裁，万达宝贝王集团董事长。

梁志诚，男，51 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，46 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，55 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，曾担任华润超市（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，67 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、常州贺斯特科技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，54 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，同时担任蓝豹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、亿晶光电科技股份有限公司独立董事、江苏理工学院兼职教授、中国注册会计师协会执业质量检查员、常州市注册会计师协会监管部主任等职务。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。陈先生本科毕业于安徽财贸学院（现安徽财经大学）。

陈松蹊，男，59 岁，中国国籍，无境外居留权，现任新城控股独立董事。历任北京经济学院讲师，澳大利亚联邦科学院海洋实验室统计师，La Trobe University 统计系讲师、高级讲师，新加坡国立大学统计与应用概率系副教授。2003 年 11 月至 2017 年 2 月任 Iowa State University 终身教授。2008 年 6 月至今，任北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系系主任、讲席教授、联席系主任（全职）。

## 2、监事简历

陆忠明，男，48 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首席财务官。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，52 岁，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。

张国华，男，43 岁，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。

### 3、非董事高级管理人员简历

管有冬，男，37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，46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

#### 截至本募集说明书出具日现任董事、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
王晓松	新城发展控股有限公司	非执行董事	2015年10月	2021年10月
	富域发展集团有限公司	董事	2019年9月	2022年9月
	常州德润咨询管理有限公司	执行董事	2019年8月	2022年8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	2022年01月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2017年11月	2020年11月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017年11月	2020年11月
曲德君	新城发展控股有限公司	执行董事兼副董事长	2019年7月	2025年7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	2022年01月
	富域发展集团有限公司	董事	2019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	2022年08月
汤国荣	新城发展控股有限公司	综合管理部总经理	2015年4月	-

#### 截至2019年9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
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	-
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	2019 年 12 月
	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 05 月	-
王晓松	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2019 年 7 月	2021 年 10 月
吕小平	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	2021 年 10 月
陈松蹊	北京大学	光华管理学院商务统计与经济计量系讲席教授、联席系主任	2008 年 6 月	-
陆忠明	新城悦服务集团有限公司	非执行董事	2018 年 10 月	2021 年 10 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 2019 年 9 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 2019 年 9 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	2,000,000
陈德力	董事/联席总裁	2,000,000
管有冬	财务负责人	1,300,000
陈鹏	董事会秘书	1,000,000
王晓松	董事长/总裁	500,000
袁伯银	董事/联席总裁	300,000

## 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、房地产业行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。从 2018 年的整体市场情况看，在政策的积极引导下，市场的需求复苏，成交量一直在稳定增长，一、二线城市比较明显，价格也有所上升，但大多数的三四线城市仍然面临着较大库存去化压力。

#### （1）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，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%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，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%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：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 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控

2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年，中央政府先后强调“房子是用来住的，不是用来炒的”和“坚决

遏制房价上涨”的房地产调控基调，地方政府“因城施策”，实行差异化调控。需求端，在继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管、遏制投机炒房、保障合理住房需求；供给端，重点调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性住房。通过供需两侧的精准调控，房地产市场预期逐步回归理性，促进了房地产市场的持续稳定健康发展。

### （2）房地产开发投资情况

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%（扣除价格因素实际增长 1.1%），增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，同比增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.44%。本年，东部地区房地产开发投资 58,023 亿元，同比增长 7.2%，增速较 1-11 月份回落 0.2 个百分点；中部地区投资 23,884 亿元，同比增长 11.6%，增速较 1-11 月份回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23,877 亿元，同比增长 3.5%，增速较 1-11 月份回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4,015 亿元，同比增长 1.0%，增速较 1-11 月份回落 0.4 个百分点。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。2018 年 12 月，房地产开发景气指数为 101.85，比 11 月份回落 0.09 点。

### （3）房屋销售情况

2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；销售额 117,627 亿元，增长 34.77%。

2017 年，全国商品房销售面积 169,407.82 万平方米，同比增长 7.70%。其中，住宅销售面积增长 5.30%，办公楼销售面积增长 24.30%，商业营业用房销售面

积增长 18.70%。商品房销售额 133,701.31 亿元，同比增长 13.70%。其中，住宅销售额增长 11.30%，办公楼销售额增长 17.50%，商业营业用房销售额增长 25.30%。

2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

## 2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60% 左右，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，将带来大量新增的住房需要。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行

业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

### 3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

#### 1) 房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

#### 2) 房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

#### 3) 房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

#### 4) 房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

### 4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

#### 1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资

金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

**（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房地产物业销售板块。根据克而瑞信息集团发布的《2018 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》显示，新城控股房地产销售面积与销售流量金额分别在全国房地产企业中排名第 7 位与第 8 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	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,889,654.98	97.76	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29
物业销售	2,616,170.98	88.50	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71
物业出租及管理	273,484.01	9.25	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58

其他业务收入	66,345.76	2.24	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71
合计	2,956,000.74	100.00	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100	2,796,928.25	100
主营业务成本	1,829,039.94	97.58	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15
物业销售	1,745,947.09	93.15	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71
物业出租及管理	83,092.85	4.43	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44
其他业务成本	45,332.79	2.42	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85
合计	1,874,372.73	100.00	3,427,324.71	100.00	2,611,515.39	100	2,017,415.59	100
主营业务毛利润	1,060,615.04	98.06	1,953,876.01	98.38	1,422,605.15	98.72	768,933.44	98.64
其中：物业销售	870,223.89	80.46	1,803,903.41	90.83	1,351,796.63	93.81	733,786.82	94.13
物业出租及管理	190,391.15	17.60	149,972.59	7.55	70,808.52	4.91	35,146.62	4.51
其他业务	21,012.97	1.94	32,130.38	1.62	18,447.94	1.28	10,579.22	1.36
毛利润合计/综合毛利润	1,081,628.02	100.00	1,986,006.39	100.00	1,441,053.09	100	779,512.66	100
主营业务净毛利率	36.70		36.83		35.73		27.97	
其中：物业销售	33.26		35.48		34.85		27.13	
物业出租及管理	69.62		67.76		69.5		79.7	
其他业务	31.67		29.70		25.86		22.07	
合计	36.59		36.69		35.56		27.87	

## 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	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	2,889,654.98	97.76	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29
其中：房地产物业销售	2,616,170.98	88.50	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71
物业出租及管理	273,484.01	9.25	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58
其他业务收入	66,345.76	2.24	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71
合计	2,956,000.74	100.00	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100.00	2,796,928.25	100.00

公司营业收入主要由房地产物业销售业务、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，主要以房地产物业销售、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 2,748,991.24 万元、3,981,230.19 万元、5,305,165.12 万元和 2,889,654.98 万元。其中，房地产物业销售占营业收入比分别为 96.71%、95.73%、93.91%和 88.50%。房地产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，2018 年公司普通住宅地产占房地产物业销售比例为 57.60%。公司其他业务收入主要是合作项目管理费收入。

2017 年公司主营业务收入较 2016 年增加 1,232,238.95 万元，增幅 44.83%。2018 年公司主营业务收入较 2017 年增加 1,323,934.93 万元，增幅 33.25%。近三年，新城控股业绩波动主要受房地产物业销售情况的影响。

最近三年及一期，新城控股房地产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

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
结转收入（万元）	2,616,170.98	5,083,823.48	3,879,341.82	2,704,892.89
结转成本（万元）	1,745,947.09	3,279,920.07	2,527,545.19	1,971,106.07
结转面积（平方米）	2,548,449.00	4,453,962.00	5,077,838.00	3,259,951.00
结算均价（元/平方米）	10,265.74	11,414.62	10,582.62	9,849.22

2017 年房地产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%；2018 年房地产物业销售实现结转收入较 2017 年增加 1,204,481.66 万元，增幅 31.05%，公司近三年房地产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、房地产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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------



	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,829,039.94	97.58	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15
其中：房地产物业销售	1,745,947.09	93.15	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71
物业出租及管理	83,092.85	4.43	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44
其他业务成本	45,332.79	2.42	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85
合计	1,874,372.73	100.00	3,427,324.71	100.00	2,611,515.39	100.00	2,017,415.59	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 2,017,415.59 万元、2,611,515.39 万元、3,427,324.71 万元和 1,874,372.73 万元，其中房地产物业销售成本分别为 1,971,106.07 万元、2,527,545.19 万元、3,279,920.07 万元和 1,745,947.09 万元，占营业成本比例分别为 97.71%、96.78%、95.70%和 93.15%。

### 3、利润情况分析

#### 最近三年及一期利润情况

单位：万元、%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	1,060,615.04	36.70	1,953,876.01	36.83	1,422,605.15	35.73	768,933.44	27.97
其中：房地产物业销售	870,223.89	33.26	1,803,903.41	35.48	1,351,796.63	34.85	733,786.82	27.13
物业出租及管理	190,391.15	69.62	149,972.60	67.76	70,808.52	69.50	35,146.62	79.70
其他业务	21,012.97	31.67	32,130.38	29.70	18,447.94	25.86	10,579.22	22.07
毛利润合计/综合毛利率	1,081,628.02	36.59	1,986,006.39	36.69	1,441,053.09	35.56	779,512.66	27.87

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.87%、35.56%、36.69%和 36.59%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 27.13%、34.85%、35.48%和 33.26%。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，公司营业利润分别为 423,192.48 万元、835,969.03 万元、1,564,345.81 万元和 536,122.39 万元；利润总额分别为 428,996.36 万元、837,056.76

万元、1,576,714.64 万元和 541,568.25 万元；实现净利润分别为 315,593.83 万元、626,036.27 万元、1,220,881.06 万元和 417,925.58 万元，近三年均呈稳步上升趋势。

#### （四）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 2019 年 9 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 2019 年 9 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	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/16
2	常州兴都房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/7/15
3	宁波悦隆房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2020/7/31
4	日照亿昶房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/10/31
5	潍坊亿拓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/31
6	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/30
7	宿州新城金悦房地产开发有限公司(已退出)	暂定资质证书	2020/6/23
8	南通招鑫置业有限公司	暂定二级	2020/7/29
9	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	资质证书（三级）	2022/2/28
10	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/11/13
11	随州新城悦博房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2020/3/7
12	仁寿亿辉房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/6/28
13	宿州新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/25
14	常州新城金郡房地产有限公司	资质证书暂贰级	2020/1/11
15	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/8
16	浙江鳌盛房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/7/15
17	邳州锦道房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/3/5
18	重庆天联置业有限责任公司	资质证书（三级）	2020/8/24
19	昆明新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/27

20	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/6/19
21	合肥新城亿瑞房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/6/10
22	常州新城亿欣房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/5/27
23	青岛慧鼎置业有限公司	暂定资质证书	2019/12/3
24	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/2/7
25	昆山德睿房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2020/11/17
26	淄博新城华云房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/10
27	德阳新城亿博房地产开发有限公司	资质证书（二级）	2022/5/9
28	温岭新城悦盛房地产开发有限公司(已退出)	资质证书（暂三）	2020/8/28
29	石家庄亿润房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/29
30	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/6
31	天津国能滨海置业有限公司	资质证书（四级）副本	2021/5/31
32	长沙新城万博置业有限公司	资质证书（三级）	2020/3/31
33	邛崃亿睿房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2021/6/28
34	北京新城万隆房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/6
35	成都市津地房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/6/28
36	宁波凯拓房地产发展有限公司	资质证书（三级）	2020/6/30
37	杭州新城创宏房地产开发有限公司	资质证书（三级）	2021/1/28
38	常熟金宸房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/9/29
39	上海新城创域房地产有限公司	资质证书（暂定）	2019/12/31
40	上海新城万嘉房地产有限公司	资质证书（二级）	2021/12/31
41	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2020/10/31
42	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/10/24
43	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/7/11
44	高唐县新城创置房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2020/9/19
45	昆明新城万博房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2022/2/2
46	西安亿翰房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/1/31
47	南京汇隆房地产有限公司	资质证书（暂二）	2020/7/4
48	苏州晟铭房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/4/14
49	常州新城创恒房地产开发有限公司	资质证书(暂贰)	2020/6/9
50	张家港志成房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/9/28

51	西安新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/31
52	长春新城悦盛房地产发展有限公司	暂定资质证书	2019/10/31
53	杭州新城松郡房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/24
54	苏州金世纪房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2019/10/21
55	南京新城创汇房地产有限公司	资质证书（暂三）	2020/4/6
56	上海玺越房地产开发有限公司	暂定资质副本	2020/12/31
57	句容万博房地产开发有限公司	资质证书（二级）	2020/5/6
58	江苏通佳置业有限公司	暂定资质证书	2020/4/10
59	杭州新城美佳房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/11/3
60	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/25
61	天津新城悦茂房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/30
62	泰兴新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/3/5
63	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/2/28
64	常州新城房产开发有限公司	资质证书（壹级）	2021/12/31
65	亳州悦通房地产开发有限公司	房地产开发资质（暂定级）	2020/8/12
66	肇庆亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/12/31
67	滁州新城悦博房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/4/1
68	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	资质证书（暂贰级）	2020/8/30
69	台州新城万博房地产发展有限公司	暂定资质证书	2020/7/22
70	嘉善盛泰置业有限公司	资质证书（暂定）	2020/3/28
71	淮安融侨置业有限公司	暂定资质（二级）	2020/11/11
72	青岛慧泰置业有限公司	暂定资质证书	2020/4/15
73	惠州俊安实业有限公司	暂定资质证书	2019/12/28
74	泰州开泰汽车城发展有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/7/23
75	遵义新城亿博房地产开发有限公司	资质证书（暂定资质）	2021/1/29
76	淮安新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/4/12
77	启东碧和房地产开发有限公司	资质证书正本（暂定）	2020/4/30
78	重庆北麓置业有限公司	资质证书（二级）	2021/11/29
79	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/6/9
80	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2020/5/15
81	阜阳中之环置业有限公司	资质证书（暂定）	2020/6/28

82	东莞亿泰房地产开发有限公司	暂定开发资质证书	2020/2/14
83	长沙悦博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/10
84	桂林新城万博房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2020/3/15
85	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/7/21
86	简阳市亿晟房地产开发有限公司	资质证书（暂定三级）	2021/10/24
87	镇江悦璟房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/5/27
88	沭阳碧新房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/3/13
89	常州卓盛房地产发展有限公司	资质证书（暂贰级）	2020/10/21
90	钦州新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/3
91	沧州万合金郡房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/11
92	台州新城亿旭房地产开发有限公司	暂定资质(三级)	2020/10/27
93	南宁亿文房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/29
94	天津新城悦弘房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/30
95	海口新城万博房地产发展有限公司	资质证书（三级）	2020/5/22
96	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	资质证书（二级）	2020/3/20
97	镇江广丰房地产有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/2/8
98	北京新城金郡房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/10
99	上海睿涛房地产开发有限公司	暂定资质正本	2020/12/31
100	芜湖悦顺房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/6/30
101	上海佘山乡村俱乐部有限公司	资质证书正本（暂定）	2019/12/31
102	苏州盛玺房地产有限公司	暂定资质（叁级）	2020/8/5
103	南昌亿卓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/2
104	上海茂璟置业有限公司	资质证书（暂定）	2019/12/31
105	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	暂定资质二级	2020/4/10
106	包头市新城亿博房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2022/7/15
107	临沂新城吾悦置业有限公司	暂定资质证书	2020/1/19
108	宿迁新城恒力房地产有限公司	暂定资质（二级）	2020/11/1
109	新昌县富高置业有限公司	暂定资质证书	2020/5/17
110	潍坊亿晟房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/31
111	惠州中奕房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/6/2
112	济宁新城悦盛置业有限公司	暂定资质证书	2020/7/15

113	太原新城凯拓房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2021/6/5
114	重庆盛牧房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/7/11
115	六安亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/31
116	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/7/4
117	苏州新城创盛置业有限公司	资质证书（贰级）	2019/12/28
118	天津新城悦荣房地产开发有限公司	暂定资质证书（四级）	2020/8/31
119	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2019/11/13
120	上海碧罗房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2019/12/31
121	嘉善尚湾房地产开发有限公司	资质证书正本（暂定）	2020/4/10
122	汉中新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/2/22
123	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2019/12/26
124	台州德新园置业有限公司	暂定资质	2021/11/28
125	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/10
126	贵港亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/26
127	北京新城创宏房地产开发有限公司(已注销)	暂定资质证书	2019/12/6
128	宝应亿盛房地产开发有限公司	资质证书（二级）	2020/7/4
129	南京新城亿欣房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/5/14
130	苏州灏溢房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/7/23
131	镇江颐发房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/4/3
132	肇庆市鼎泰房地产有限公司	资质证书（四级）	2022/5/4
133	常州万方新城房地产开发有限公司	资质证书暂贰级	2019/10/31
134	合肥新城亿盛房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/1/9
135	西安新锦樾房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/6/30
136	常州新城悦佳房地产开发有限公司	资质证书(暂贰)	2020/4/3
137	唐山亿茂房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2021/6/24
138	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/9/10
139	南通新城创置房地产有限公司	暂定二级资质	2020/6/23
140	宿迁新城亿盛房地产有限公司	资质证书（暂二级）	2020/9/19
141	海盐亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/2/1
142	常熟万中城房地产有限公司	暂定资质证书（贰级）	2019/10/7
143	邳州珍宝岛房地产有限公司	资质证书（暂贰）	2020/3/13

144	天津新城悦郡房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/6/30
145	长沙凯拓房地产开发有限公司	暂定开发资质	2020/5/7
146	上海拓裕房地产开发有限公司	暂定资质正本	2020/12/31
147	无锡新城创置房地产有限公司	资质证书二级	2019/11/1
148	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/1/8
149	重庆首铭房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/3/18
150	常州新城万佳房地产开发有限公司	资质证书（暂贰级）	2020/8/1
151	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/6/19
152	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/6/20
153	昆明悦宸房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/26
154	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/11/12
155	天津新城悦隆房地产开发有限公司	暂定资质副本	2020/8/31
156	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/6/16
157	巩义市悦宸置业有限公司	暂定资质证书	2021/7/30
158	南京新城创隆房地产有限公司	资质证书（核二）	2020/10/30
159	仙居悦盛房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/6/26
160	简阳市京新房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/4/19
161	合肥新城万弘房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/2/20
162	重庆铭睿房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/8/14
163	重庆悦璟房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/6/10
164	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	暂定资质（四级）	2020/4/18
165	宁波荣慈置业有限公司	资质证书（暂定三级）	2019/10/31
166	扬州启辉置业有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/11/19
167	佛山鼎域房地产有限公司	资质证书（四级）	2020/5/21
168	巩义市悦晟置业有限公司	暂定资质证书	2021/7/30
169	重庆东睿房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2019/11/30
170	来安金弘新房地产有限公司	资质证书（暂三）	2019/10/30
171	镇江领尚房地产有限公司	暂定资质证书（三级）	2020/5/30
172	宿迁新城亿辉房地产有限公司	暂定资质（二级）	2020/11/13
173	常州亿泰房地产开发有限公司	资质证书暂贰级	2020/6/24
174	上海嘉禹置业有限公司	资质证书副本（暂定）	2020/10/31

175	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/6/12
176	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/8/7
177	北京悦创房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/27
178	宿迁力达置业有限公司	暂定资质（二级）	2020/3/21
179	常熟中置房地产有限公司	资质证书（贰级）	2020/11/9
180	吴江恒力地产有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/11/19
181	如皋市亿晟房地产有限公司	暂定二级资质	2020/8/19
182	银川新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质	2020/8/26
183	金华锦海置业有限公司	资质证书（暂定级）	2020/7/25
184	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	暂定二级资质证书	2019/12/20
185	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/10/31
186	张家港市祥盛房地产开发有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/6/24
187	镇江亿腾房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/5/27
188	乐清昌悦置业有限公司	暂定资质证书	2021/4/28
189	成都市亿熠房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/8/1
190	东台市新城悦盛房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/4
191	金华新城创域房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/5/31
192	常州凯拓房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/3/13
193	海丰县振业房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/2
194	常州新城宏业房地产有限公司	暂定资质（二级）	2020/12/19
195	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/5/8
196	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2021/1/31
197	苏州新城万瑞房地产有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/1/29
198	南京明弘新房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/10/11
199	东台市新碧房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/7/15
200	南京新城创锦房地产有限公司	资质证书（暂二）	2020/4/3
201	天津新城悦达房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/8/31
202	太原新城悦拓房地产开发有限公司(已退出)	资质证书（暂定级）	2020/6/25
203	宁波新城万博房地产发展有限公司	资质证书（三级）	2019/10/31
204	廊坊市海润达房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2021/6/21
205	新城控股集团股份有限公司	资质证书（壹级）	2022/1/17



206	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/6/24
207	杭州新城德佳房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/11/12
208	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/5/22
209	苏州嘉众房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2019/11/13
210	苏州百翔置业有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/11/19
211	嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	资质证书副本（四级）	2022/2/18
212	西安悦晟房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/3/31
213	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	暂定资质（二级）	2020/12/19
214	淮安新城亿禄房地产有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/9/19
215	常熟亿璟房地产有限公司	暂定资质（二级）	2020/9/19
216	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	暂定开发资质	2020/8/18
217	南京锐昱房地产开发有限公司	资质证书（暂三）	2020/4/30
218	合肥新城亿拓房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/6/10
219	重庆亿臻房地产开发有限公司	资质证书（暂二）	2020/7/17
220	苏州创瑞房地产咨询有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/4/18
221	成都市津城房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/5/3
222	乐清市梁荣置业有限公司	暂定资质证书	2021/9/11
223	舟山聚佑房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/24
224	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2020/5/2
225	威海亿卓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/30
226	常州晟铭房地产开发有限公司	资质证书暂贰级	2020/4/23
227	长春新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/21
228	盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	资质证书（暂定二级）	2020/4/3
229	常州新城亿捷房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2021/2/1
230	上海佳朋房地产开发有限公司	资质证书副本（暂定）	2020/3/9
231	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/1/29
232	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/29
233	常州亿隆房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/6/24
234	常州汇盛房地产发展有限公司	暂定资质（二级）	2020/12/19
235	沈阳亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/6
236	恩平市亿恒房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2019/11/14

237	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/8/21
238	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	资质证书（暂定级）	2020/3/20
239	天津新城创置房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2021/2/28
240	西安威铭置业有限公司	资质证书（暂定级）	2020/4/30
241	温州新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书（一级）	2020/1/23
242	西安新城万博房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2020/12/10
243	重庆亿尊投资有限公司	资质证书（暂二）	2020/5/27
244	烟台亿腾房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/31
245	重庆吾悦房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/12/25
246	平湖新城万博商业开发有限公司	资质证书（三级）	2021/4/23
247	启东市新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/7/4
248	平湖悦佳房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2021/6/13
249	常州新城悦尚房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/6/20
250	金华新城亿佳房地产开发有限公司	暂定开发资质证书	2020/8/31
251	西安创樾房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/10/31
252	平湖创锦房地产有限公司	资质证书（三级）	2020/11/12
253	九江市悦祥房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/23
254	嘉善荣安置业有限公司	资质证书（暂定）	2020/10/31
255	莒县悦隼置业有限公司	暂定资质证书	2019/10/31
256	杭州新城创盛房地产开发有限公司	资质证照（三级）	2020/6/16
257	天津新城悦恒房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/31
258	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/8/21
259	常州新龙创置房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/4/8
260	株洲欣盛万博置业有限公司	资质证书（暂定）	2020/9/3
261	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	暂定开发资质（二级）	2020/8/1
262	连云港新城万博房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/11/1
263	阳谷裕昌置业有限公司	资质证书（暂定）	2020/6/28
264	张家港市创鸿房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/4/12
265	合肥新城创晟房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/4/2
266	北京新城创置房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/25
267	成都兴青房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/3/5

268	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	暂定资质（三级）	2019/12/14
269	商丘悦恒房地产开发有限公司(已退出)	暂定资质证书	2021/7/2
270	苏州新城创恒房地产有限公司	暂定资质证书（三级）	2020/11/17
271	泰兴市乾元房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/10/28
272	南宁吾悦房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/30
273	江苏兰华投资开发有限公司	暂定资质（三级）证书	2020/9/15
274	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	资质证书（暂定贰级）	2019/11/28
275	内江新城悦盛房地产开发有限公司	暂定资质（三级）	2022/10/9
276	常州绿都房地产有限公司	资质证书（壹级）	2020/11/2
277	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2021/8/15
278	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2022/4/29
279	嘉善骏盛房地产开发有限公司	资质证书副本（暂定）	2020/9/20
280	博罗信德实业有限公司	暂定资质证书	2020/6/3
281	河北金郡房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/9
282	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2020/11/29
283	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/8/31
284	昭通亿博房地产开发有限公司	核定资质（四级）	2022/10/22
285	平湖亿润房地产开发有限公司	资质证书（暂定）	2020/7/18
286	晋宁滇池置业有限公司	暂定资质证书	2020/6/12
287	镇江悦盛房地产发展有限公司	暂定资质证书暂贰级 （正本）	2019/11/3
288	绍兴豪湖房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/31
289	盐城新城亿博房地产开发有限公司	暂二级开发资质证书	2020/6/6
290	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	资质证书（暂贰）	2020/2/1
291	郑州新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/3/14
292	南京新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/2/1
293	南京新城万隆房地产有限公司	资质证书（二级）	2020/9/24
294	青岛双城房地产有限公司	暂定开发资质	2020/3/30
295	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/10/29
296	唐山郡成房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/7
297	青岛特成房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/4/30
298	齐河坤新置业有限公司	暂定资质证书	2020/6/30

299	佛山鼎图房地产有限公司	核定资质（四级）	2020/9/26
300	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	暂定资质证书	2020/8/31
301	潍坊亿欣房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/31
302	南京新城广阔房地产有限公司	暂定资质（二级）	2020/7/21
303	南京新城万顺房地产有限公司	资质证书（核二）	2020/5/17
304	湘潭和宇置业有限公司	资质证书（三级）	2022/3/18
305	北海亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/11/28
306	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/2/25
307	合肥新城创宏房地产有限公司	资质证书（暂定）	2020/2/25
308	南昌吾悦房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2022/6/5
309	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/9/9
310	南宁亿瀚房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/7/31
311	济南新城创置房地产开发有限公司	资质证书（叁级）	2021/8/21
312	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/6/28
313	常州新城悦兴房地产开发有限公司	资质证书暂贰级	2020/7/4
314	天津新城亿恒房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/31
315	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	暂定资质证书二级	2020/6/20
316	肇庆亿超房地产有限公司	资质证书（肆级）	2022/8/12
317	桐乡卓盛房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2021/10/19
318	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	暂定资质证书	2021/9/10
319	天津俊安房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2020/4/30
320	中山市岚彩房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2022/4/2
321	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	资质证书（暂一）	2020/5/12
322	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/5/6
323	苏州正信置业发展有限公司	暂定资质（二级）	2020/10/10
324	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	资质证书	2021/7/7
325	苏州聿盛房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）	2020/2/25
326	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	资质证书（肆级）	2021/6/30
327	晋江新城吾悦发展有限公司	暂定资质证书	2022/6/9
328	金华新城亿宏房地产开发有限公司	暂定开发资质证书	2020/9/12
329	天津新城悦锦房地产开发有限公司	暂定资质证书（四级）	2020/8/31

330	齐河县新城创置房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/3/31
331	瑞安市鸿熹置业有限公司	暂定资质证书	2021/2/28
332	惠州市辰邦实业有限公司	资质肆级	2020/12/31
333	义乌吾悦房地产发展有限公司	资质证书（四级）	2022/6/4
334	南京新保弘房地产有限公司	资质证书（暂二）	2020/1/21
335	天津和益房地产开发有限公司	暂定资质（四级）	2020/6/30
336	长沙君正房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/15
337	南通暄玺房地产有限公司	暂定二级资质	2020/1/4
338	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/7/4
339	西宁新城亿博房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/1/14
340	淮安新城红悦房地产有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/5/14
341	天津新城宝郡房地产开发有限公司	资质证书（四级）	2021/12/31
342	常熟金俊房地产开发有限公司	暂定资质（二级）	2020/10/11
343	桂林亿瀚房地产开发有限公司	暂定资质证书	2019/12/6
344	雅安市亿弘房地产开发有限公司	暂定资质证书（三级）	2021/9/19

## 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。

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 2016-2018 年度及 2019 年 1-6 月房地产开发经营情况

2016-2018 年度及 2019 年 1-6 月新城控股房地产业务的主要经营数据如下表所示：

发行人 2016-2018 年度及 2019 年 1-6 月房地产业务主要经营情况

报告期	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产物业销售收入（亿元）	144.84	508.38	387.93	270.49
占当期营业收入的比例（%）	84.88	93.91	95.73	96.71
房地产物业销售毛利率（%）	33.76	35.48	34.85	27.13
物业出租及管理收入（亿元）	17.10	22.13	10.19	4.41

占当期营业收入的比例 (%)	10.02	4.09	2.51	1.58
物业出租及管理毛利率 (%)	69.00	67.76	69.50	79.70
销售面积 (万平方米)	1,049.52	1,812.06	928.28	575.00
销售金额 (亿元)	1,224.18	2,210.98	1,264.72 <sup>3</sup>	650.60
竣工交付的子项目数量 (个)	34	58	39	25
竣工面积 (万平方米)	404	979.82	724.07	401.45
在建项目个数 (个)	339	295	127	59
在建面积 (万平方米)	8,849.40	7,158.91	2,665.62	1,037.36
新开工面积	2,096.93	4,957.34	2,066.26	850.02
购地均价 (元/平方米)	2,990	2,330.00	3,175.00	3,762.10
销售均价 (元/平方米)	11,473.25	12,201.48	13,624.34	11,314.78

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。

2016-2018 年度及 2019 年 1-6 月企业销售面积以及销售金额逐步增长，2016-2018 年度及 2019 年 1-6 月企业销售面积分别为 575.00 万平方米、928.28 万平方米、1,812.06 万平方米和 1,049.52 万平方米，销售金额分别为 650.60 亿、1,264.72 亿元、2,210.98 亿元和 1,224.18 亿元，近三年来始终保持增长趋势，且 2018 年较 2017 年和 2017 年较 2016 年均均有大幅增长，主要系公司部分预售房源集中在 2017 年和 2018 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房地产物业销售为主，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，2018 年末企业在建项目为 295 个，在建总面积和新开工面积均较 2017 年末有大幅度的上涨。

<sup>3</sup>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期房销售，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。

**(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/m<sup>2</sup>

城市	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
上海	44,937	49,531	37,567	25,593
南京	28,798	17,434	24,165	17,927
苏州	14,624	14,770	16,943	14,205
常州	14,742	13,275	12,186	10,419
无锡	14,672	15,468	13,067	9,837
武汉	11,340	13,201	12,401	9,356
长沙	9,769	9,322	16,586	4,495
镇江	9,614	11,885	6,952	6,892
杭州	20,569	20,813	21,920	19,837
南通	12,831	10,980	8,383	6,464
成都	8,785	5,408	9,186	7,003
海口	-	-	15,457	11,844
济南	11,553	12,917	13,434	7,865
南昌	16,114	9,588	12,910	11,158
青岛	13,083	15,625	17,071	11,701
台州	10,407	9,867	12,941	14,308
长春	9,019	10,661	8,691	8,634
桐乡	-	10,230	20,681	9,454
安庆	-	5,413	7,499	6,470
嵊州	7,164	7,435	9,432	10,575
晋江	-	10,716	10,923	7,395
如皋	-	15,036	19,826	17,800
瑞安	-	18,898	18,577	25,698
扬州	8,296	10,437	11,841	-



城市	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
义乌	-	15,988	17,950	17,671
衢州	-	-	13,031	12,785
宁波	12,227	10,278	13,744	9,620
天津	12,212	13,564	14,993	-
合肥	12,412	14,577	13,863	-

最近三年及一期，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波动上升趋势。

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。

2018 年，发行人在上海、武汉、合肥、无锡等一、二线城市的房地产项目平均售价较 2017 年均有所上升，南京、苏州、长沙、杭州、成都等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房地产物业销售结算收入分地区构成情况如下：

**最近三年及一期房地产物业销售结算收入地区构成情况**

单位：万元、%

地区	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南京	198,200.38	7.58	502,059.81	9.88	496,438.11	12.80	479,456.59	17.73
上海	4,559.77	0.17	1,234.85	0.02	120,848.94	3.12	450,830.75	16.67
常州	15,974.80	0.61	495,826.64	9.75	265,659.75	6.85	227,281.27	8.40
苏州	187,007.92	7.15	282,197.94	5.55	431,894.89	11.13	170,557.75	6.31
昆山	49.62	0.01	-	-	-	-	7,964.39	0.29
无锡	464.42	0.02	1,031.65	0.02	78,229.68	2.02	51,102.98	1.89
长沙	93,486.71	3.57	126,141.90	2.48	18,986.75	0.49	38,713.51	1.43
镇江	2,208.16	0.08	62,980.55	1.24	361,876.37	9.33	-	-
浙江	621,709.31	23.76	1,971,200.03	38.77	1,067,849.43	27.53	141,887.22	5.25

地区	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	1,492,509.89	57.05	1,641,150.11	32.28	1,037,557.90	26.75	1,137,098.43	42.04
<b>合计</b>	<b>2,616,170.98</b>	<b>100.00</b>	<b>5,083,823.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,879,341.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2,704,892.89</b>	<b>100.00</b>

发行人主要房地产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，公司房地产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，公司房地产物业销售主要分布于浙江、南京及常州，分别占销售结转收入总额的 38.77%、9.88%、9.75%，合计约占总销售结转收入的 58.40%。

**2018 年末发行人一、二线城市销售面积和待售面积占比情况**

单位：平方米

地区	总可租售面积	销售结转面积	已售未结面积	待售面积	待售面积占比
青岛	4,816,723.00	461,016.00	931,537.00	3,424,170.00	71%
苏州	8,685,917.00	2,693,125.00	2,051,321.00	3,941,471.00	45%
成都	3,361,484.00	448,627.00	620,972.00	2,291,885.00	68%
长沙	1,924,981.00	227,545.00	685,671.00	1,011,765.00	53%
天津	2,092,609.00	-	733,316.00	1,359,293.00	65%
重庆	3,334,080.00	328.00	503,122.00	2,830,630.00	85%
济南	1,409,040.00	33,750.00	631,695.00	743,595.00	53%
合肥	2,074,300.00	108,297.00	793,553.00	1,172,450.00	57%
上海	1,410,061.00	252,252.00	175,745.00	982,064.00	70%
南京	2,516,794.00	862,487.00	366,859.00	1,287,448.00	51%
昆明	1,954,283.00	21,371.00	539,384.00	1,393,528.00	71%
武汉	1,723,685.00	440,114.00	534,502.00	749,069.00	43%

佛山	764,032.00	-	223,797.00	540,235.00	71%
西安	1,307,557.00	-	319,915.00	987,642.00	76%
宁波	1,354,682.00	449,306.00	204,752.00	700,624.00	52%
无锡	330,795.00	-	172,542.00	158,253.00	48%
长春	1,155,487.00	496,229.00	195,933.00	463,325.00	40%
太原	394,801.00	-	233,138.00	161,663.00	41%
南昌	717,458.00	375,785.00	33,494.00	308,179.00	43%
杭州	1,824,244.00	796,945.00	667,780.00	359,519.00	20%
南宁	503,695.00	-	65,920.00	437,775.00	87%
<b>合计</b>	<b>43,656,708.00</b>	<b>7,667,177.00</b>	<b>10,684,948.00</b>	<b>25,304,583.00</b>	<b>58%</b>

2018 年末，发行人在一、二线城市的主要待售区域集中在青岛、苏州、成都、长沙、天津、重庆等地区，海口、南宁等地待售面积较小。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

2016-2018 年，新城控股竣工项目情况如下表所示：

发行人 2016-2018 年竣工项目情况

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 9 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
<b>2018 年度新竣工</b>						
湘潭新城璟隼项目	住宅	房产销售	0.47	9%	4.99	是
长沙金茂湾项目（合作）	住宅	房产销售	18.88	37%	48.31	是
常州新城樾府	住宅	房产销售	12.03	91%	13.20	是
常州新城郡未来	住宅	房产销售	20.09	91%	22.13	是
绿都万和城	住宅	房产销售	51.19	69%	72.91	是
合肥北辰紫郡	住宅	房产销售	13.69	88%	15.30	是
济南新城香溢澜庭	住宅	房产销售	3.10	7%	42.51	是
杭州新城香悦半岛	住宅	房产销售	20.63	95%	21.62	是
杭州新城湾上风华	住宅	房产销售	14.72	91%	16.19	是
杭州万科溪望_万科	住宅	房产销售	34.01	95%	28.26	是
嘉兴新城海上风华	住宅	房产销售	21.48	91%	23.62	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 9 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
南京新城保利天地（联合操盘）	住宅	房产销售	26.58	90%	29.56	是
上海新城上坤樾山	住宅	房产销售	43.15	81%	52.95	是
松江区洞泾镇地块_上坤	住宅	房产销售	38.47	48%	73.76	是
上海新城盛世	住宅	房产销售	15.57	91%	17.12	是
武汉新城璟汇	住宅	房产销售	12.82	91%	14.13	是
苏州新城碧桂园湖畔樾山（联合操盘）	住宅	房产销售	24.31	53%	45.96	是
商开昆明项目	综合体	房产销售	15.85	57%	27.95	是
商业开发临沂项目	综合体	房产销售	13.61	87%	15.60	是
商开瑞安项目	综合体	房产销售	9.84	89%	11.05	是
商开扬州项目	综合体	房产销售	26.86	89%	30.03	是
商开南昌新建项目	综合体	房产销售	5.57	83%	6.56	是
平湖新城吾悦广场	综合体	房产销售	29.05	91%	31.76	是
商开泰兴项目	综合体	房产销售	28.04	91%	30.66	是
商开仙居项目	综合体	房产销售	4.28	10%	35.07	是
控股晋江项目	综合体	房产销售	13.68	88%	15.40	是
控股义乌项目	综合体	房产销售	38.67	95%	40.68	是
商业开发淮南项目	综合体	房产销售	7.54	44%	16.73	是
商业开发句容项目	综合体	房产销售	20.80	92%	22.71	是
<b>2017 年度竣工</b>						
南京香悦澜山	住宅	房产销售	77.84	97%	79.95	是
南京花漾紫郡	住宅	房产销售	40.33	100%	41.70	是
常州新城公馆四期	住宅	房产销售	18.18	97%	33.53	是
常州新城金郡	住宅	房产销售	27.28	100%	27.45	是
常州帝景	住宅	房产销售	43.70	100%	43.70	是
无锡新城金峻苑	住宅	房产销售	5.50	100%	5.62	是
苏州新城郡未来	住宅	房产销售	40.66	97%	42.13	是
昆山新城郡尚海	住宅	房产销售	31.87	96%	33.09	是
常熟香溢璟庭	住宅	房产销售	11.27	100%	11.60	是
常熟虞悦豪庭	住宅	房产销售	25.95	100%	27.51	是
苏州湾上风华	住宅	房产销售	25.50	100%	28.04	是
苏州香溪源	住宅	房产销售	43.90	91%	48.50	是
吴江吾悦花园	住宅	房产销售	18.26	100%	21.43	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 9 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
常熟万科公望_万科	住宅	房产销售	26.99	82%	32.99	是
上海花屿湾	住宅	房产销售	9.20	100%	9.37	是
杭州观璟庭	住宅	房产销售	11.21	96%	11.66	是
杭州红郡御庄	住宅	房产销售	24.21	95%	25.40	是
杭州澜颂奥府	住宅	房产销售	32.85	95%	34.50	是
武汉新城璟悦城	住宅	房产销售	26.70	100%	26.76	是
青岛香溢紫郡二期	住宅	房产销售	26.59	100%	26.60	是
青岛香溢紫郡一期	住宅	房产销售	5.91	100%	5.92	是
青岛卓越皇后道一期(青岛李沧 I 地块)	住宅	房产销售	12.71	95%	13.22	是
济南香溢紫郡	住宅	房产销售	19.93	100%	20.68	是
长沙新城国际花都	住宅	房产销售	17.03	71%	57.79	是
海口吾悦广场	综合体	房产销售	10.67	100%	10.67	是
如皋吾悦广场	综合体	房产销售	5.79	100%	5.79	是
桐乡吾悦广场	综合体	房产销售	28.41	95%	29.77	是
台州永悦华府	综合体	房产销售	26.28	60%	41.41	是
镇江吾悦广场	综合体	房产销售	22.95	100%	22.95	是
安庆吾悦广场	综合体	房产销售	16.66	100%	16.66	是
成都吾悦广场	综合体	房产销售	32.70	98%	34.21	是
长春吾悦广场	综合体	房产销售	8.26	100%	8.26	是
丹阳吾悦广场	综合体	房产销售	32.21	100%	32.21	是
宁波吾悦广场	综合体	房产销售	41.20	76%	54.17	是
衢州吾悦广场	综合体	房产销售	20.91	96%	21.85	是
嵊州吾悦广场	综合体	房产销售	43.45	78%	51.24	是
<b>2016 年度竣工</b>						
常州新城帝景三期(29-31#)	住宅	房产销售	4.97	100%	4.97	是
无锡尚东雅园三期	住宅	房产销售	2.27	100%	2.27	是
南京珑湾花园二期	住宅	房产销售	0.59	100%	0.59	是
南京香悦澜山一期	住宅	房产销售	25.94	100%	25.94	是
上海香溢璟庭二期(住宅)	住宅	房产销售	9.38	100%	9.38	是
上海金郡 A 四期	商业、办公	房产销售	7.96	100%	7.96	是
上海香溢荟苑	商业	房产销售	10.78	100%	10.78	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 9 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
南通香溢紫郡一期 A 区(住宅)	住宅	房产销售	3.63	100%	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%	0.31	是
南通香溢紫郡一期 B 区(住宅)	住宅	房产销售	4.56	100%	9.42	是
上海水云间(住宅)	住宅	房产销售	11.69	100%	11.79	是
上海水云间(商业、车位)	商业、车位	房产销售	2.35	100%	2.46	是
苏州红树湾二期 A 区	住宅、商业	房产销售	10.90	100%	10.90	是
杭州金玺钰府	住宅	房产销售	0.20	100%	0.20	是
杭州西溪逸境	住宅	房产销售	8.48	100%	8.48	是
新城国际花都四期南区	住宅	房产销售	0.03	100%	0.03	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	16.36	99%	16.67	是
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)	商业、办公、综合体	销售/	13.72	99%	13.80	是
		租赁				
安庆一期	商业、办公、住宅	销售/	17.61	100%	17.61	是
		租赁				
丹阳吾悦广场	公寓	销售	2.53	100%	2.53	是
丹阳华府二期(别墅)	住宅	销售	3.03	100%	3.03	是
丹阳华府三期(住宅、商业 S8)	住宅、商业	销售	2.69	100%	2.71	是
海口一期	住宅、商业	销售/	22.38	100%	22.38	是
		租赁				
金坛吾悦广场-住宅	住宅	销售	9.96	100%	9.96	是
金坛吾悦广场-商铺(除 10、11、12、16#楼)	商铺	销售	11.11	100%	11.11	是
金坛吾悦广场-停车楼(部分销售)	车位	销售	0.42	100%	0.42	是
金坛吾悦广场-地下车位(可售)	车位	销售	0.11	100%	0.11	是
长春吾悦广场	住宅	销售	14.50	100%	14.50	是
长春吾悦广场	商业	销售	5.93	100%	5.95	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	17.00	98%	17.02	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 9 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
镇江新城尚上城（三期住宅）	住宅	销售	2.18	96%	2.28	是

注：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 2019 年 1-9 月竣工项目租赁情况

项目名称	租金及管理费收入 (万元)	租赁均价 (元/平方米/天)	出租率(%)
<b>2019 年三季度末</b>			
武进吾悦广场	15,489.76	3.58	99.58
吾悦国际广场	11,404.02	3.49	99.93
青浦吾悦广场	10,376.88	2.94	94.71
吴江吾悦广场	5,639.98	1.55	99.00
张家港吾悦广场	5,764.27	1.73	95.82
丹阳吾悦广场	7,567.14	2.12	99.68
海口吾悦广场	8,319.45	2.37	100.00

南昌吾悦广场	5,660.50	2.06	98.05
金坛吾悦广场	6,848.51	2.70	99.03
安庆吾悦广场	5,592.20	2.11	97.71
成都吾悦广场	6,693.95	2.94	99.09
桐乡吾悦广场	7,786.68	2.69	100.00
衢州吾悦广场	5,846.18	2.30	98.51
长春吾悦广场	7,036.82	1.72	98.03
诸暨吾悦广场	3,101.63	1.36	94.37
镇江吾悦广场	6,996.79	2.70	99.64
青岛吾悦广场	8,390.34	2.18	99.15
嵊州吾悦广场	6,131.48	2.52	99.45
如皋吾悦广场	5,940.68	2.36	100.00
宁波吾悦广场	4,961.28	1.89	97.64
南京吾悦广场	4,700.21	3.01	99.87
成都武侯吾悦广场	3,848.67	1.81	88.65
晋江吾悦广场	4,497.03	1.86	93.69
渭南吾悦广场	2,832.43	1.58	100.19
瑞安吾悦广场	9,084.43	3.19	100.00
义乌吾悦广场	6,580.06	2.68	100.00
淮南吾悦广场	4,992.62	2.32	99.78
台州黄岩吾悦广场	5,984.87	2.71	99.67
平湖吾悦广场	5,274.14	2.48	100.00
昆山吾悦广场	4,695.63	2.48	99.93
扬州吾悦广场	5,510.40	2.70	97.85
新建吾悦广场	4,369.48	1.91	94.32
昆明吾悦广场	5,701.90	3.18	93.51



泰兴吾悦广场	5,849.07	2.64	98.25
长沙吾悦广场	7,456.31	3.21	100.00
南宁吾悦广场	4,793.18	2.32	97.89
句容吾悦广场	5,184.55	1.94	96.72
临沂吾悦广场	5,564.47	2.48	99.22
玉环吾悦广场	5,914.79	2.84	100.00
启东吾悦广场	5,150.56	2.28	98.87
台州仙居广场	4,704.97	2.07	96.30
慈溪吾悦广场	6,774.06	2.61	94.67
上饶吾悦广场	2,498.46	2.40	99.29
合肥吾悦广场	3,112.89	2.80	100.00
淮安吾悦广场	2,242.57	2.70	100.00
钦州吾悦广场	1,665.11	2.20	100.00
西安西咸吾悦广场	703.98	3.28	100.00
延安吾悦广场	429.62	2.08	100.00
连云港赣榆吾悦广场	538.19	2.36	100.00
新城控股大厦 B 座	3,144.49	4.02	92.80
<b>合计</b>	<b>279,347.69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

发行人 2016-2018 年竣工项目租赁情况

项目名称	租金及管理费收入 (万元)	租赁均价 (元/平方米/天)
<b>2018年度</b>		
常州吾悦广场	179,418,468	3.24
常州国际广场	134,530,871	3.30
青浦吾悦广场	121,125,971	3.30
吴江吾悦广场	55,197,525	1.48
张家港吾悦广场	71,160,236	1.71

丹阳吾悦广场	78,813,889	1.82
海口吾悦广场	89,879,355	2.08
南昌吾悦广场	64,093,562	1.95
金坛吾悦广场	73,451,943	2.25
安庆吾悦广场	57,824,969	1.67
成都吾悦广场	76,745,118	2.30
桐乡吾悦广场	75,375,610	2.46
衢州吾悦广场	59,999,024	2.11
长春吾悦广场	80,517,924	1.63
诸暨吾悦广场	42,747,928	1.27
镇江吾悦广场	68,016,905	2.58
青岛吾悦广场	96,832,825	2.13
嵊州吾悦广场	62,828,467	2.66
如皋吾悦广场	61,408,253	2.28
宁波吾悦广场	54,035,186	1.84
南京鼓楼吾悦广场	60,484,685	3.49
成都武侯吾悦广场	64,031,312	2.16
晋江吾悦广场	58,138,323	2.02
渭南吾悦广场	21,058,487	1.35
瑞安吾悦广场	51,709,481	3.05
义乌吾悦广场	40,365,048	2.65
淮南吾悦广场	23,514,916	2.10
台州黄岩吾悦广场	23,496,226	2.70
平湖吾悦广场	21,694,698	2.42
昆山吾悦广场	20,808,138	2.48
扬州吾悦广场	21,723,585	2.70

南昌新建吾悦广场	13,112,080	2.49
昆明吾悦广场	14,279,747	2.68
泰兴吾悦广场	12,543,287	2.62
长沙吾悦广场	13,749,682	2.91
南宁吾悦广场	8,697,328	2.53
句容吾悦广场	9,151,588	2.35
临沂吾悦广场	9,130,660	2.55
玉环吾悦广场	9,179,983	2.85
启东吾悦广场	6,099,844	2.54
台州仙居广场	4,054,808	2.20
慈溪吾悦广场	4,966,620	2.74
新城控股大厦 B 座	47,754,563	4.92
<b>合计</b>	<b>2,163,749,118</b>	<b>.-</b>
<b>2017 年度</b>		
常州吾悦广场	14,500.41	3.09
常州吾悦国际广场	11,512.90	3.58
青浦吾悦广场	10,169.34	2.8
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	2.8
如皋吾悦广场	1,222.94	2.7
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
<b>合计</b>	<b>106,591.30</b>	<b>/</b>
<b>2016 年度</b>		
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
常州吾悦国际广场	6,048.49	3.03
海口吾悦广场	764	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
<b>合计</b>	<b>24,017.98</b>	<b>/</b>

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 年和 2018 年租金及管理费收入较 2016 年有显著提高，主要系 2017 年和 2018 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 2019 年 9 月末，发行人已完工投资性房地产经营情况如下：

截至 2019 年 9 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 2019 年 3 季度末出租率
1	武进吾悦广场	常州	商铺及购物中心	99.58%
2	吾悦国际广场	常州	商铺及购物中心	99.93%
3	青浦吾悦广场	上海	商铺及购物中心	94.71%
4	吴江吾悦广场	苏州	商铺及购物中心	99.00%
5	张家港吾悦广场	张家港	商铺及购物中心	95.82%
6	丹阳吾悦广场	丹阳	商铺及购物中心	99.68%
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	98.05%
9	金坛吾悦广场	金坛	商铺及购物中心	99.03%
10	安庆吾悦广场	安庆	商铺及购物中心	97.71%
11	成都吾悦广场	成都	商铺及购物中心	99.09%
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	98.51%
14	长春吾悦广场	长春	商铺及购物中心	98.03%
15	诸暨吾悦广场	诸暨	商铺及购物中心	94.37%
16	镇江吾悦广场	镇江	商铺及购物中心	99.64%
17	青岛吾悦广场	青岛	商铺及购物中心	99.15%
18	嵊州吾悦广场	嵊州	商铺及购物中心	99.45%
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	97.64%
21	南京吾悦广场	南京	商铺及购物中心	99.87%
22	成都武侯吾悦广场	成都	商铺及购物中心	88.65%

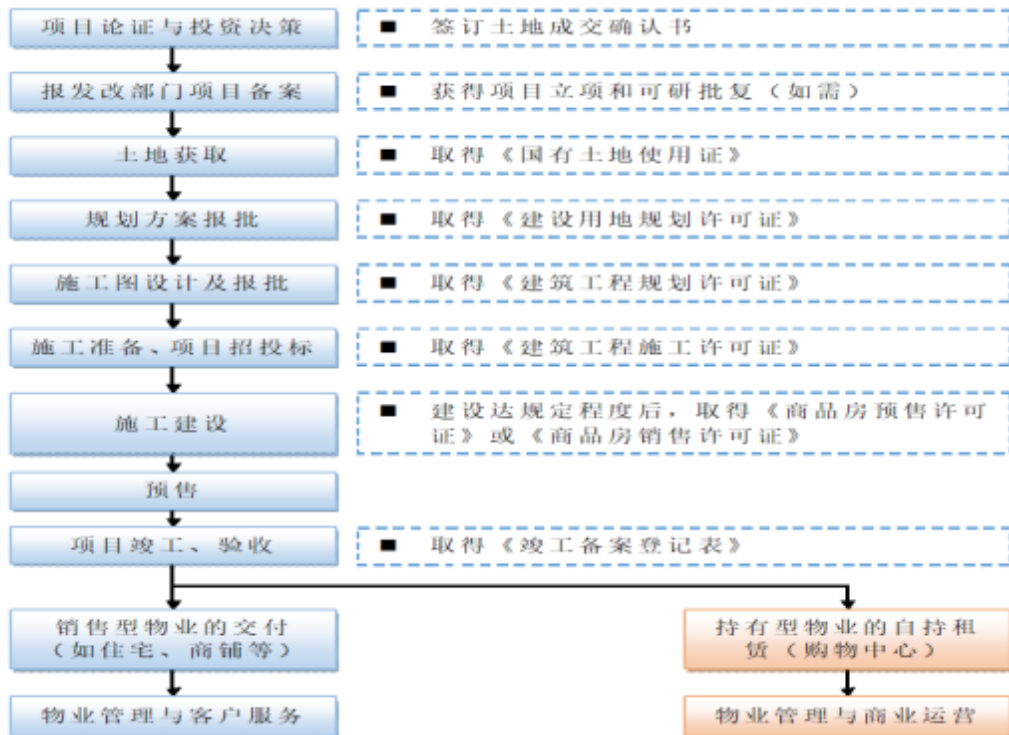
序号	项目	地区	经营业态	截至 2019 年 3 季度末出租率
23	晋江吾悦广场	晋江	商铺及购物中心	93.69%
24	渭南吾悦广场	渭南	商铺及购物中心	100.19%
25	瑞安吾悦广场	瑞安	商铺及购物中心	100.00%
26	义乌吾悦广场	义乌	商铺及购物中心	100.00%
27	淮南吾悦广场	淮南	商铺及购物中心	99.78%
28	台州黄岩吾悦广场	台州	商铺及购物中心	99.67%
29	平湖吾悦广场	平湖	商铺及购物中心	100.00%
30	昆山吾悦广场	昆山	商铺及购物中心	99.93%
31	扬州吾悦广场	扬州	商铺及购物中心	97.85%
32	新建吾悦广场	上海	商铺及购物中心	94.32%
33	昆明吾悦广场	昆明	商铺及购物中心	93.51%
34	泰兴吾悦广场	泰兴	商铺及购物中心	98.25%
35	长沙吾悦广场	长沙	商铺及购物中心	100.00%
36	南宁吾悦广场	南宁	商铺及购物中心	97.89%
37	句容吾悦广场	句容	商铺及购物中心	96.72%
38	临沂吾悦广场	临沂	商铺及购物中心	99.22%
39	玉环吾悦广场	台州	商铺及购物中心	100.00%
40	启东吾悦广场	启东	商铺及购物中心	98.87%
41	台州仙居广场	台州	商铺及购物中心	96.30%
42	慈溪吾悦广场	慈溪	商铺及购物中心	94.67%
43	上饶吾悦广场	上饶	商铺及购物中心	99.29%
44	合肥吾悦广场	合肥	商铺及购物中心	100.00%
45	淮安吾悦广场	淮安	商铺及购物中心	100.00%
46	钦州吾悦广场	钦州	商铺及购物中心	100.00%
47	西安西咸吾悦广场	西安	商铺及购物中心	100.00%
48	延安吾悦广场	延安	商铺及购物中心	100.00%
49	连云港赣榆吾悦广场	连云港	商铺及购物中心	100.00%
50	新城控股大厦 B 座	上海	办公楼	92.80%

## 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。

房地产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（现合同负债）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彻底的可行性研究，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

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
	开盘前	<ul style="list-style-type: none"> <li>根据认筹转认购比例、意向转认购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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>为开盘销售做好准备</li> </ul>
	正式开盘	<ul style="list-style-type: none"> <li>组织好现场各项工作，尤其是做好选房、认购手续办理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保证开盘销售工作的顺利进行</li> </ul>
续销清盘阶段	开业前 180 天	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办商家签约大会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	开业前 75 天	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办亮灯仪式、摄影比赛等活动</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保证项目的曝光率、使得传播效应最大化</li> </ul>
	开业前 50 天	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办吾悦会员募集大会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>实现老客户的重复购买及“老带新”</li> </ul>
	交付前 60 天	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办住宅工地开放日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	开业日	<ul style="list-style-type: none"> <li>举办开业仪式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>联合主力店统一宣传开业信息，引发全城关注</li> </ul>

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，确认房地产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
<b>2018 年度</b>		
客户 1	5,318.68	0.10%
客户 2	4,106.91	0.08%
客户 3	3,613.92	0.07%
客户 4	3,316.63	0.06%
客户 5	3,248.57	0.06%
<b>合计</b>	<b>19,604.71</b>	<b>0.36%</b>
<b>2017 年度</b>		
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%
<b>合计</b>	<b>19,792.54</b>	<b>0.49%</b>

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%
<b>合计</b>	<b>29,153.69</b>	<b>1.05%</b>

## (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

2018 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	236,284.26	6.76%
中天建设集团有限公司	102,054.13	2.92%
武汉中泽建安集团有限公司	95,834.82	2.74%
天元建设集团有限公司	80,263.13	2.30%
荣华建设集团有限公司	72,771.88	2.08%
<b>合计</b>	<b>587,208.22</b>	<b>16.81%</b>
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%
<b>合计</b>	<b>360,869.21</b>	<b>21.57%</b>
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%
<b>合计</b>	<b>305,885.82</b>	<b>35.36%</b>

#### （五）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 2019 年 6 月末，新城控股主要在建项目情况如下表所示：

截至 2019 年 6 月末发行人合并范围子公司主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
1	杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州新城香悦公馆	杭州市	住宅	99.86%	6.77	5.53	1.24	9.07	0.40	82%
2	杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州新城璟隼公馆	杭州市	住宅	50.00%	23.95	22.39	1.56	16.40	9.43	93%
3	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州新城海上风华	湖州市	住宅	99.86%	13.15	9.47	3.68	22.87	8.13	72%
4	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州新城风华苑西区	湖州市	住宅	99.86%	5.17	3.87	1.30	11.51	4.04	75%
5	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州新城大都荟	湖州市	住宅	100.00%	19.58	12.73	6.84	18.77	13.57	65%
6	湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州碧桂园新城博雅府（联合操盘）	湖州市	住宅	49.93%	15.68	10.39	5.29	14.72	9.96	66%
7	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州新城新都荟	湖州市	住宅	51.00%	15.45	9.33	6.12	13.95	11.69	60%
8	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州新城阳光城都会澜庭（联合操盘）	湖州市	住宅	50.00%	6.15	3.40	2.75	5.08	3.29	55%
9	金华新城创域房地产开发有	金华新城云昱	金华市	住宅	79.89%	13.09	9.08	4.01	24.55	13.55	69%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
	限公司										
10	金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华新城盛昱之光（联合操盘）	金华市	住宅	50.93%	9.90	6.26	3.64	13.18	7.26	63%
11	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	住宅	47.62%	20.91	13.24	7.66	23.48	13.28	63%
12	肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆大旺新城和昱花园	肇庆市	住宅	95.24%	14.92	8.59	6.34	27.49	19.30	58%
13	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆鼎湖樾山公馆	肇庆市	住宅	77.14%	7.39	4.29	3.09	12.20	11.75	58%
14	中山市岚彩房地产开发有限公司	岚彩名苑	中山市	住宅	43.72%	10.98	4.90	6.08	25.40	16.97	45%
15	恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平香悦公馆	恩平市	住宅	77.14%	6.81	3.22	3.59	13.67	9.04	47%
16	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	悦隽天著	蚌埠市	住宅	95.76%	6.87	3.58	3.28	15.94	9.92	52%
17	阜阳中之环置业有限公司	阜阳京师国府	阜阳市	住宅	49.98%	44.41	17.64	26.77	67.90	50.85	40%
18	合肥新城万弘房地产有限公司	合肥桃李郡	合肥市	住宅	99.88%	7.10	6.77	0.33	7.57	0.89	95%
19	合肥新城创晟房地产有限公司	合肥大都会	合肥市	住宅	100.00%	19.55	17.94	1.61	14.19	5.37	92%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
20	合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥新城悦隽九里	合肥市	住宅	77.66%	15.93	11.16	4.77	19.07	13.97	70%
21	合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥新城云樾观棠	合肥市	住宅	77.66%	11.79	9.10	2.69	14.39	7.53	77%
22	合肥新城亿盛房地产有限公司	滨湖云境	合肥市	住宅	95.76%	22.10	11.94	10.16	17.99	13.35	54%
23	淄博新城华云房地产开发有限公司	济南淄博悦隽江山	淄博市	住宅	69.31%	9.94	3.97	5.98	19.49	15.24	40%
24	齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河新城悦隽项目	德州市	住宅	99.01%	8.25	5.16	3.10	16.84	9.96	62%
25	齐河坤新置业有限公司	新城玺樾	德州市	住宅	99.01%	9.04	3.02	6.02	17.09	16.01	33%
26	高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐新城金樾府	聊城市	住宅	80.94%	8.02	3.90	4.12	14.60	11.04	49%
27	阳谷裕昌置业有限公司	聊城阳谷黄山路项目	聊城市	住宅	99.01%	5.82	2.36	3.46	12.65	9.31	41%
28	山东宝泰置业有限公司	莱芜新城悦隽（联合操盘）	莱芜市	住宅	50.50%	5.19	2.70	2.49	11.15	3.97	52%
29	济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南新城香溢澜庭	济南市	住宅	99.92%	15.75	12.36	3.39	33.67	-0.15	78%
30	济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南新城香溢华庭	济南市	住宅	99.92%	20.81	10.02	10.79	40.29	13.17	48%
31	济南和怡昌置业有限公司	济南新城和昌	济南市	住宅	49.51%	8.22	6.86	1.36	12.78	6.07	83%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
		湖畔樾山（联合操盘）									
32	济南荣建置业有限公司	济南新城领寓广场	济南市	商业	99.01%	7.84	3.49	4.35	13.46	6.37	45%
33	济南新城亿盛房地产开发有限公司	唐冶片区 A7B10 地块项目	济南市	住宅	99.01%	10.46	6.60	3.86	13.71	12.99	63%
34	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳云岩区三马 97 亩地块项目	贵阳市	住宅	73.92%	15.87	10.81	5.06	22.70	18.76	68%
35	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义市新蒲新区 45 号地块	遵义市	住宅	100.00%	7.90	3.42	4.49	16.06	13.94	43%
36	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义市新蒲新区 48 号地块	遵义市	住宅	100.00%	12.21	4.61	7.59	26.13	19.19	38%
37	绿地集团成都申新置业有限公司	新里珑园	成都市	住宅	47.62%	10.00	5.60	4.40	15.00	6.98	56%
38	成都万新置业有限公司	万科时代之光一期	成都市	住宅	47.62%	5.00	4.16	0.84	9.25	2.76	83%
39	成都万新置业有限公司	万科时代之光二期	成都市	住宅	47.62%	8.89	4.52	4.37	16.32	12.32	51%
40	仁寿亿辉房地产开发有限公司	新城悦隼天骄	眉山市	住宅	77.14%	4.13	2.87	1.26	9.95	5.84	69%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
41	邛崃亿睿房地产开发有限公司	新城金樾华府	成都市	住宅	77.14%	13.92	7.77	6.15	23.87	18.05	56%
42	邛崃亿睿房地产开发有限公司	新城金樾世家	成都市	住宅	77.14%	9.48	4.93	4.55	16.08	14.37	52%
43	简阳市亿晟房地产开发有限公司	新城悦隼锦城	成都市	住宅	77.14%	3.02	1.74	1.28	5.10	1.78	58%
44	简阳市亿晟房地产开发有限公司	新城悦隼香江	成都市	住宅	77.14%	4.26	2.29	1.97	5.69	5.10	54%
45	成都市亿熠房地产开发有限公司	新城瑞升悦隼西江（联合操盘）	成都市	住宅	47.62%	2.76	1.86	0.90	4.27	3.80	67%
46	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	新城·金樾天玺	峨眉山	住宅	95.24%	5.56	2.94	2.62	12.13	8.18	53%
47	雅安市亿弘房地产开发有限公司	新城金樾澜岸（联合操盘）	雅安市	住宅	61.91%	13.29	8.61	4.68	28.04	24.19	65%
48	重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆金樾府	重庆市	住宅	95.24%	10.25	7.27	2.98	17.45	9.92	71%
49	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆朗隼大都会	重庆市	住宅	95.94%	28.24	20.86	7.38	33.17	21.02	74%
50	重庆北麓置业有限公司	重庆悦隼风华	重庆市	住宅	95.24%	3.34	2.05	1.29	9.99	5.23	61%
51	重庆东睿房地产开发有限公司	重庆和昱麟云	重庆市	住宅	65.24%	16.48	9.38	7.10	49.17	41.42	57%



合并范围子公司主要在建项目情况											
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
52	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	安宁新城雅樾	昆明市	住宅	100.00%	14.57	7.10	7.47	29.80	20.50	49%
53	常州新城房产开发有限公司	常州新城公馆	常州市	住宅	95.75%	8.17	5.02	3.16	13.43	2.38	61%
54	常州卓盛房地产发展有限公司	常州新城桃李郡	常州市	住宅	99.50%	22.04	16.03	6.01	46.04	8.68	73%
55	常州新城亿欣房地产开发有限公司	洛阳镇地块	常州市	住宅	77.91%	6.41	4.93	1.48	9.86	1.68	77%
56	常州兴都房地产开发有限公司	常州新城和昱	常州市	住宅	84.27%	9.04	4.69	4.35	14.28	8.71	52%
57	常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州新城樾隼花园	常州市	住宅	82.51%	16.25	9.65	6.60	15.66	6.35	59%
58	常州新城悦佳房地产开发有限公司	湖悦朗隼花园（联合操盘）	常州市	住宅	48.84%	6.02	2.45	3.57	10.91	1.63	41%
59	湘潭和宇置业有限公司	湘潭新城璟隼项目	湘潭市	住宅	99.88%	22.14	5.10	17.04	71.84	54.85	23%
60	湖南中坤置业有限公司	长沙新城和樾项目	长沙市	住宅	89.89%	6.24	3.46	2.78	17.38	5.70	55%
61	长沙君正房地产开发有限公司	长沙君合新城玺樾项目（联合操盘）	长沙市	住宅	50.94%	9.83	6.05	3.78	16.59	3.10	62%
62	株洲欣盛万博置业有限公司	株洲樾府（联合操盘）	株洲市	住宅	49.94%	21.99	14.12	7.86	28.57	26.45	64%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
63	长沙悦博房地产开发有限公司	新城悦隼项目	长沙市	住宅	99.01%	11.45	5.91	5.54	23.75	21.51	52%
64	长沙梦茂置业有限公司	新城金茂梦想玺悦(联合操盘)	长沙市	住宅	27.97%	18.55	9.92	8.63	19.62	17.60	53%
65	长沙茂想置业有限公司	新城金茂梦想华府(联合操盘)	长沙市	住宅	27.97%	27.62	14.44	13.18	37.66	26.83	52%
66	长沙新城万博置业有限公司	新城国际花都	长沙市	住宅	99.88%	9.97	6.90	3.08	29.94	13.08	69%
67	武汉江南印象置业有限公司	武汉新城阅璟台	武汉市	住宅	95.24%	44.93	19.28	25.65	50.43	20.83	43%
68	武汉新城创置置业有限公司	武汉璟棠	武汉市	住宅	95.24%	18.87	14.36	4.51	32.56	4.57	76%
69	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感新城悦隼	孝感市	住宅	95.24%	7.31	4.88	2.42	15.42	9.62	67%
70	鄂州新城创盛置业有限公司	葛店新城新璟汇	鄂州市	住宅	95.24%	6.25	5.45	0.80	11.27	4.43	87%
71	湖北省粤华房地产开发有限公司	孝感新城玺樾	孝感市	住宅	48.57%	5.00	2.26	2.74	20.03	15.71	45%
72	武汉金冠置业有限公司	武汉江夏项目	武汉市	住宅	48.57%	3.71	1.36	2.35	7.50	7.21	37%
73	黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石新城朗隼	黄石市	住宅	99.01%	12.30	7.79	4.51	25.06	19.17	63%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
74	南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳新城悦隼项目	襄阳市	住宅	77.14%	6.14	2.95	3.19	14.27	11.22	48%
75	武汉磊越置业发展有限公司	庭瑞君悦观澜	武汉市	住宅	76.19%	22.52	12.02	10.50	42.31	27.20	53%
76	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石悦隼大都会项目	黄石市	住宅	46.67%	8.16	3.04	5.12	18.08	11.01	37%
77	吴江恒力地产有限公司	苏州新城十里锦绣	苏州市	住宅	50.50%	10.97	3.56	7.41	28.04	19.16	32%
78	苏州创瑞房地产咨询有限公司	太湖新城天玺（联合操盘）	苏州市	住宅	33.66%	3.86	3.19	0.67	5.31	0.71	83%
79	吴江恒力地产有限公司	吴江九里湖公馆项目	苏州市	住宅	50.50%	2.19	0.85	1.34	2.49	2.39	39%
80	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	吴江震泽悦隼平澜府(联合操盘)	苏州市	住宅	69.31%	13.19	8.69	4.50	20.19	10.90	66%
81	苏州新城创盛置业有限公司	红树湾	苏州市	住宅	99.01%	1.07	1.03	0.04	2.03	0.08	96%
82	张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港新城荣樾	苏州市	住宅	99.01%	1.33	1.01	0.32	2.85	0.24	76%
83	张家港志成房地产开发有限公司	张家港农联北项目（联合操盘）	苏州市	住宅	31.04%	11.52	7.78	3.74	17.19	10.42	68%
84	常熟金宸房地产开发有限公司	常熟滨江悦隼华庭（联合操	苏州市	住宅	50.50%	14.38	9.41	4.97	17.82	10.74	65%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
		盘)									
85	泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州新城荣樾	泰州市	住宅	99.01%	9.86	5.01	4.85	19.55	1.34	51%
86	如皋市亿晟房地产有限公司	南通如皋悦隽时代	南通市	住宅	28.73%	23.17	14.36	8.81	31.40	23.46	62%
87	南通新城创置房地产有限公司	南通新城香溢紫郡	南通市	住宅	76.76%	0.09	0.01	0.08	0.24	0.05	10%
88	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城大丰新城悦隽	盐城市	住宅	99.01%	13.78	6.17	7.62	22.21	17.84	45%
89	江苏通佳置业有限公司	盐城悦隽时代（联合操盘）	盐城市	住宅	50.50%	12.66	6.05	6.61	23.56	12.87	48%
90	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城建湖悦隽首府	盐城市	住宅	77.57%	11.71	5.55	6.15	22.65	16.13	47%
91	天津新城创置房地产开发有限公司	天津生态城	天津市	住宅	99.01%	24.47	16.07	8.40	15.60	11.17	66%
92	天津国能滨海置业有限公司	天津港东府（联合操盘）	天津市	住宅	49.51%	9.52	5.33	4.19	12.03	1.98	56%
93	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	天津沧州路洋项目	沧州市	住宅	99.31%	13.52	5.01	8.51	18.42	12.34	37%
94	沧州万合金郡房地产开发有限公司	天津沧州金域二期项目	沧州市	住宅	99.90%	8.45	3.43	5.02	14.24	12.17	41%
95	天津新城亿恒房地产开发有	天津宝坻九中	天津市	住宅	54.62%	18.00	10.54	7.45	20.78	14.57	59%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
	限公司	西地块（联合操盘）									
96	天津新城悦恒房地产开发有限公司	宁河桥北新区 8 号地	天津市	住宅	80.20%	12.15	4.68	7.47	19.81	19.00	39%
97	天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津北辰大张庄 019 地块	天津市	住宅	80.44%	10.31	4.85	5.46	14.56	12.78	47%
98	天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津东丽军粮城项目	天津市	住宅	99.01%	8.91	2.23	6.67	12.78	12.75	25%
99	天津新城悦锦房地产开发有限公司	武清区开发区 026 号地块项目(联合操盘)	天津市	住宅	77.23%	23.89	13.68	10.22	25.79	25.38	57%
100	淮安融侨置业有限公司	淮安新城悦隽	淮安市	住宅	95.87%	18.28	8.13	10.15	54.82	26.03	44%
101	淮安新城红悦房地产有限公司	淮安尚隽花园	淮安市	住宅	95.87%	11.30	6.92	4.38	19.68	10.46	61%
102	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	金湖悦隽风华	淮安市	住宅	79.25%	11.68	4.64	7.05	24.39	16.67	40%
103	淮安新城亿禄房地产有限公司	涟水悦隽学府	淮安市	住宅	95.55%	8.11	2.73	5.38	21.24	12.77	34%
104	江苏兰华投资开发有限公司	句容新城源山	镇江市	住宅	95.87%	7.27	5.84	1.42	19.34	2.19	80%
105	句容万博房地产开发有限公司	句容新城樾府	镇江市	住宅	100.00%	17.30	12.79	4.51	23.83	7.17	74%
106	镇江领尚房地产有限公司	镇江悦隽吾悦	镇江市	住宅	95.88%	3.49	1.64	1.85	8.58	6.44	47%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
		坊									
107	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	扬中九里香畔	镇江市	住宅	76.70%	21.37	12.24	9.13	31.96	23.25	57%
108	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山新城璟玥	马鞍山市	住宅	95.88%	11.50	5.27	6.23	20.65	16.81	46%
109	南京新城创锦房地产有限公司	南京璞樾钟山	南京市	住宅	95.88%	11.23	10.61	0.62	5.92	0.79	94%
110	南京汇隆房地产有限公司	南京悦峯(联合操盘)	南京市	住宅	32.60%	47.12	32.13	14.99	19.85	17.38	68%
111	烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台璞樾园著	烟台市	住宅	69.94%	9.62	3.62	6.00	14.96	14.12	38%
112	潍坊亿昌房地产开发有限公司	安丘新城悦隽青云府	潍坊市	住宅	80.01%	13.27	4.55	8.72	25.28	22.71	34%
113	潍坊亿拓房地产开发有限公司	诸城新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	69.92%	23.45	7.15	16.29	39.45	38.13	31%
114	潍坊亿欣房地产开发有限公司	安丘湖畔樾山	潍坊市	住宅	69.94%	16.47	5.25	11.22	29.16	28.21	32%
115	威海天置房地产开发有限公司	威海荣成新城悦隽公馆	威海市	住宅	69.94%	13.04	5.70	7.34	23.44	21.45	44%
116	青岛卓越东郡置业有限公司	卓越皇后道	青岛市	住宅	49.96%	7.01	6.08	0.92	10.14	1.00	87%
117	青岛市丽洲置业有限公司	青岛新城玺樾	青岛市	住宅	99.92%	32.52	6.56	25.96	42.56	32.67	20%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
118	青岛特成房地产开发有限公司	青岛新城云樾晓院	青岛市	住宅	69.94%	25.49	15.15	10.34	39.92	32.37	59%
119	青岛万基阳光置业有限公司	平度新城悦隽大都会	青岛市	住宅	79.94%	6.79	2.17	4.63	12.62	11.41	32%
120	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州荥阳项目	郑州市	住宅	51.00%	17.47	8.93	8.54	36.03	16.22	51%
121	许昌市昱恒房地产开发有限公司	许昌学院北路 FD15（2）号地项目(联合操盘)	许昌市	住宅	32.38%	13.30	6.52	6.78	22.89	19.77	49%
122	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛新城金樾府	许昌市	住宅	77.14%	5.17	2.54	2.63	11.97	8.08	49%
123	台州新城亿旭房地产开发有限公司	尚隽公馆（联合操盘）	台州市	住宅	63.64%	8.70	5.18	3.52	9.90	4.82	60%
124	浙江鳌盛房地产开发有限公司	平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块(联合操盘)	温州市	住宅	46.36%	13.65	9.20	4.44	15.19	12.45	67%
125	宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁新城玺樾府	宿迁市	住宅	57.53%	15.65	6.88	8.77	39.40	24.21	44%
126	宿迁新城亿辉房地产有限公司	泗阳新城时光印象	宿迁市	住宅	77.66%	6.05	2.66	3.39	14.77	11.31	44%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
127	宿迁新城恒力房地产有限公司	新城水木清华	宿迁市	住宅	95.87%	17.53	10.05	7.48	34.54	9.24	57%
128	宿迁力达置业有限公司	宿迁太湖花园项目	宿迁市	住宅	95.87%	20.10	8.20	11.90	63.03	21.73	41%
129	沭阳碧新房地产开发有限公司	沭阳项目（联合操盘）	宿迁市	住宅	47.94%	12.91	6.62	6.30	30.05	7.45	51%
130	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	徐州凤凰山地块	徐州市	住宅	95.88%	5.65	2.90	2.75	7.00	5.83	51%
131	南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌三经路 33 亩地块	南昌市	住宅	59.41%	9.17	5.47	3.70	7.10	6.88	60%
132	南宁亿瀚房地产开发有限公司	新城·悦隼江山项目	南宁市	住宅	81.00%	10.21	6.55	3.66	13.07	5.28	64%
133	桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林灵川项目（联合操盘）	桂林市	住宅	60.00%	3.78	0.67	3.11	9.77	8.89	18%
134	南宁亿文房地产开发有限公司	新城·悦隼风华项目	南宁市	住宅	60.00%	19.75	10.84	8.90	26.91	18.88	55%
135	博罗信德实业有限公司	惠州悦珑湾花园	惠州市	住宅	76.19%	6.89	2.31	4.58	21.38	11.97	34%
136	海丰县振业房地产开发有限公司	汕尾海丰项目	汕尾市	住宅	100.00%	23.50	2.99	20.51	62.59	57.46	13%
137	东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞市樟木头镇圩镇社区地	东莞市	住宅	100.00%	12.55	9.54	3.01	10.95	10.64	76%



合并范围子公司主要在建项目情况											
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
		块项目									
138	西安创樾房地产开发有限公司	西安新城玺樾骊府	西安市	住宅	99.76%	14.03	7.38	6.64	21.59	6.49	53%
139	西安威铭置业有限公司	高陵新城悦隽公园里	西安市	住宅	99.76%	10.09	3.13	6.96	19.88	9.13	31%
140	上海拓裕房地产开发有限公司	上海璞樾门第	上海市	住宅	95.94%	9.40	7.95	1.45	6.46	2.76	85%
141	平湖创锦房地产有限公司	嘉兴新城金樾	嘉兴市	住宅	95.95%	11.36	9.38	1.98	19.17	6.58	83%
142	启东碧和房地产开发有限公司	启东蝶湖世界湾（联合操盘）	南通市	住宅	33.84%	27.34	18.27	9.06	38.84	32.58	67%
143	平湖亿润房地产开发有限公司	平湖新城悦隽	嘉兴市	住宅	76.95%	3.15	2.31	0.84	4.39	2.44	73%
144	平湖悦佳房地产开发有限公司	上海公司平湖曹桥 2019 平 7 号地块(联合操盘)	嘉兴市	住宅	95.95%	5.40	2.38	3.02	10.11	7.52	44%
145	上海新城创域房地产有限公司	上海香溢珑庭	上海市	住宅	95.95%	2.74	2.44	0.30	2.43	1.07	89%
146	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	商开昆明项目	昆明市	综合体	99.01%	6.65	5.31	1.34	13.73	4.33	80%
147	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	商业开发天津项目	天津市	综合体	99.01%	23.86	19.99	3.87	44.24	17.10	84%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
148	台州新城万博房地产发展有限公司	控股台州项目	台州市	综合体	99.01%	8.79	8.41	0.38	11.80	5.00	96%
149	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	商业开发襄阳项目	襄阳市	综合体	80.20%	9.46	3.86	5.60	18.55	12.37	41%
150	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	商开扬州项目	扬州市	综合体	99.01%	2.43	2.08	0.35	4.81	1.11	86%
151	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	商开蚌埠项目	蚌埠市	综合体	99.01%	14.00	6.27	7.73	25.78	14.70	45%
152	包头市新城亿博房地产开发有限公司	商业开发包头项目	包头市	综合体	95.95%	22.83	10.63	12.20	57.91	34.13	47%
153	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	商开包头东河项目	包头市	综合体	95.95%	17.69	6.61	11.08	44.67	34.68	37%
154	宝应亿盛房地产开发有限公司	商业开发宝应项目	扬州市	综合体	80.20%	30.85	12.78	18.07	56.03	40.08	41%
155	长沙凯拓房地产开发有限公司	商业开发长沙黎托项目	长沙市	综合体	80.20%	21.20	9.83	11.37	34.73	17.29	46%
156	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	商业开发阜阳项目	阜阳市	综合体	95.76%	34.42	12.80	21.62	58.54	48.49	37%
157	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	商业开发高邮项目	扬州市	综合体	80.22%	29.59	11.85	17.74	71.00	55.86	40%
158	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	商开湖州项目	湖州市	综合体	80.20%	20.22	6.88	13.34	32.69	27.87	34%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
159	荆州亿轩房地产开发有限公司	商业开发荆州项目	荆州市	综合体	99.01%	16.57	7.14	9.43	37.96	30.85	43%
160	南京新城亿博房地产开发有限公司	商业开发南京板桥项目	南京市	综合体	80.20%	16.11	4.59	11.53	26.37	22.18	28%
161	肇庆亿博房地产开发有限公司	商业开发四会项目	肇庆市	综合体	80.20%	15.38	5.51	9.86	35.93	22.81	36%
162	宿州新城亿博房地产开发有限公司	商业开发宿州项目	宿州市	综合体	99.01%	16.61	9.17	7.44	36.71	23.36	55%
163	唐山亿茂房地产开发有限公司	商开开发唐山项目	唐山市	综合体	80.07%	27.14	15.94	11.20	44.56	37.52	59%
164	西宁新城亿博房地产开发有限公司	商业开发西宁市城东项目	西宁市	综合体	99.01%	14.54	4.68	9.86	34.69	29.56	32%
165	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	商业开发徐州项目	徐州市	综合体	80.20%	8.19	0.90	7.29	19.44	14.64	11%
166	盐城新城亿博房地产开发有限公司	商业开发盐城项目	盐城市	综合体	80.20%	20.24	3.41	16.83	40.81	25.03	17%
167	昭通亿博房地产开发有限公司	商业开发云南昭通项目	昭通市	综合体	80.20%	41.00	11.93	29.07	81.89	58.46	29%
168	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	商业开发天津滨海新区项目	天津市	综合体	81.00%	13.60	9.24	4.36	35.24	21.16	68%
169	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	商业开发宝鸡项目	宝鸡市	综合体	99.01%	22.67	9.58	13.10	61.39	28.00	42%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
170	重庆吾悦房地产开发有限公司	商业开发重庆项目	重庆市	综合体	95.94%	40.36	8.32	32.04	44.13	39.54	21%
171	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	商业开发慈溪项目	宁波市	综合体	99.01%	24.88	18.10	6.78	56.62	28.04	73%
172	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	商业开发慈溪项目（住宅地块）	宁波市	住宅	99.01%	12.70	8.28	4.42	15.88	13.96	65%
173	滁州新城悦博房地产开发有限公司	商业开发滁州南谯项目	滁州市	综合体	99.01%	32.59	8.53	24.06	61.65	51.25	26%
174	德阳新城亿博房地产开发有限公司	商业开发德阳旌阳项目	德阳市	综合体	99.01%	21.36	6.54	14.82	52.58	37.80	31%
175	西安新城万博房地产开发有限公司	商开西安沣西项目	西安市	综合体	99.01%	18.87	4.25	14.62	33.19	23.60	23%
176	淮安新城亿博房地产开发有限公司	商业开发淮安项目	淮安市	综合体	99.01%	45.05	18.68	26.37	59.78	16.56	41%
177	汉中新城万博房地产开发有限公司	商业开发汉中项目	汉中市	综合体	99.01%	19.61	9.09	10.52	55.93	27.63	46%
178	海盐亿博房地产开发有限公司	商业开发嘉兴海盐项目	嘉兴市	综合体	99.01%	23.14	7.13	16.01	44.51	41.65	31%
179	昆明新城亿博房地产开发有限公司	商业开发昆明安宁项目	昆明市	综合体	99.01%	33.08	5.69	27.39	67.42	52.63	17%
180	昆山新城创宏房地产有限公司	商开昆山吾悦	昆山市	综合体	99.01%	6.80	1.73	5.07	12.89	11.47	25%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
	司	广场									
181	六安亿博房地产开发有限公司	商业开发六安裕安项目	六安市	综合体	99.01%	28.08	6.15	21.93	66.83	54.27	22%
182	连云港新城万博房地产开发有限公司	商业开发连云港项目	连云港市	综合体	99.01%	29.14	14.50	14.64	82.02	36.55	50%
183	平湖新城万博商业开发有限公司	平湖新城吾悦广场	嘉兴市	综合体	99.01%	11.13	9.25	1.88	25.11	7.13	83%
184	钦州新城万博房地产开发有限公司	商开钦州项目	钦州市	综合体	99.01%	18.66	11.65	7.01	58.38	31.03	62%
185	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	商开上饶项目	上饶市	综合体	99.01%	22.48	15.90	6.58	48.71	19.69	71%
186	沈阳亿博房地产开发有限公司	商业开发沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	99.01%	33.47	10.65	22.82	79.34	63.69	32%
187	随州新城悦博房地产开发有限公司	商业开发随州曾都项目	随州市	综合体	80.20%	19.27	4.24	15.03	52.96	49.60	22%
188	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	商业开发泰安泰山项目	泰安市	综合体	80.20%	14.12	2.74	11.38	33.96	30.17	19%
189	泰兴新城万博房地产开发有限公司	商开泰兴项目	泰州市	综合体	99.01%	0.99	0.66	0.33	2.02	0.53	67%
190	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	商业开发泰州兴化项目	泰州市	综合体	99.01%	16.95	3.90	13.05	31.58	25.46	23%
191	玉环新城吾悦房地产开发有	商开台州玉环	台州市	综合体	99.01%	25.22	17.77	7.45	35.14	16.24	70%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
	限公司	项目									
192	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	商业开发贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	89.11%	22.12	4.59	17.53	54.42	49.21	21%
193	西安新城吾悦房地产开发有限公司	商业开发西安沣东项目	西安市	综合体	99.01%	14.37	6.65	7.72	27.25	20.41	46%
194	仙居悦盛房地产开发有限公司	商开仙居项目	台州市	综合体	99.01%	17.90	13.28	4.61	35.07	11.56	74%
195	盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	商业开发盐城大丰项目	盐城市	综合体	80.20%	4.79	0.99	3.80	12.33	10.41	21%
196	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	商业开发盐城射阳项目	盐城市	综合体	99.01%	14.85	3.37	11.48	37.95	33.92	23%
197	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	商业开发镇江扬中项目	镇江市	综合体	99.01%	7.99	0.00	7.99	13.92	11.99	0%
198	北海亿博房地产开发有限公司	商业开发北海项目	北海市	综合体	99.01%	19.63	6.15	13.48	26.64	21.37	31%
199	贵港亿博房地产开发有限公司	商业开发贵港项目	贵港市	综合体	99.01%	18.61	4.18	14.43	34.13	27.94	22%
200	宁波凯拓房地产发展有限公司	控股宁波项目	宁波市	综合体	98.02%	4.53	4.24	0.29	9.48	1.46	94%
201	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	控股嵊州项目	嵊州市	综合体	99.01%	6.88	4.70	2.19	15.39	2.33	68%
202	长春新城万博房地产开发有	商业开发长春	长春市	综合体	98.02%	36.65	8.58	28.07	65.45	29.36	23%

合并范围子公司主要在建项目情况											
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
	限公司	北湖项目									
203	桂林新城万博房地产开发有限公司	商业开发桂林项目	桂林市	综合体	99.01%	26.11	10.04	16.07	67.95	52.37	38%
204	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	商业开发淮南项目	淮南市	综合体	99.01%	13.15	9.34	3.81	31.13	10.76	71%
205	句容万博房地产开发有限公司	商业开发句容项目	句容市	综合体	100.00%	9.20	6.63	2.57	23.17	8.44	72%
206	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	商业开发常州溧阳项目	常州市	综合体	99.01%	47.27	25.42	21.86	68.14	41.34	54%
207	启东市新城万博房地产开发有限公司	商业开发启东项目	南通市	综合体	99.01%	10.55	8.03	2.52	20.71	5.82	76%
208	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	商业开发延安项目	延安市	综合体	99.01%	22.26	7.59	14.68	44.65	18.23	34%
209	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	商业开发淮北项目	淮北市	综合体	99.01%	19.02	8.48	10.54	46.46	31.21	45%
210	昆明新城万博房地产发展有限公司	商业开发昆明呈贡项目	昆明市	综合体	99.01%	44.45	18.20	26.25	86.26	40.66	41%
211	连云港亿博房地产开发有限公司	连云港海州项目	连云港市	综合体	99.34%	40.00	16.07	23.93	54.19	32.45	40%
212	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	商业开发滁州天长项目	天长市	综合体	99.01%	16.14	1.49	14.65	29.01	28.88	9%
小计						<b>3,196.38</b>	<b>1,580.26</b>	<b>1,616.12</b>	<b>5,728.34</b>	<b>3,655.81</b>	-

截至 2019 年 6 月末发行人合联营公司主要在建项目情况

单位：亿元、万平方米

合联营公司主要在建项目情况											
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
1	廊坊市海润达房地产开发有限公司	廊坊广阳道项目	廊坊市	住宅	75.00%	10.56	6.33	4.23	22.31	8.97	60%
2	唐山郡成房地产开发有限公司	唐山澜樾府	唐山市	住宅	68.29%	19.17	9.18	9.99	35.41	21.88	48%
3	北京景西房地产开发有限公司	北京石景山五里坨	北京市	住宅	21.00%	82.22	69.40	12.82	52.60	38.27	84%
4	杭州滨通房地产开发有限公司	杭州萧山 8 号地块（滨江东方名府）	杭州市	住宅	24.97%	5.74	5.69	0.05	6.48	0.35	99%
5	杭州龙尚房地产开发有限公司	杭州钱江世纪城地块（龙湖天璞）	杭州市	住宅	24.97%	35.30	33.76	1.54	18.89	0.71	96%
6	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	萧山南站地块 2 号地块（联合操盘）	杭州市	住宅	25.00%	21.81	17.56	4.25	13.54	12.73	81%
7	杭州滨宏房地产开发有限公司	杭州未来海岸（联合操盘）	杭州市	住宅	20.00%	30.76	26.60	4.16	28.51	9.13	86%
8	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	湖州织里 30 号地块	湖州市	住宅	33.00%	6.79	4.54	2.25	12.39	1.22	67%



合联营公司主要在建项目情况											
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
9	金华锦海置业有限公司	东阳中南新城樾府（联合操盘）	金华市	住宅	35.00%	17.65	12.04	5.62	22.83	13.58	68%
10	金华新城亿佳房地产开发有限公司	金华新城盛昱（联合操盘）	金华市	住宅	33.00%	16.19	11.42	4.77	18.30	16.57	71%
11	惠州俊安实业有限公司	惠州新城金樾江南	惠州市	住宅	38.10%	5.73	1.14	4.59	12.77	11.99	20%
12	惠州中奕房地产开发有限公司	惠州新城云昱	惠州市	住宅	38.10%	20.94	9.91	11.03	48.53	40.44	47%
13	惠州市辰邦实业有限公司	惠州新城云昱	惠州市	住宅	26.67%	9.40	7.12	2.28	24.48	8.28	76%
14	佛山鼎域房地产有限公司	佛山壹鸣花园	佛山市	住宅	66.67%	70.20	57.81	12.38	60.80	35.81	82%
15	合肥新城创域房地产有限公司	合肥时光印象小区	合肥市	住宅	31.63%	27.60	25.34	2.26	34.62	3.56	92%
16	合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥西子花园	合肥市	住宅	19.51%	20.22	19.31	0.91	28.47	3.43	96%
17	合肥碧城联合房地产开发有限公司	合肥十里春风	合肥市	住宅	44.98%	12.89	8.87	4.02	17.66	7.68	69%
18	济南世茂新纪元置业有限公司	济南小鸭项目（联合操盘）	济南市	住宅	24.75%	29.78	22.15	7.63	28.29	13.87	74%
19	成都融辉桥宇置业有限公司	半岛云著	成都市	住宅	47.62%	11.31	9.22	2.08	18.12	11.33	82%
20	简阳市京新房地产开发有限公司	京汉新城悦隼风华	成都市	住宅	46.67%	8.26	6.54	1.72	15.48	3.72	79%

合联营公司主要在建项目情况											
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
21	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	新城悦隼天府	眉山市	住宅	47.62%	11.92	8.62	3.30	18.68	7.48	72%
22	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	京汉新城悦隼江山	成都市	住宅	34.29%	9.26	5.91	3.34	16.97	5.50	64%
23	成都市津城房地产开发有限公司	新城金樾府	成都市	住宅	76.19%	10.89	4.74	6.15	23.81	15.00	44%
24	成都市美曜房地产开发有限公司	美的新城公园天下	成都市	住宅	28.57%	11.67	6.34	5.33	21.80	13.84	54%
25	成都兴青房地产开发有限公司	新城悦隼盛世城	成都市	住宅	57.14%	28.26	15.91	12.36	44.72	38.78	56%
26	四川万合鑫城置业有限公司	万科城市之光	眉山市	住宅	31.43%	11.35	9.46	1.89	18.51	3.00	83%
27	重庆盛牧房地产开发有限公司	重庆新城金科桃李郡（联合操盘）	重庆市	住宅	47.97%	14.65	12.88	1.77	21.16	5.37	88%
28	重庆首铭房地产开发有限公司	重庆西著七里（联合操盘）	重庆市	住宅	32.38%	16.67	13.34	3.32	26.05	11.62	80%
29	重庆天联置业有限责任公司	重庆玺樾九里	重庆市	住宅	52.38%	29.89	15.80	14.09	53.61	43.05	53%
30	重庆亿臻房地产开发有限公司	重庆琅樾江山（联合操盘）	重庆市	住宅	31.43%	29.00	14.39	14.61	46.81	34.66	50%
31	重庆美城金房地产开发有限公司	重庆黛山道 8 號项目（联合操盘）	重庆市	住宅	33.33%	16.93	8.26	8.68	38.52	34.72	49%

合联营公司主要在建项目情况											
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
32	云南通泽置业有限公司	昆明新城琅樾	昆明市	住宅	56.00%	25.87	9.22	16.65	55.87	34.50	36%
33	常州新城创恒房地产开发有限公司	金坛新城金郡花园	常州市	住宅	76.60%	9.40	7.46	1.94	12.02	2.56	79%
34	常州新城创恒房地产开发有限公司	金坛新城金郡花园二期、三期	常州市	住宅	76.60%	34.76	23.12	11.64	47.56	23.39	67%
35	无锡市晨业房地产有限公司	无锡西漳地块	无锡市	住宅	24.47%	25.05	21.62	3.43	36.40	7.54	86%
36	常州东南经济开发有限公司	常州泰和之春项目	常州市	住宅	经营权	24.31	18.16	6.15	46.35	10.75	75%
37	常州凯拓房地产开发有限公司	常州璞樾和山花苑（联合操盘）	常州市	住宅	48.83%	21.12	18.80	2.32	24.77	11.05	89%
38	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	常州市	住宅	48.37%	11.83	9.84	1.99	25.75	4.37	83%
39	江阴市合诚房地产开发有限公司	江阴新桥地块	江阴市	住宅	19.98%	19.01	7.87	11.14	44.94	28.49	41%
40	常州晟铭房地产开发有限公司	溧阳明昱湾（联合操盘）	常州市	住宅	32.06%	4.08	2.26	1.81	7.31	0.07	56%
41	常州亿隆房地产开发有限公司	常州新城翰都花园（联合操盘）	常州市	住宅	31.64%	9.65	8.08	1.57	16.20	1.71	84%
42	常州亿泰房地产开发有限公司	常州天宁区门	常州市	住宅	47.13%	22.38	14.79	7.60	22.57	14.81	66%

合联营公司主要在建项目情况											
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
	司	第境院项目 (联合操盘)									
43	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	樾华名苑	常州市	住宅	53.64%	18.41	12.92	5.48	19.52	8.39	70%
44	常州新城宏业房地产有限公司	常州新城九熙台苑	常州市	住宅	66.23%	39.03	23.58	15.45	30.59	24.40	60%
45	常州绿都房地产有限公司	绿都万和城	常州市	住宅	35.19%	8.47	4.01	4.47	18.49	9.23	47%
46	常州新城宏业房地产有限公司	武进吾悦广场	常州市	综合体	66.23%	2.23	2.00	0.22	4.67	1.22	90%
47	长沙乾璟置业有限公司	长沙金茂湾项目(合作)	长沙市	住宅	49.94%	24.29	10.54	13.75	36.19	13.10	43%
48	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(联合操盘)	孝感市	住宅	47.62%	15.71	10.69	5.02	26.77	18.66	68%
49	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	荆州碧桂园新城楚天府(联合操盘)	荆州市	住宅	31.43%	11.05	6.58	4.47	21.45	10.63	60%
50	黄冈市碧达房地产开发有限公司	碧桂园新城阳光城城品(联合操盘)	黄冈市	住宅	31.43%	9.86	4.90	4.95	21.76	9.82	50%
51	苏州晟铭房地产开发有限公司	苏州新城招商香溪源(联合)	苏州市	住宅	50.00%	2.57	2.30	0.27	5.69	0.78	90%

合联营公司主要在建项目情况											
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
		操盘)									
52	苏州百翔置业有限公司	苏州园区	苏州市	住宅	29.70%	14.53	7.34	7.19	9.49	6.91	51%
53	苏州嘉众房地产开发有限公司	苏州三千邑 (联合操盘)	苏州市	住宅	32.67%	25.89	22.78	3.11	25.90	3.29	88%
54	苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州新城碧桂园湖畔樾山 (联合操盘)	苏州市	住宅	49.51%	16.79	12.39	4.40	41.13	2.91	74%
55	苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州北桥拾鲤 (联合操盘)	苏州市	住宅	19.80%	22.58	22.08	0.51	32.01	8.61	98%
56	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州吴江汾湖玖誉湾(联合操盘)	苏州市	住宅	29.70%	6.89	5.28	1.61	6.99	3.56	77%
57	张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港茗悦华庭(联合操盘)	苏州市	住宅	31.04%	22.82	13.05	9.76	49.21	5.08	57%
58	苏州正信置业发展有限公司	张家港十里锦绣(联合操盘)	苏州市	住宅	16.23%	9.87	8.13	1.74	17.20	1.84	82%
59	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	张家港江城原著	苏州市	住宅	12.87%	7.75	4.96	2.79	12.22	1.50	64%
60	苏州盛玺房地产有限公司	常熟尚湖雍澜院(联合操盘)	苏州市	住宅	10.01%	9.75	7.33	2.43	9.83	4.87	75%
61	常熟亿璟房地产有限公司	常熟练塘尚隼华庭(联合操	苏州市	住宅	49.51%	6.54	3.39	3.15	9.63	1.78	52%

合联营公司主要在建项目情况											
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
		盘)									
62	常熟金俊房地产开发有限公司	常熟滨江源江筑	苏州市	住宅	48.51%	14.98	9.09	5.89	19.80	12.61	61%
63	泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰兴新城樾府项目	泰州市	住宅	59.41%	11.25	4.04	7.21	25.50	18.83	36%
64	南通暄玺房地产有限公司	南通上悦城	南通市	住宅	24.75%	13.91	8.38	5.53	26.55	8.47	60%
65	南通卓苏房地产开发有限公司	南通新都会	南通市	住宅	12.38%	13.86	10.34	3.53	26.19	8.94	75%
66	海门市鼎熹置业有限公司	南通海门江海都会	南通市	住宅	25.00%	23.73	16.42	7.31	25.24	14.10	69%
67	南通招鑫置业有限公司	南通通州雍景湾（联合操盘）	南通市	住宅	48.51%	16.80	11.11	5.69	19.93	15.18	66%
68	东台市新碧房地产开发有限公司	盐城东台天樾府（联合操盘）	盐城市	住宅	24.75%	8.16	3.81	4.36	13.61	5.12	47%
69	天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津宝坻新城（联合操盘）	天津市	住宅	49.51%	66.24	48.73	17.50	67.22	35.94	74%
70	天津市淀兴房地产开发有限公司	天津新城樾风华	天津市	住宅	79.21%	45.07	21.51	23.56	58.72	32.88	48%
71	天津俊安房地产开发有限公司	天津武清俊安项目	天津市	住宅	89.11%	11.56	5.82	5.74	16.06	6.81	50%
72	天津新城悦茂房地产开发有限公司	胡家园地块(联合操盘)	天津市	住宅	49.65%	7.82	3.76	4.06	11.13	11.13	48%

合联营公司主要在建项目情况											
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
73	绍兴保骏置地有限公司	绍兴迪荡 1 号地块	绍兴市	住宅	24.87%	36.00	26.20	9.80	29.30	13.42	73%
74	绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴悦隼公馆	绍兴市	住宅	48.93%	19.88	12.63	7.25	30.19	2.32	64%
75	新昌县富高置业有限公司	新昌西江月	绍兴市	住宅	40.00%	7.35	5.44	1.91	10.20	4.45	74%
76	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	绍兴新城棠樾	绍兴市	住宅	63.00%	20.16	14.01	6.15	25.22	18.56	69%
77	绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴宝龙新城广场宝龙世家	绍兴市	住宅	48.93%	16.94	12.31	4.63	27.12	6.41	73%
78	宁波荣慈置业有限公司	宁波湖畔樾山	宁波市	住宅	32.52%	9.29	6.39	2.90	10.53	5.56	69%
79	淮安新碧房地产开发有限公司	淮安九龙源著（联合操盘）	淮安市	住宅	32.60%	11.14	4.82	6.32	20.36	8.63	43%
80	扬州启辉置业有限公司第二分公司	扬州水漾花苑（联合操盘）	扬州市	住宅	11.51%	6.66	4.34	2.32	15.55	1.72	65%
81	镇江颐发房地产开发有限公司	镇江珑悦府（联合操盘）	镇江市	住宅	31.64%	15.66	9.90	5.76	21.27	9.35	63%
82	镇江广丰房地产有限公司	镇江江山樾（联合操盘）	镇江市	住宅	23.97%	15.47	11.33	4.14	20.74	13.57	73%
83	镇江亿腾房地产开发有限公司	句容合悦府	镇江市	住宅	47.94%	11.60	6.39	5.21	14.55	10.24	55%
84	来安金弘新房地产有限公司	来安艺境花园（联合操盘）	滁州市	住宅	31.64%	8.55	7.15	1.39	11.28	2.84	84%

合联营公司主要在建项目情况											
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
85	南京新保弘房地产有限公司	南京新保弘天宸(联合操盘)	南京市	住宅	32.60%	61.62	46.47	15.15	24.86	22.93	75%
86	南京明弘新房地产开发有限公司	南京星悦天地广场(联合操盘)	南京市	商业	28.76%	8.53	7.69	0.83	10.92	1.75	90%
87	南京锐昱房地产开发有限公司	六合时光山湖	南京市	住宅	23.97%	2.39	1.81	0.58	3.14	0.57	76%
88	南京明弘新房地产开发有限公司	南京星悦天地广场 G01(联合操盘)	南京市	住宅	28.76%	2.79	1.38	1.41	3.19	2.12	50%
89	南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京金陵樾	南京市	住宅	47.94%	26.43	18.47	7.96	15.75	13.67	70%
90	莒县悦隼置业有限公司	日照莒县悦隼一品	日照市	住宅	69.94%	9.92	4.60	5.32	15.98	12.78	46%
91	日照亿昶房地产开发有限公司	日照莒县金樾府	日照市	住宅	67.03%	13.56	6.57	6.99	21.43	20.09	48%
92	青岛慧成置业有限公司	青岛新城红岛湾盛昱(联合操盘)	青岛市	商业	29.71%	16.45	9.05	7.40	25.79	2.88	55%
93	青岛慧鼎置业有限公司	青岛羊毛滩 3 号地块	青岛市	商业	29.71%	15.88	4.86	11.02	23.66	23.40	31%
94	青岛双城房地产有限公司	青岛樾府(联	青岛市	住宅	49.96%	15.08	3.14	11.94	28.65	24.65	21%



合联营公司主要在建项目情况											
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
		合操盘)									
95	青岛慧典置业有限公司	慧典 6 号地	青岛市	商业	29.98%	15.97	10.06	5.92	24.61	8.15	63%
96	青岛慧联置业有限公司	慧联 4 号地	青岛市	商业	29.98%	15.74	6.29	9.45	29.09	26.14	40%
97	青岛双城房地产有限公司	胶州樾郡（联合操盘）	青岛市	住宅	49.96%	2.72	1.39	1.33	4.59	3.67	51%
98	青岛慧成置业有限公司	青岛融创红岛湾盛昱（融创操盘）	青岛市	住宅	29.71%	14.91	7.67	7.24	24.67	9.54	51%
99	台州德新园置业有限公司	台州黄岩北城（联合操盘）	台州市	住宅	26.96%	19.29	11.23	8.06	37.78	2.76	58%
100	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	温岭神童门（联合操盘）	台州市	住宅	59.09%	23.57	15.56	8.01	21.55	20.51	66%
101	瑞安市鸿熹置业有限公司	温州瑞安项目（联合操盘）	温州市	住宅	19.97%	29.75	24.01	5.74	20.50	2.03	81%
102	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	温州瑞安市万松东进带地块项目	温州市	住宅	20.00%	21.67	14.55	7.12	16.87	5.23	67%
103	乐清昌悦置业有限公司	乐清市经济开发区地块（联合操盘）	温州市	住宅	18.18%	13.72	9.37	4.35	16.96	11.02	68%
104	平阳世盈房地产开发有限公司	平阳县鳌江镇滨江中心片	温州市	住宅	30.91%	14.09	9.35	4.74	15.68	12.43	66%

合联营公司主要在建项目情况											
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
		F01 地块									
105	乐清市梁荣置业有限公司	乐清市中心区地块项目（联合操盘）	温州市	住宅	22.73%	13.77	8.05	5.73	11.36	9.58	58%
106	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州碧桂园项目	徐州市	住宅	46.97%	19.00	9.46	9.54	40.44	24.89	50%
107	邳州锦道房地产开发有限公司	邳州 74 号地块	徐州市	住宅	23.97%	5.35	2.09	3.26	10.26	9.33	39%
108	邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州 75 号地块（联合操盘）	徐州市	住宅	23.97%	10.02	5.30	4.72	20.81	12.07	53%
109	上海佘山乡村俱乐部有限公司	上海新城上坤樾山	上海市	住宅	47.97%	2.08	1.30	0.78	2.75	1.64	62%
110	上海佘山乡村俱乐部有限公司	松江区洞泾镇地块_上坤	上海市	住宅	47.97%	15.46	11.42	4.04	17.15	8.50	74%
111	上海佳朋房地产开发有限公司	新城西岸公园（联合操盘）	上海市	住宅	48.93%	37.41	19.34	18.07	19.97	8.02	52%
112	上海嘉禹置业有限公司	上海新城虹口金茂府	上海市	住宅	48.93%	47.22	40.75	6.46	8.95	6.14	86%
113	上海碧罗房地产有限公司	上海云麓之城	上海市	住宅	22.07%	32.67	25.48	7.19	23.24	14.99	78%
114	苏州正丰置业发展有限公司	太仓璜泾项目	苏州市	住宅	15.99%	3.13	2.33	0.80	4.90	0.22	75%
115	上海茂璟置业有限公司	宝山罗泾项目	上海市	住宅	24.50%	30.70	27.67	3.02	18.89	14.12	90%

合联营公司主要在建项目情况											
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
116	嘉善盛泰置业有限公司	嘉善魏塘项目	嘉兴市	住宅	21.11%	11.23	8.50	2.73	13.22	3.88	76%
117	苏州睿致房地产开发有限公司	太仓沙溪地块	苏州市	住宅	15.99%	3.74	2.40	1.33	4.92	0.74	64%
118	嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善悦隼半岛	嘉兴市	住宅	47.98%	16.62	11.31	5.31	18.69	7.44	68%
119	嘉善荣安置业有限公司	嘉善翡丽风华(联合操盘)	嘉兴市	住宅	47.02%	10.40	7.35	3.06	10.22	3.68	71%
120	常州新城紫东房地产发展有限公司	商业开发常州项目	常州市	综合体	76.62%	29.16	16.83	12.33	42.11	16.22	58%
121	南京新城万博房地产开发有限公司	商开南京建邺项目	南京市	综合体	69.31%	46.23	30.01	16.21	36.32	24.32	65%
122	苏州聿盛房地产开发有限公司	商业开发苏州高铁新城项目	苏州市	商业	62.31%	18.34	5.80	12.54	23.87	23.87	32%
123	太原新城凯拓房地产开发有限公司	商开太原万柏林项目	太原市	综合体	74.26%	65.21	32.51	32.69	95.13	58.82	50%
124	温州新城亿博房地产开发有限公司	商业开发温州龙湾项目	温州市	综合体	49.51%	60.03	35.38	24.64	62.65	55.63	59%
125	温州新城亿博房地产开发有限公司	温州龙湾项目(D12地块)	温州市	住宅	49.51%	17.70	12.80	4.89	12.84	9.42	72%
126	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	商开合肥肥东项目	合肥市	综合体	49.75%	24.17	16.63	7.55	22.34	14.63	69%
127	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州高铁新城	苏州市	住宅	62.31%	118.64	63.68	54.96	78.54	54.69	54%
小计						2,529.93	1,678.92	851.01	3,121.06	1,628.59	-

合联营公司主要在建项目情况											
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
合计						5,726.32	3,259.18	2,467.13	8,849.40	5,284.40	-

## 2、主要拟建项目

截至 2019 年 6 月末，发行人主要拟建项目情况如下表：

### 截至 2019 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
1	唐山澜樾府	唐山市	住宅	68.29%	10.30	4.93	19.03	11.75	48%
2	北京石景山五里坨	北京市	住宅	21.00%	27.23	22.98	17.42	12.67	84%
3	顺义区 SY00 0013 6022 地块项目（联合操盘）	北京市	住宅	100.00%	31.23	22.31	18.63	16.92	71%
4	北京西黄村限竞房项目(联合操盘)	北京市	住宅	51.00%	56.32	46.93	19.61	18.96	83%
5	杭州艮北九堡地块项目	杭州市	住宅	99.93%	33.46	13.58	16.61	15.05	41%
6	海盐新城璟郡澜庭项目	嘉兴市	住宅	80.89%	5.87	3.94	7.79	7.45	67%
7	义乌江东地块(联合操盘)	金华市	住宅	23.97%	25.01	-	27.91	26.29	0%
8	惠州新城金樾江南	惠州市	住宅	38.10%	36.50	7.24	81.32	76.37	20%

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
9	惠州新城云昱	惠州市	住宅	38.10%	7.70	3.65	17.85	14.88	47%
10	阜阳颍州区 2019 20 南京路地块项目	阜阳市	住宅	95.76%	10.41	2.96	15.72	14.76	28%
11	新城云昱东方	阜阳市	住宅	95.76%	9.29	1.84	18.38	17.04	20%
12	庐江县地块项目	合肥市	住宅	77.57%	23.70	5.04	43.40	40.01	21%
13	芜湖弋江区 1901 仓津路 A 地块	芜湖市	住宅	95.76%	13.88	6.12	16.31	15.26	44%
14	济南淄博悦隽江山	淄博市	住宅	69.31%	11.07	4.41	21.70	16.96	40%
15	新城玺樾	德州市	住宅	99.01%	20.38	6.81	38.52	36.07	33%
16	齐河欧乐堡地块（资产包二）新城玺樾	德州市	住宅	99.01%	18.31	6.16	28.04	27.33	34%
17	聊城阳谷黄山路项目	聊城市	住宅	99.01%	5.42	2.20	11.79	8.67	41%
18	唐冶片区 A7B10 地块项目	济南市	住宅	99.01%	1.68	1.06	2.21	2.09	63%
19	泰安 2019—7 号和 9 号地块项目	泰安市	住宅	80.20%	20.63	1.60	38.27	38.10	8%
20	泰安 2019 7 地块项目	泰安市	住宅	80.20%	13.45	0.90	22.86	22.76	7%
21	新城金樾府	成都市	住宅	76.19%	3.67	1.60	8.01	5.05	44%
22	新城·金樾云玺	峨眉山	住宅	95.24%	4.90	0.04	11.02	10.04	1%
23	成都公司视高 60 亩项目	眉山市	住宅	95.24%	5.69	0.96	26.16	24.22	17%
24	重庆巴南华府明显阁	重庆市	住宅	19.05%	11.75	4.00	25.74	25.15	34%
25	重庆江北区海尔路项目	重庆市	住宅	95.24%	16.06	9.33	16.72	16.48	58%
26	绿都万和城	常州市	住宅	35.19%	23.72	11.22	51.76	25.84	47%

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
27	怀德路时代超市地块	常州市	住宅	96.54%	13.50	8.79	7.07	6.46	65%
28	万科城东地块(联合操盘)	常州市	住宅	95.76%	35.05	23.22	32.75	23.61	66%
29	宜兴王婆村地块项目	无锡市	住宅	99.88%	15.17	8.08	14.83	13.65	53%
30	常州金色新城西三期	常州市	住宅	95.75%	1.02	0.48	4.53	2.40	47%
31	金坛万建城	常州市	住宅	97.88%	1.21	0.17	3.18	3.18	14%
32	常州新城域	常州市	住宅	95.75%	3.31	2.58	9.93	1.15	78%
33	常州新城长岛东区	常州市	住宅	95.75%	7.10	0.69	31.55	23.66	10%
34	星沙 006 地块	长沙市	住宅	59.93%	14.43	1.65	27.20	26.77	11%
35	孝感新城悦隼	孝感市	住宅	95.24%	6.15	4.11	12.98	8.10	67%
36	孝感新城玺樾	孝感市	住宅	48.57%	5.10	2.31	20.46	16.06	45%
37	黄石悦隼大都会项目	黄石市	住宅	46.67%	6.03	2.24	13.35	8.13	37%
38	武汉光谷四路项目	武汉市	住宅	76.19%	38.83	22.92	55.42	51.96	59%
39	武汉东西湖项目	武汉市	住宅	76.19%	47.17	26.25	67.76	60.36	56%
40	湖北省襄阳市襄州地块项目	襄阳市	住宅	95.24%	19.69	5.41	33.17	31.30	27%
41	苏州新城碧桂园湖畔樾山(联合操盘)	苏州市	住宅	49.51%	0.61	0.45	1.50	0.11	74%
42	苏州新城十里锦绣	苏州市	住宅	50.50%	15.01	4.87	38.35	26.20	32%
43	吴江同里湖项目	苏州市	住宅	99.01%	6.30	1.79	12.88	11.64	28%
44	苏州 2019WG2 号地块项目(联合操盘)	苏州市	住宅	39.60%	45.38	19.36	18.04	17.14	43%

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
45	柏丽湾	昆山市	住宅	99.51%	3.00	1.92	4.92	1.31	64%
46	常熟文化片区 005 地块	苏州市	住宅	99.01%	25.30	15.00	13.71	11.43	59%
47	泰兴新城樾府项目	泰州市	住宅	59.41%	9.22	3.31	20.90	15.43	36%
48	泰兴皇家水岸 8 号地块	泰州市	住宅	99.01%	11.45	4.11	30.72	27.20	36%
49	南通通州雍景湾（联合操盘）	南通市	住宅	48.51%	14.71	9.73	17.44	13.28	66%
50	南通新城香溢紫郡	南通市	住宅	76.76%	5.27	0.54	14.77	3.08	10%
51	盐城大丰新城悦隼	盐城市	住宅	99.01%	8.85	3.96	14.25	11.45	45%
52	天津沧州路洋项目	沧州市	住宅	99.31%	9.49	3.52	12.93	8.67	37%
53	宁河桥北新区 8 号地	天津市	住宅	80.20%	11.85	4.57	19.31	18.52	39%
54	宁河光明路 8 号地块项目(联合操盘)	天津市	住宅	49.51%	6.40	0.08	7.60	7.43	1%
55	武清开发区 027 地块项目	天津市	住宅	95.87%	7.59	0.13	10.55	10.02	2%
56	武清开发区 028 地块项目	天津市	住宅	95.87%	7.97	0.14	11.04	8.76	2%
57	宁河桥北新区 9 号地块	天津市	住宅	80.20%	7.01	2.64	13.31	10.93	38%
58	宁海颐园西地块	宁波市	住宅	97.56%	11.74	7.39	14.89	13.28	63%
59	淮安新城悦隼	淮安市	住宅	95.87%	3.72	1.65	11.15	5.29	44%
60	扬州悦隼都会	扬州市	住宅	95.88%	13.08	5.99	17.17	14.50	46%
61	镇江京口区 2 J1902 地块（学府路）项目	镇江市	住宅	95.88%	7.80	1.50	8.63	6.72	19%
62	烟台机场路项目	烟台市	住宅	99.92%	7.01	4.89	8.17	7.74	70%

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
63	诸城新城荣樾大都会	潍坊市	住宅	69.92%	32.52	9.92	54.72	52.88	31%
64	临沂汤头 027 地块	临沂市	住宅	99.92%	4.88	1.11	9.68	9.07	23%
65	新城悦隽时代	日照市	住宅	99.92%	9.72	1.45	16.53	16.16	15%
66	青岛新城玺樾	青岛市	住宅	99.92%	35.48	7.16	46.43	35.64	20%
67	青岛羊毛滩 1 号地块	青岛市	商业	29.71%	6.42	2.17	10.72	10.67	34%
68	青岛樾府（联合操盘）	青岛市	住宅	49.96%	13.78	2.87	26.19	22.54	21%
69	慧博 5 号地	青岛市	商业	29.98%	8.66	3.50	14.21	14.14	40%
70	慧杰 2 号地	青岛市	商业	29.98%	11.56	3.10	18.79	18.67	27%
71	西海岸新区圣元乳业西地块	青岛市	住宅	99.92%	5.37	2.26	6.63	6.23	42%
72	东营 21 地块	东营市	住宅	64.95%	6.01	0.61	10.04	8.78	10%
73	许昌学院北路 FD15（2）号地项目（联合操盘）	许昌市	住宅	32.38%	14.48	7.10	24.94	21.53	49%
74	长葛新城金樾府	许昌市	住宅	77.14%	5.02	2.46	11.61	7.84	49%
75	巩义 244 地块项目	郑州市	住宅	95.24%	9.44	4.41	17.98	17.37	47%
76	巩义 410 地块项目	郑州市	住宅	95.24%	7.19	2.98	12.98	12.52	41%
77	许昌市东城区 B1 3 2 号地块（联合操盘）	许昌市	住宅	48.57%	16.05	3.35	27.71	26.44	21%
78	郑州荥阳 A、B 地块 2018 年 1 月 29 日取得	郑州市	住宅	51.00%	24.87	4.13	56.97	38.77	17%
79	郑州荥阳 A、B 地块 2017 年 12 月 28 日取得	郑州市	住宅	51.00%	14.84	2.13	28.82	19.80	14%



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
80	温岭神童门（联合操盘）	台州市	住宅	59.09%	17.95	11.85	16.42	15.62	66%
81	棠樾学苑	台州市	住宅	90.91%	8.02	4.78	7.50	7.26	60%
82	宿迁新城玺樾府	宿迁市	住宅	57.53%	6.24	2.75	15.72	9.66	44%
83	泗阳新城时光印象	宿迁市	住宅	77.66%	0.53	0.23	1.30	1.00	44%
84	宿迁太湖花园项目	宿迁市	住宅	95.87%	0.14	0.06	0.43	0.15	41%
85	邳州碧桂园项目	徐州市	住宅	46.97%	13.48	6.72	28.69	17.66	50%
86	邳州 74 号地块	徐州市	住宅	23.97%	5.60	2.19	10.74	9.77	39%
87	徐州马场湖项目	徐州市	住宅	57.53%	20.97	12.65	21.46	19.47	60%
88	徐州新元大道东项目(联合操盘)	徐州市	住宅	57.53%	28.69	18.82	27.37	23.33	66%
89	徐州公司宿州 2018 31 地块项目(联合操盘)	宿州市	住宅	95.88%	16.63	4.00	30.65	27.52	24%
90	商丘市 2019 4 号地块项目	商丘市	住宅	77.66%	5.05	1.70	9.80	8.99	34%
91	亳州市魏武大道东地块项目	亳州市	住宅	48.90%	10.43	1.90	23.98	21.27	18%
92	徐州凤凰山地块	徐州市	住宅	95.88%	2.90	1.49	3.60	2.99	51%
93	邳州 75 号地块（联合操盘）	徐州市	住宅	23.97%	0.22	0.11	0.45	0.26	53%
94	上饶杨家塘地块项目	上饶市	住宅	99.01%	21.46	4.18	42.54	41.97	19%
95	九江火车站项目	九江市	住宅	59.41%	13.62	1.60	14.50	13.83	12%
96	桂林灵川项目（联合操盘）	桂林市	住宅	60.00%	4.22	0.75	10.90	9.92	18%
97	东莞石碣项目	东莞市	住宅	71.43%	5.37	1.58	9.13	7.34	29%

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
98	汕尾海丰项目	汕尾市	住宅	100.00%	15.48	1.97	41.24	37.86	13%
99	惠州仲恺嘉鸿新城项目	惠州市	住宅	37.00%	8.60	-	23.21	21.76	0%
100	临潼 118 亩项目(联合操盘)	西安市	住宅	69.99%	13.12	5.00	12.56	9.45	38%
101	西安临潼 96 亩项目	西安市	住宅	99.76%	10.59	4.04	13.76	7.01	38%
102	西安秦汉新城兰池二路 110 亩地块项目	西安市	住宅	99.76%	16.57	7.85	19.79	19.39	47%
103	上海新城上坤樾山	上海市	住宅	47.97%	12.28	7.66	16.23	9.72	62%
104	松江区洞泾镇地块_上坤	上海市	住宅	47.97%	1.16	0.85	1.28	0.64	74%
105	上海静安区市北 1801 地块项目(联合操盘)	上海市	住宅	33.58%	36.29	28.95	9.51	8.47	80%
106	城南地块项目（联合操盘）	苏州市	住宅	15.84%	25.00	13.18	16.31	15.45	53%
107	平湖市新仓镇 2019 平-17 号地块项目	平湖市	住宅	95.95%	3.91	0.41	6.20	5.80	10%
108	嘉善县归谷 2017-31、32 号地块	嘉善县	住宅	95.95%	9.71	1.20	16.20	15.07	12%
109	商业开发襄阳项目	襄阳市	综合体	80.20%	25.67	10.47	50.32	33.55	41%
110	商开包头东河项目	包头市	综合体	95.95%	3.78	1.41	9.55	7.41	37%
111	商业开发高邮项目	扬州市	综合体	80.22%	4.93	1.97	11.82	9.30	40%
112	商开湖州项目	湖州市	综合体	80.20%	12.43	4.23	20.10	17.14	34%
113	商业开发荆州项目	荆州市	综合体	99.01%	8.33	3.59	19.09	15.51	43%
114	商业开发四会项目	肇庆市	综合体	80.20%	10.19	3.65	23.81	15.11	36%

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
115	商业开发太原大井峪项目	太原市	综合体	99.01%	40.60	9.06	54.21	42.00	22%
116	商业开发徐州项目	徐州市	综合体	80.20%	46.81	5.17	111.08	83.66	11%
117	商业开发天津滨海新区项目	天津市	综合体	81.00%	8.48	5.76	21.97	13.19	68%
118	商业开发长沙宁乡项目	长沙市	综合体	99.01%	24.78	3.16	69.35	49.44	13%
119	商开西安沣西项目	西安市	综合体	99.01%	12.12	2.73	21.32	15.16	23%
120	商业开发淮安涟水项目	淮安市	综合体	80.20%	27.39	2.99	68.73	52.34	11%
121	商业开发河北沧州项目	沧州市	综合体	80.20%	28.29	11.97	50.19	30.16	42%
122	商业开发昆明安宁项目	昆明市	综合体	99.01%	13.39	2.30	27.30	21.31	17%
123	商业开发天津宁河项目	天津市	综合体	99.01%	10.00	1.52	15.03	11.49	15%
124	四川省内江市项目	内江市	综合体	99.01%	24.79	2.70	55.65	43.40	11%
125	商业开发沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	99.01%	8.52	2.71	20.20	16.21	32%
126	商业开发随州曾都项目	随州市	综合体	80.20%	5.95	1.31	16.37	15.33	22%
127	商业开发济宁太白湖项目	济宁市	综合体	99.01%	36.34	12.24	58.40	55.68	34%
128	安徽省铜陵市项目	铜陵市	综合体	99.01%	29.83	-	54.20	43.84	0%
129	商业开发泰州兴化项目	泰州市	综合体	99.01%	20.75	4.77	38.67	31.18	23%
130	商业开发盐城大丰项目	盐城市	综合体	80.20%	27.39	5.66	70.47	59.49	21%
131	商业开发盐城东台项目	盐城市	综合体	80.20%	32.16	9.56	70.09	57.06	30%
132	商业开发盐城射阳项目	盐城市	综合体	99.01%	6.97	1.58	17.82	15.93	23%
133	商业开发镇江扬中项目	镇江市	综合体	99.01%	32.02	0.01	55.78	48.04	0%

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
134	商业开发遵义红花岗项目	遵义市	综合体	99.01%	30.99	8.07	60.89	51.17	26%
135	商业开发郑州荥阳项目	郑州市	综合体	99.01%	15.00	2.69	28.02	10.54	18%
136	商开合肥肥东项目	合肥市	综合体	49.75%	15.90	10.94	14.69	9.62	69%
137	商业开发北海项目	北海市	综合体	99.01%	18.88	5.91	25.62	20.55	31%
138	商业开发贵港项目	贵港市	综合体	99.01%	16.39	3.68	30.08	24.62	22%
139	商业开发桂林项目	桂林市	综合体	99.01%	2.34	0.90	6.09	4.69	38%
140	商业开发延安项目	延安市	综合体	99.01%	3.92	1.34	7.86	3.21	34%
141	商业开发淮北项目	淮北市	综合体	99.01%	9.70	4.32	23.68	15.91	45%
142	苏州高铁新城	苏州市	住宅	62.31%	125.02	67.11	82.76	57.63	54%
143	宁夏回族自治区银川市项目	银川市	综合体	99.01%	33.09	7.34	55.60	52.53	22%
144	商业开发滁州天长项目	天长市	综合体	99.01%	18.02	1.67	32.38	32.23	9%
145	晋宁滇池南岸项目（联合操盘）	昆明市	住宅	21.78%	29.68	7.55	63.00	57.29	25%
<b>合计</b>				-	<b>2,281.48</b>	<b>839.42</b>	<b>3,587.77</b>	<b>2,943.69</b>	-

### 3、土地储备情况

截至 2018 年末，新城控股已竣工但尚未出售或租赁的建筑面积共计 667.36 万平方米，在建的建筑面积共计 7,158.91 万平方米，待开发的建筑面积共计 3,125.82 万平方米，上述三个面积之和共计 10,929.09 万平方米。截至 2018 年 12 月 31 日，公司土地储备总计 12,218.31 万平方米，其中商业及商业综合体项目土地储备 4,159.73 万平方米，占公司总土地储备的 34.05%。

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	总建筑面积
1	盐城市	盐城大丰新城悦隼	招拍挂	2018 年 1 月	15.32	36.46
2	盐城市	盐城悦隼时代(联合操盘)	对方招拍挂 我方合作	2018 年 2 月	9.56	23.56
3	盐城市	盐城建湖悦隼首府	招拍挂	2018 年 3 月	7.60	20.27
4	南通市	南通如皋悦隼时代	招拍挂	2018 年 4 月	9.44	31.41
5	苏州市	吴江震泽悦隼平澜府(联合操盘)	招拍挂	2018 年 5 月	8.02	20.19
6	苏州市张家港市	张家港农联北项目(联合操盘)	招拍挂	2018 年 3 月	5.89	17.27
7	荥阳市	荥阳项目-B 地块 -2	招拍挂	2018 年 1 月	8.72	37.01
8	荥阳市	荥阳项目-A 地块 -2	招拍挂	2018 年 1 月	4.29	19.95
9	成都市眉山市	新城悦隼天骄	招拍挂	2018 年 1 月	3.35	9.95
10	成都市邛崃市	成都邛崃 104 亩	招拍挂	2018 年 5 月	7.62	17.68

11	成都市邛崃市	成都邛崃 86 亩	招拍挂	2018 年 5 月	6.04	11.90
12	成都市简阳市	简阳 21 亩	招拍挂	2018 年 5 月	1.46	5.10
13	成都市简阳市	简阳 23 亩	招拍挂	2018 年 5 月	1.58	5.69
14	成都市崇州市	新城瑞升悦隼西江（联合操盘）	招拍挂	2018 年 6 月	1.50	4.27
15	乐山市峨眉山市	峨眉山 60 亩	招拍挂	2018 年 6 月	5.54	12.13
16	乐山市峨眉山市	峨眉山 54 亩	招拍挂	2018 年 6 月	4.88	11.02
17	昆明市安宁市	安宁新城碧桂园雅樾（联合操盘）	招拍挂	2018 年 5 月	5.61	29.80
18	株洲市	株洲樾府（联合操盘）	招拍挂	2018 年 5 月	8.45	28.57
19	常州市	洛阳镇地块	招拍挂	2018 年 2 月	4.10	9.86
20	常州市	常州新城和昱	收并购	2018 年 4 月	5.88	14.28
21	平湖市	平湖新城悦隼	招拍挂	2018 年 5 月	1.89	4.39
22	宿迁市	沭阳 H1、H2	合作	2018 年 1 月	11.07	30.38
23	合肥市	长丰 CF201802	招拍挂	2018 年 4 月	6.99	18.96
24	合肥市	肥东 FD18-09	招拍挂	2018 年 4 月	4.91	14.38
25	淮安市	淮安市金湖县 JG20189-1、2 地块	招拍挂	2018 年 4 月	9.29	25.09
26	淄博市	淄博新城悦隼江山	我方招拍挂	2018 年 6 月	17.06	41.19
27	聊城市	聊城高唐赛石东地块	我方招拍挂	2018 年 5 月	6.99	14.60
28	聊城市	聊城阳谷黄山路项目	收并购	2018 年 6 月	7.62	24.43
29	德州市齐	德州齐河欧乐堡资产包二项目	我方招拍挂	2018 年 6 月	14.61	28.04

30	莱芜市	莱芜新城悦隽	收并购	2018 年 3 月	2.65	11.15
31	中山市	中山三乡平南项目	收并购	2018 年 4 月	7.72	25.99
32	肇庆市	肇庆学院	招拍挂	2018 年 4 月	3.40	12.47
33	漯河市	德清舞阳街道 2#	我方招拍挂	2018 年 4 月	6.26	18.77
34	湖州市	德清科技城 2#	我方招拍挂	2018 年 6 月	4.74	13.95
35	湖州市	德清科技城 398#	我方招拍挂	2018 年 6 月	3.45	5.08
36	金华市东阳市	东阳 25 号迎宾大道西北路南地块	我方招拍挂	2018 年 5 月	3.24	13.18
37	安丘市	悦隽青云府项目	我方招拍挂	2018 年 3 月	7.84	25.28
38	天津市	天津大港区津歧公路东、永明路南	收并购	2018 年 1 月	7.99	12.03
39	北京市	顺义区 SY00 0013 6022 地块项目（联合操盘）	我方招拍挂	2018 年 12 月	6.99	18.63
40	重庆市	重庆和昱麟云	收并购	2018 年 8 月	12.13	49.17
41	重庆市	重庆悦隽风华	收并购	2018 年 1 月	5.66	13.90
42	贵阳市三马片	贵阳云岩区三马 97 亩地块项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	6.49	23.31
43	遵义市	遵义市新蒲新区 45 号地块	我方招拍挂	2018 年 9 月	4.73	16.04
44	遵义市	遵义市新蒲新区 48 号地块	我方招拍挂	2018 年 10 月	7.40	25.18
45	雅安市	新城金樾澜岸（联合操盘）	我方招拍挂	2018 年 7 月	6.53	28.04
46	常州市	常州新北区衡山路东河海路北地块项目	我方招拍挂	2018 年 9 月	5.17	15.73
47	恩平市	恩平香悦公馆	我方招拍挂	2018 年 7 月	3.97	13.67
48	蚌埠市	悦隽天著	我方招拍挂	2018 年 7 月	5.41	15.94

49	合肥市	滨湖 BH2018 08 地块	我方招拍挂	2018 年 12 月	6.33	17.66
50	济南市	唐冶片区 A7B10 地块项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	5.37	15.28
51	烟台市	烟台西口项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	10.70	15.04
52	威海市荣成市	威海荣成新城悦隼公馆	对方招拍挂 我方合作	2018 年 7 月	8.45	23.45
53	潍坊市诸城市	诸城新城荣樾大都会	我方招拍挂	2018 年 5 月	31.08	93.87
54	潍坊市安丘市	安丘湖畔樾山	对方招拍挂 我方合作	2018 年 5 月	9.05	29.16
55	青岛市平度市	平度新城悦隼大都会	收并购	2018 年 5 月	4.46	11.34
56	南昌市	南昌三经路 33 亩地块	我方招拍挂	2018 年 10 月	2.20	7.04
57	南宁市	新城·悦隼江山项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	4.21	13.07
58	桂林市	桂林灵川项目(联合操盘)	收并购	2018 年 11 月	6.34	20.71
59	南宁市	南宁新邕路以北地块	我方招拍挂	2018 年 10 月	6.55	27.88
60	淮安市	淮安涟水 JY03、04 地块项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	9.21	21.34
61	镇江市	扬中 2018_14 地块项目	对方招拍挂 我方合作	2018 年 7 月	7.28	31.96
62	扬州市	扬州 GZ092 地块项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	8.32	16.93
63	马鞍山市	马鞍山采石河路项目	我方招拍挂	2018 年 10 月	8.69	20.67
64	南京市	南京浦口 G56 地块项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	5.18	15.14
65	襄阳市	南漳新城悦隼项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	4.67	14.27
66	武汉市	庭瑞君悦观澜	收并购	2018 年 8 月	21.12	42.29



67	黄石市	黄石悦隼大都会项目	我方招拍挂	2018 年 9 月	7.01	31.52
68	常熟市	常熟滨江悦隼华庭（联合操盘）	对方招拍挂 我方合作	2018 年 7 月	6.04	17.82
69	天津市	天津宝坻九中西地块	我方招拍挂	2018 年 12 月	8.66	21.57
70	东莞市	东莞市樟木头镇圩镇社区地块项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	3.88	10.60
71	汕尾市	汕尾海丰项目	我方招拍挂	2018 年 6 月	19.05	103.83
72	许昌市长葛市	长葛新城金樾府	我方招拍挂	2018 年 7 月	6.41	23.86
73	许昌市	许昌学院北路 FD15（2）号地项目(联合操盘)	对方招拍挂 我方合作	2018 年 3 月	12.79	47.83
74	台州市	尚隼公馆（联合操盘）	我方招拍挂	2018 年 8 月	3.35	9.90
75	温州市	平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块（联合操盘）	对方招拍挂 我方合作	2018 年 5 月	5.07	15.19
76	宿迁市	宿城 B02 地块项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	13.93	42.57
77	宿迁市	宿迁市泗阳县 2018C2 地块项目	收并购	2018 年 7 月	6.12	16.07
78	徐州市	徐州马场湖项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	7.44	22.73
79	徐州市	徐州凤凰山地块	我方招拍挂	2018 年 10 月	5.98	10.34
80	西安市	临潼 118 亩项目(联合操盘)	我方招拍挂	2018 年 12 月	7.89	12.56
81	西安市	西安临潼 96 亩项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	6.40	10.75
82	西安市	高陵新城悦隼公园里	收并购	2018 年 2 月	4.99	19.88
83	湖州市	湖州碧桂园新城博雅府（联合操盘）	对方招拍挂 我方合作	2018 年 6 月	5.66	14.72

84	襄阳市	商业开发襄阳项目	我方招拍挂	2018 年 8 月	18.12	68.88
85	蚌埠市	商开蚌埠项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	8.26	25.78
86	内蒙古包头市	商开包头东河项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	18.15	54.21
87	湖州市	商开湖州项目	我方招拍挂	2018 年 8 月	10.07	52.86
88	南京市	商业开发南京板桥项目	我方招拍挂	2018 年 8 月	4.67	29.37
89	宿州市	商业开发宿州项目	我方招拍挂	2018 年 7 月	12.20	36.71
90	黄南藏族自治州	商业开发西宁城东项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	7.71	34.01
91	昭通市	商业开发云南昭通项目	我方招拍挂	2018 年 8 月	20.68	81.89
92	嘉兴市	商业开发嘉兴海盐项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	11.45	44.23
93	六安市	商业开发六安裕安项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	26.27	66.63
94	泰州市	商业开发泰州兴化项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	21.77	69.26
95	贵阳市清镇市	商业开发贵阳清镇项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	13.33	54.42
96	温州市	商业开发温州龙湾项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	13.60	62.71
97	贵港市	商业开发贵港项目	我方招拍挂	2018 年 10 月	13.96	64.21
98	沧州市	天津沧州路洋项目	对方招拍挂 我方合作	2018 年 5 月	9.74	31.32
99	内蒙古包头	商业开发包头项目	我方招拍挂	2018 年 3 月	16.95	57.91
100	唐山市	商开开发唐山项目	我方招拍挂	2018 年 5 月	11.14	44.56
101	沈阳市	商业开发沈阳沈北项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	25.71	101.12
102	盐城市	商业开发盐城射阳项目	我方招拍挂	2018 年 10 月	16.77	55.77
103	北海市	商业开发北海项目	我方招拍挂	2018 年 10 月	15.99	52.11

104	汉中市	商业开发汉中项目	我方招拍挂	2018 年 1 月	14.71	55.89
105	延安市	商业开发延安项目	我方招拍挂	2018 年 1 月	23.64	52.67
106	淮安市	商业开发淮安项目	我方招拍挂	2018 年 1 月	21.39	59.78
107	长沙市雨	商业开发长沙黎托项目	我方招拍挂	2018 年 1 月	5.88	34.78
108	连云港市	连云港海州项目	我方招拍挂	2018 年 2 月	13.82	53.79
109	扬州市	商业开发宝应项目	我方招拍挂	2018 年 2 月	18.32	56.03
110	盐城市	商业开发盐城项目	我方招拍挂	2018 年 3 月	13.81	40.80
111	高邮市	商业开发高邮项目	我方招拍挂	2018 年 4 月	24.91	82.51
112	四会市	商业开发四会项目	我方招拍挂	2018 年 5 月	13.89	59.74
113	宁波市	商业开发慈溪项目	我方招拍挂	2018 年 5 月	15.21	56.67
114	徐州市	商业开发徐州项目	我方招拍挂	2018 年 5 月	50.76	123.45
115	荆州市	商业开发荆州项目	我方招拍挂	2018 年 6 月	14.00	57.04
116	阜阳市	商业开发阜阳项目	我方招拍挂	2018 年 6 月	18.26	58.54
117	郑州荥阳	商业开发荥阳项目	我方招拍挂	2018 年 11 月	7.24	27.58
118	遵义市	商业开发遵义红花岗项目	我方招拍挂	2018 年 12 月	18.38	64.55
119	重庆市	重庆华南城 B10、B11 地块项目	合作	2018 年 1 月	10.51	25.74
120	上海市	上海静安区市北 1801 地块项目(联合操盘)	对方招拍挂 我方合作	2018 年 11 月	2.62	9.51

## （六）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化、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，新城的住宅合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。

## （七）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“2018 中国房地产上市公司创新能力 5 强”第 1 名、“2018 中国房地产开发企业商业地产运营 10 强”第 2 名、“2018 中国商业地产企业品牌价值 10 强”第 5 名及“2018 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《2018 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 7 位与第 8 位，分别比 2017 年度上升 4 位和 5 位。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，公司荣获新华网颁发的“社会责任杰出企业奖”，并成功入选新华社民族品牌工程。

### 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联合举办的“2018 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，公

司连续十年进入前 20 强，蝉联百强房企“稳健性 TOP10”和“运营效率 TOP10”两个奖项，且均进入前三强；2018 年新城控股荣膺“中国房地产开发企业品牌价值 20 强”第 12 名（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。

## 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

新城控股管理层团队成员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。

### （八）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%。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，2018 年 11 月 13 日发行人已完成上述 2 名激励对象已获授但尚未解锁的 66 万股限制性股票的回购过户手续，并将已于 2018 年 11 月 15 日予以注销。



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 2019 年 9 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	61.06

截至 2019 年 9 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 2019 年 9 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

发行人子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 2019 年 9 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 年末发行人其他关联方情况<sup>4</sup>

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
上海佘山乡村俱乐部有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
常州市武进区金东方颐养中心	本公司担任发起人的机构
常州金东方颐养药店有限公司	本公司担任发起人的机构
青岛慧成置业有限公司	合营企业之子公司
重庆亿尊投资有限公司	合营企业之子公司
重庆天联置业有限责任公司	合营企业之子公司
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
惠州中奕房地产开发有限公司	合营企业之子公司
惠州俊安实业有限公司	合营企业之子公司
惠州市辰邦实业有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾元房地产开发有限公司	合营企业之子公司
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	合营企业之子公司

<sup>4</sup>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。

合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业之子公司
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏星轶影院管理有限公司	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
常州富域发展有限公司	受同一最终控制方控制
嵊州市星轶影视文化有限公司	受同一最终控制方控制
南宁贝思达影视文化有限公司	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
上海新城万圣企业管理有限公司	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
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
江苏云柜网络技术有限公司	受同一最终控制方控制
扬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
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
新城发展控股有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
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
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2018 年 9 月 26 日之前为本集团合营企业 2018 年 9 月 26 日之后为本集团子公司
许昌市昱恒房地产开发有限公司	2018 年 7 月 6 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 6 日之后为本集团子公司
义乌吾悦房地产发展有限公司	2018 年 7 月 5 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 5 日之后为本集团子公司
青岛卓越新城置业有限公司	2018 年 7 月 1 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 1 日之后为本集团子公司
青岛新城东郡房地产开发有限公司	2018 年 7 月 1 日之前为本集团合营企业 2018 年 7 月 1 日之后为本集团子公司
长沙君正房地产开发有限公司	2018 年 7 月 5 日之前为本集团联营企业 2018 年 7 月 5 日之后为本集团子公司
台州新城万博房地产发展有限公司	2018 年 12 月 24 日之前为本集团合营企业 2018 年 12 月 24 日之后为本集团子公司
南京新城创锦房地产有限公司	2018 年 11 月 15 日之前为本集团合营企业 2018 年 11 月 15 日之后为本集团子公司
成都新城万博房地产开发有限公司	2017 年 11 月 23 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 23 日之后为本集团子公司
苏州城弘房地产开发有限公司	2017 年 10 月 9 日之前为本集团合营企业 2017 年 10 月 9 日之后为本集团子公司

苏州新城万瑞房地产有限公司	2017 年 9 月 1 日之前为本集团合营企业 2017 年 9 月 1 日之后为本集团子公司
南京汇隆房地产有限公司	2017 年 11 月 25 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 25 日之后为本集团子公司
杭州万照置业有限公司	2017 年 11 月 7 日之前为本集团合营企业 2017 年 11 月 7 日之后为本集团子公司
杭州嘉浩房地产开发有限公司	2017 年 12 月 29 日之前为本集团合营企业 2017 年 12 月 29 日之后为本集团子公司

## （六）关联交易情况

### 1、发行人为关联方提供担保

#### 截至 2018 年末发行人为关联方提供担保情况

单位：元

被担保方	担保金额	起始日	到期日
<b>提供保证：</b>			
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,720,000,000	2017 年 8 月 24 日	2020 年 8 月 23 日
佛山鼎域房地产有限公司	1,646,330,000	2017 年 8 月 25 日	2019 年 8 月 25 日
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,256,250,000	2017 年 12 月 20 日	2020 年 11 月 30 日
上海嘉禹置业有限公司	1,214,310,000	2016 年 9 月 22 日	2019 年 9 月 22 日
南京新城万博房地产开发有限公司	980,000,000	2017 年 8 月 29 日	2019 年 8 月 29 日
南京新城万博房地产开发有限公司	677,600,000	2018 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 26 日
常州新城紫东房地产发展有限公司	905,931,000	2018 年 6 月 25 日	2020 年 6 月 24 日
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	2018 年 8 月 17 日	2020 年 4 月 28 日
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日
重庆天联置业有限责任公司	824,000,000	2018 年 7 月 9 日	2019 年 7 月 9 日
天津俊安房地产开发有限公司	720,000,000	2018 年 5 月 25 日	2020 年 5 月 25 日
唐山郡成房地产开发有限公司	602,000,000	2018 年 6 月 8 日	2020 年 8 月 31 日
苏州聿盛房地产开发有限公司	585,000,000	2018 年 3 月 12 日	2021 年 3 月 12 日
天津新城宝郡房地产开发有限公司	575,000,000	2017 年 1 月 3 日	2020 年 1 月 3 日
青岛达铭房地产开发有限公司	550,110,000	2017 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	485,000,000	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	464,100,000	2017 年 5 月 11 日	2019 年 2 月 28 日
绍兴豪湖房地产开发有限公司	384,160,000	2018 年 6 月 13 日	2021 年 6 月 13 日

被担保方	担保金额	起始日	到期日
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	2018 年 7 月 5 日	2022 年 7 月 5 日
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	2018 年 10 月 10 日	2020 年 9 月 28 日
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	2018 年 10 月 15 日	2020 年 10 月 14 日
合肥新城创晟房地产有限公司	325,000,000	2018 年 5 月 4 日	2021 年 5 月 3 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
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	2018 年 9 月 21 日	2021 年 9 月 21 日
苏州嘉众房地产开发有限公司	264,000,000	2016 年 8 月 29 日	2020 年 1 月 1 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
成都融辉桥宇置业有限公司	99,925,000	2017 年 11 月 30 日	2020 年 11 月 30 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
长沙乾璟置业有限公司	247,371,283	2018 年 4 月 4 日	2019 年 4 月 3 日
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	2018 年 2 月 11 日	2019 年 8 月 9 日
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	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	228,750,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日
重庆盛牧房地产开发有限公司	225,000,000	2017 年 7 月 26 日	2019 年 7 月 31 日
济南世茂新纪元置业有限公司	250,000,000	2018 年 6 月 30 日	2020 年 6 月 13 日
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	2018 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日
长沙乾璟置业有限公司	175,000,000	2018 年 8 月 17 日	2021 年 8 月 17 日
张家港市祥盛房地产开发有限公司	162,500,000	2017 年 7 月 4 日	2021 年 11 月 8 日
镇江广丰房地产有限公司	162,500,000	2018 年 9 月 17 日	2021 年 9 月 13 日
青岛慧成置业有限公司	162,000,000	2018 年 7 月 5 日	2019 年 7 月 5 日
重庆首铭房地产开发有限公司	161,398,000	2018 年 7 月 17 日	2019 年 7 月 17 日
合肥碧城联合房地产开发有限公司	150,795,000	2018 年 3 月 16 日	2021 年 3 月 16 日
成都市美曜房地产开发有限公司	123,000,000	2018 年 7 月 20 日	2021 年 7 月 5 日
青岛双城房地产有限公司	118,500,000	2018 年 4 月 11 日	2021 年 4 月 10 日
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	88,200,000	2018 年 5 月 30 日	2020 年 11 月 30 日
上海睿涛房地产开发有限公司	84,375,000	2016 年 7 月 8 日	2019 年 7 月 7 日
苏州百翔置业有限公司	83,400,000	2016 年 12 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
淮安新碧房地产开发有限公司	81,600,000	2018 年 7 月 16 日	2021 年 7 月 16 日
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	74,250,000	2018 年 6 月 25 日	2021 年 6 月 24 日
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	71,900,000	2018 年 2 月 1 日	2021 年 2 月 1 日
简阳市京新房地产开发有限公司	69,999,979	2018 年 5 月 25 日	2021 年 5 月 24 日

被担保方	担保金额	起始日	到期日
嘉善尚湾房地产开发有限公司	64,680,000	2018 年 4 月 9 日	2021 年 4 月 9 日
新昌县富高置业有限公司	63,645,634	2018 年 9 月 19 日	2020 年 9 月 18 日
泰兴市乾元房地产开发有限公司	60,000,000	2018 年 8 月 30 日	2019 年 8 月 30 日
常州凯拓房地产开发有限公司	55,958,000	2018 年 7 月 10 日	2021 年 10 月 10 日
镇江颐发房地产开发有限公司	47,850,000	2018 年 7 月 15 日	2021 年 7 月 15 日
简阳嘉欣瑞恒投资有限公司	34,200,000	2018 年 5 月 28 日	2021 年 5 月 27 日
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	2018 年 12 月 21 日	2021 年 12 月 12 日
嘉善盛泰置业有限公司	11,022,000	2018 年 12 月 14 日	2021 年 6 月 30 日
<b>提供股权质押：</b>			
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,396,250,000	2016 年 10 月 21 日	2022 年 1 月 31 日
成都兴青房地产开发有限公司	890,000,000	2018 年 8 月 17 日	2020 年 4 月 28 日
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	830,864,090	2016 年 7 月 7 日	2019 年 7 月 5 日
广州鼎鸿房地产有限公司	342,459,777	2018 年 7 月 5 日	2022 年 7 月 5 日
常州亿泰房地产开发有限公司	330,456,000	2018 年 10 月 10 日	2020 年 9 月 28 日
重庆亿臻房地产开发有限公司	330,000,000	2018 年 10 月 15 日	2020 年 10 月 14 日
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	279,001,800	2018 年 9 月 21 日	2021 年 9 月 21 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
上海佘山乡村俱乐部有限公司	228,750,000	2015 年 9 月 7 日	2020 年 8 月 18 日
苏州晟天房地产咨询有限公司	240,000,000	2018 年 2 月 11 日	2019 年 8 月 9 日
常熟金俊房地产开发有限公司	193,143,300	2018 年 10 月 17 日	2021 年 10 月 17 日
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	21,900,000	2018 年 12 月 21 日	2021 年 12 月 12 日

截至 2018 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	2018 年度	2017 年度	2016 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	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
苏州晟铭房地产开发有限公司	36,379,201	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	24,172,715	22,313,762	-
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	5,382,578	13,672,116	-
台州新城万博房地产发展有限公司	-	13,358,047	19,890,095
南京新城广闵房地产有限公司	-	12,059,179	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	9,253,515	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	14,260,119	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	8,685,594	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	5,179,717	3,168,491	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	8,431,657	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
天津市淀兴房地产开发有限公司	37,927,203	-	-
青岛慧成置业有限公司	34,915,861	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	26,454,686	-	-
天津俊安房地产开发有限公司	20,141,805	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	19,562,396	-	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	19,393,373	-	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	19,238,491	-	-
上海佳朋房地产开发有限公司	17,967,993	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	13,962,264	-	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	9,120,453	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	5,518,868	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	5,370,423	-	-
台州德新园置业有限公司	5,084,906	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
嘉善骏盛房地产开发有限公司	3,855,660	-	-
苏州正信置业发展有限公司	3,303,435	-	-
简阳市京新房地产开发有限公司	3,293,774	-	-
扬州启辉置业有限公司	3,199,811	-	-
淮安新碧房地产开发有限公司	2,829,396	-	-
惠州中奕房地产开发有限公司	2,666,397	-	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	1,992,453	-	-
青岛双城房地产有限公司	1,926,321	-	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	1,695,815	-	-
南通卓苏房地产开发有限公司	1,545,069	-	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	951,972	-	-
<b>合计</b>	<b>373,663,921</b>	<b>398,433,773</b>	<b>205,576,754</b>

### 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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
江苏星轶影院管理有限公司	27,872,617	11,243,636	76,016
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	26,246,634	9,172,909	1,347,524
海口星轶影视文化有限公司	3,352,535	2,818,306	-
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,995,441	2,570,850	666,065
嵊州市星轶影视文化有限公司	1,743,943	-	-
江苏云柜网络技术有限公司	1,540,062	-	-
新城发展控股有限公司	1,469,513	-	-
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	242,721	-	-
南宁贝思达影视文化有限公司	172,586	-	-
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	56,739	-	-
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	33,536	-	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,548,768	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
<b>合计</b>	<b>66,275,095</b>	<b>27,442,075</b>	<b>2,856,638</b>



#### 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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>1、新城控股为关联方代垫款项情况</b>			
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	66,382.30	-	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	64,254.25	-	-
常州亿泰房地产开发有限公司	59,084.28	-	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	50,530.56	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	44,710.54	-	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	42,456.60	-	-
常熟金俊房地产开发有限公司	41,850.90	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	37,884.00	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	36,372.42	-	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	30,431.39	-	-
重庆首铭房地产开发有限公司	23,874.13	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	23,555.40	-	-
重庆业博实业有限公司	22,184.67	-	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,702.13	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	16,212.25	-	-
成都市美曜房地产开发有限公司	14,656.98	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	13,451.80	-	-
嘉兴佳钷企业管理有限公司	13,084.74	-	-
重庆美城金房地产开发有限公司	11,935.00	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	11,781.00	-	-
淮安新碧房地产开发有限公司	10,902.45	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	10,425.40	-	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	9,493.78	-	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	9,348.80	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	3,823.01	-	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	3,320.77	2,663.06	255.92
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	-
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
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

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南京明弘新房地产开发有限公司	-	-	8,250.00
<b>合计</b>	<b>692,709.53</b>	<b>607,973.59</b>	<b>860,976.48</b>
<b>2、新城控股向关联方资金转出情况</b>			
苏州聿盛房地产开发有限公司	1,208,804.10	676,910.00	1,091,798.57
南京新城创锦房地产有限公司	1,165,829.33	386,488.51	243,280.24
常州富域发展有限公司	865,433.98	-	-
香港宏盛发展有限公司	580,802.04	509,856.63	288,144.03
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	487,952.97	-	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	467,455.33	224,484.80	348,714.70
太原新城凯拓房地产开发有限公司	435,400.75	-	301,874.84
常州新城宏业房地产有限公司	384,849.12	-	49,934.00
常州新城紫东房地产发展有限公司	384,006.26	-	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	355,058.58	144,593.04	147,210.14
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	283,186.23	38,164.71	-
台州新城万博房地产发展有限公司	265,554.67	176,795.58	328,613.13
合肥新城创晟房地产有限公司	210,004.31	157,122.78	-
佛山鼎域房地产有限公司	206,690.28	196,065.45	-
重庆柯爵企业管理有限公司	193,789.60	-	6,684.54
成都兴青房地产开发有限公司	168,016.35	-	-
南京新城万博房地产开发有限公司	156,279.10	278,828.94	-
惠州中奕房地产开发有限公司	153,257.44	-	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	142,267.72	82,516.35	45,722.98
常州新城创恒房地产开发有限公司	141,877.35	27,907.18	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	136,920.00	137,523.72	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	134,350.20	-	-
青岛卓越新城置业有限公司	127,001.79	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	119,289.87	44,514.30	-
南京新保弘房地产有限公司	116,211.93	16,331.25	102,292.87
唐山郡成房地产开发有限公司	107,719.45	-	93,697.00
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	105,854.44	-	92,717.00
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	101,740.10	-	6,215.00
天津俊安房地产开发有限公司	99,546.26	15,273.18	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海佳朋房地产开发有限公司	90,295.84	10,668.20	65,802.61
常州亿泰房地产开发有限公司	80,700.06	-	459.71
常州凯拓房地产开发有限公司	74,913.71	-	40
泰兴市乾元房地产开发有限公司	72,365.28	-	-
惠州俊安实业有限公司	72,316.37	-	-
常州东南经济开发有限公司	62,996.78	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	60,262.39	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	51,853.81	78,673.14	-
新城发展控股有限公司	50,913.00	-	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	46,516.07	4,066.73	42,590.15
许昌市昱恒房地产开发有限公司	45,242.06	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	40,051.54	146,383.12	173,138.05
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	40,022.57	-	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	39,636.97	-	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	39,224.38	-	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	38,157.46	-	-
河南舜杰置业有限公司	37,042.12	-	-
广州鼎鸿房地产有限公司	35,658.32	-	-
常熟亿璟房地产有限公司	35,053.98	-	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	30,844.61	-	-
台州德新园置业有限公司	30,766.73	5,102.09	-
成都融辉桥宇置业有限公司	29,950.00	55,894.13	-
青岛新城东郡房地产开发有限公司	28,559.57	2,005.06	-
苏州正信置业发展有限公司	28,341.32	-	-
平阳世盈房地产开发有限公司	27,540.86	-	-
镇江广丰房地产有限公司	25,890.71	-	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	24,068.04	-	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	22,680.00	-	-
常熟中置房地产有限公司	21,486.42	9,468.00	1,391.15
上海佘山乡村俱乐部有限公司	19,646.74	222,857.85	57,172.55
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	19,583.06	-	-
乐清市梁荣置业有限公司	19,483.09	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
青岛达铭房地产开发有限公司	19,434.68	145,038.62	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,387.73	24,013.32	42,267.87
杭州新城松郡房地产开发有限公司	18,978.78	1,167.46	4,131.36
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	17,077.18	-	-
新昌县富高置业有限公司	17,026.25	-	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	16,904.86	-	-
常州市武进区金东方颐养中心	14,485.78	24,112.04	3,128.56
长沙君正房地产开发有限公司	14,085.88	13,748.55	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	13,230.00	29,999.13	-
南通暄玺房地产有限公司	13,159.37	-	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	13,002.05	-	-
淮安新碧房地产开发有限公司	12,910.41	-	-
来安金弘新房地产有限公司	12,900.00	2,946.69	-
青岛双城房地产有限公司	12,223.44	26,169.78	-
重庆亿尊投资有限公司	11,656.38	-	-
日照亿昶房地产开发有限公司	11,410.90	-	-
上海万之城房地产开发有限公司	11,000.00	1,000.00	5,100.00
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	10,680.35	-	-
海门市鼎熹置业有限公司	10,405.22	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	10,000.00	35,816.50	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	9,752.60	10,045.48	-
济南世茂新纪元置业有限公司	9,516.02	46,701.25	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	8,988.77	-	-
重庆业博实业有限公司	8,721.00	-	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	8,343.40	-	-
东台市新碧房地产开发有限公司	8,100.00	-	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	8,021.17	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	7,585.98	-	-
重庆天联置业有限责任公司	7,184.94	-	-
昆山德睿房地产开发有限公司	7,164.54	2,230.88	45,512.30
成都嘉牧置业有限公司	6,968.38	15,653.20	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	6,940.83	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
扬州启辉置业有限公司	6,154.89	1,923.32	-
常州晟铭房地产开发有限公司	6,048.03	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	6,000.00	9,000.00	-
南通卓苏房地产开发有限公司	5,416.28	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	5,390.46	43,120.00	-
苏州百翔置业有限公司	5,131.38	337.43	15,669.66
重庆美城金房地产开发有限公司	4,875.27	-	-
金华锦海置业有限公司	4,774.79	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	4,572.41	-	-
莒县悦隼置业有限公司	4,507.46	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	4,378.39	-	-
苏州睿致房地产开发有限公司	3,896.27	-	-
上海嘉禹置业有限公司	3,570.00	2.04	-
南京明弘新房地产开发有限公司	3,250.68	18,054.23	8.68
重庆首铭房地产开发有限公司	3,053.52	-	-
上海新城旭地房地产有限公司	3,000.00	-	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2,887.24	-	-
苏州正丰置业发展有限公司	2,828.70	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	2,616.40	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	2,562.23	25,600.00	-
常州绿都房地产有限公司	2,374.23	-	-
常熟金俊房地产开发有限公司	2,152.23	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	2,145.00	7,096.00	-
江苏星轶影院管理有限公司	1,918.90	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	1,688.20	-	-
武汉清能欣荣置业有限公司	1,393.00	-	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	1,299.20	-	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,103.62	-	-
简阳市京新房地产开发有限公司	1,027.83	-	-
上海睿涛房地产开发有限公司	900.00	2,400.00	49,642.60
邳州珍宝岛房地产有限公司	850.75	4,686.77	-
成都市美曜房地产开发有限公司	834.85	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四川万合鑫城置业有限公司	785.76	1,249.61	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	660.00	657.91	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	612.84	8,441.38	-
青岛慧成置业有限公司	456.72	-	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	456.03	6,835.57	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	420.50	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	401.09	7,730.94	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	383.00	-	-
常州金东方颐养药店有限公司	367.00	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	277.50	483.1	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	197.60	-	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	100.00	-	-
南京新城广阔房地产有限公司	59.26	450.62	57,869.10
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	58.09	-	-
太仓新博房地产经纪有限公司	48.00	-	-
永清县新城房地产开发有限公司	26.01	-	-
上海玺越房地产开发有限公司	9.00	0.53	16,718.09
简阳荣盛均益投资开发有限公司	5.15	-	-
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	-	-
成都新城万博房地产开发有限公司	-	275,352.03	156,563.02
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	176,013.38	134,356.52
上海斐捷企业管理有限公司	-	102,549.00	-
苏州城弘房地产开发有限公司	-	86,843.57	24,893.43
南京汇隆房地产有限公司	-	41,613.91	78,443.21
杭州万照置业有限公司	-	20,797.80	28,660.22
杭州滨通房地产开发有限公司	-	7,500.00	8,995.00
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	-
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	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海曼翊企业管理有限公司	-	1,857.10	-
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	-
无锡市晨业房地产有限公司	-	851.98	-
上海恒固房地产开发有限公司	-	125	-
常州德润房地产发展有限公司	-	4.53	-
<b>合计</b>	<b>11,132,387.09</b>	<b>4,894,858.43</b>	<b>4,159,452.88</b>
<b>3、新城控股从关联方资金转入情况</b>			
苏州聿盛房地产开发有限公司	1,203,549.24	629,998.56	1,013,412.57
南京新城创锦房地产有限公司	975,717.49	544,200.11	275,680.49
太原新城凯拓房地产开发有限公司	571,281.47	101,376.00	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	520,411.80	-	274,059.09
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	413,452.64	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	379,653.00	64,243.89	-
佛山鼎域房地产有限公司	344,290.94	49,004.93	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	317,314.48	37,718.72	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	301,212.03	429,430.70	529,434.70
南京新城万博房地产开发有限公司	295,492.27	203,340.46	-
常州东南经济开发有限公司	257,296.78	-	1,700.00
常州新城创恒房地产开发有限公司	247,306.93	148,737.76	-
合肥新城创晟房地产有限公司	191,955.21	99,000.89	-
上海佳朋房地产开发有限公司	148,120.83	26,986.61	141,117.30
重庆柯爵企业管理有限公司	145,037.11	-	121,941.00
天津俊安房地产开发有限公司	133,988.26	17,353.73	-
青岛达铭房地产开发有限公司	131,187.82	119,514.96	-
唐山郡成房地产开发有限公司	125,880.47	-	192.32
成都兴青房地产开发有限公司	117,661.00	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	110,167.56	-	-
常州亿泰房地产开发有限公司	109,600.42	-	-
常州绿都房地产有限公司	103,774.23	-	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	102,210.50	-	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	99,558.05	-	-



关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	99,122.42	-	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	95,281.97	451,369.65	100,210.14
长沙乾璟置业有限公司	92,137.13	53,950.00	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	90,453.89	-	-
常州凯拓房地产开发有限公司	86,181.20	-	-
台州新城万博房地产发展有限公司	81,571.16	255,970.50	336,558.32
重庆盛牧房地产开发有限公司	80,899.78	118,472.17	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	79,476.27	-	-
常州新城宏业房地产有限公司	78,222.36	-	-
常州市武进区金东方颐养中心	75,182.67	91,523.06	15,876.70
广州鼎鸿房地产有限公司	62,880.75	-	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	62,733.00	-	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	60,281.39	53,089.68	-
合肥新城创域房地产有限公司	57,420.00	58,021.00	-
上海佘山乡村俱乐部有限公司	53,422.71	171,591.85	252,703.55
济南世茂新纪元置业有限公司	52,367.52	1,366.43	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	51,507.20	-	-
四川万合鑫城置业有限公司	48,770.56	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	48,612.79	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	47,106.16	28,152.33	-
青岛双城房地产有限公司	46,969.88	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	45,310.42	-	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	45,242.06	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	45,149.94	205,644.25	-
苏州晟天房地产咨询有限公司	44,000.00	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	42,483.00	827.48	-
常熟金俊房地产开发有限公司	41,850.90	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	40,150.00	83,860.00	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	40,100.00	-	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	39,143.40	-	-
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	39,029.00	-	-
常熟亿璟房地产有限公司	37,957.49	-	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
合肥碧城联合房地产开发有限公司	35,370.00	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	35,111.44	284,444.44	5,002.47
苏州晟铭房地产开发有限公司	33,540.90	58,651.59	135,226.10
苏州灏溢房地产开发有限公司	33,300.00	15,940.00	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	31,472.99	215,268.78	101,145.83
苏州正信置业发展有限公司	31,352.52	-	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	29,113.00	31,952.58	-
淮安新碧房地产开发有限公司	28,118.00	-	-
长沙君正房地产开发有限公司	27,834.43	-	-
台州德新园置业有限公司	25,916.56	11,619.60	-
扬州启辉置业有限公司	25,066.34	2,411.80	-
青岛卓越新城置业有限公司	25,000.00	87,750.00	83,353.00
金华锦海置业有限公司	22,250.00	-	-
重庆首铭房地产开发有限公司	22,039.00	-	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	21,452.17	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	20,196.00	34,650.00	156,815.55
杭州新城松郡房地产开发有限公司	18,976.14	28,470.10	18,381.36
嘉善尚湾房地产开发有限公司	18,913.86	-	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	18,468.00	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	17,467.13	-	-
南京明弘新房地产开发有限公司	16,285.68	18,712.43	6.84
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	16,000.00	2,500.00	-
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	15,800.00	-	-
南通暄玺房地产有限公司	15,659.37	-	-
上海斐捷企业管理有限公司	15,250.00	103,643.25	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	13,542.00	-	-
来安金弘新房地产有限公司	12,075.00	4,422.00	-
重庆业博实业有限公司	12,000.00	-	-
镇江广丰房地产有限公司	12,000.00	-	-
南通卓苏房地产开发有限公司	11,372.00	-	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	11,154.63	1,000.00	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	10,459.99	25,600.00	-

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
成都市美曜房地产开发有限公司	10,096.90	-	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	10,053.33	-	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	10,024.97	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	9,755.22	-	-
海门市鼎熹置业有限公司	8,750.00	-	-
上海碧沣投资管理有限公司	8,303.00	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	8,080.00	-	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	7,785.83	-	-
简阳市京新房地产开发有限公司	7,646.30	-	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	7,154.89	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	6,376.26	-	-
惠州俊安实业有限公司	6,038.20	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	6,009.43	109.84	-
常熟万中城房地产有限公司	6,000.00	2,766.56	14,841.09
青岛汇海通置业有限公司	5,560.00	3,281.61	-
常熟市新碧房地产开发有限公司	5,277.91	35,398.65	-
乐清市梁荣置业有限公司	5,263.85	-	-
惠州中奕房地产开发有限公司	5,221.51	-	-
重庆亿尊投资有限公司	5,211.32	-	-
上海睿涛房地产开发有限公司	5,100.00	10,260.00	117,482.60
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	5,097.00	-	-
日照亿昶房地产开发有限公司	4,752.25	-	-
苏州睿致房地产开发有限公司	4,514.86	-	-
东台市新碧房地产开发有限公司	4,500.00	-	-
新昌县富高置业有限公司	4,000.00	-	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	3,920.00	-	-
上海嘉禹置业有限公司	3,827.04	-	-
苏州正丰置业发展有限公司	3,565.99	-	-
上海玺越房地产开发有限公司	3,369.00	15,380.03	11,138.09
西藏新城悦物业服务股份有限公司	3,320.77	2,663.06	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	3,001.00	-	-
杭州滨通房地产开发有限公司	2,968.76	15,063.74	5,000.00

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海新城旭地房地产有限公司	2,500.00	5,000.00	-
常州晟铭房地产开发有限公司	2,193.11	-	-
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	1,800.00	990.00	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	1,700.00	-	-
苏州百翔置业有限公司	1,693.10	188.41	1,569.66
南京锐昱房地产开发有限公司	1,450.00	500.00	-
江苏星轶影院管理有限公司	1,384.84	534.21	-
重庆天联置业有限责任公司	967.01	-	-
莒县悦隼置业有限公司	954.35	-	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	813.68	323.67	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	604.11	-	-
昆山德睿房地产开发有限公司	560.65	15,775.76	91,696.32
常州金东方颐养药店有限公司	518.00	-	-
青岛慧成置业有限公司	456.72	-	-
中证新城投资管理有限公司	375.00	-	-
常熟中置房地产有限公司	362.99	57,566.43	31,941.15
青岛新城东郡房地产开发有限公司	359.56	30,205.07	-
上海松铭房地产开发有限公司	160.00	320.00	7,484.54
南京新城广阔房地产有限公司	58.17	36,097.69	56,220.30
苏州聿达德房地产咨询有限公司	40.00	-	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	19.00	-	-
常州德润房地产发展有限公司	4.53	-	-
成都新城万博房地产开发有限公司	-	188,617.03	186,284.84
南京汇隆房地产有限公司	-	156,936.20	120.92
上海新钥投资有限公司	-	93,372.00	325
上海权坤投资有限公司	-	92,392.00	325
苏州城弘房地产开发有限公司	-	60,843.57	76,553.43
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	51,800.02	179,006.52
南京新保弘房地产有限公司	-	49,254.00	98,740.36
杭州万照置业有限公司	-	21,125.82	28,332.20
成都嘉牧置业有限公司	-	14,326.10	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	8,726.95	23,732.76

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
武汉清能欣荣置业有限公司	-	1,200.20	5,014.80
上海恒固房地产开发有限公司	-	280.00	1,120.00
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	-
<b>合计</b>	<b>10,149,215.08</b>	<b>5,943,140.05</b>	<b>4,499,746.91</b>

## 5、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
香港宏盛发展有限公司	3,370,724,422	6,639,176,838	-
常州富域发展有限公司	8,654,339,800	-	-
新城发展控股有限公司	1,823,430,000	-	-
<b>合计</b>	<b>13,848,494,222</b>	<b>6,639,176,838</b>	<b>-</b>

## 6、关联方向发行人提供资本金

### 最近三年关联方向发行人提供资本金情况

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
上海万圣商业管理有限公司	4,480,070,800	-	-
<b>合计</b>	<b>4,480,070,800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 7、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
香港宏盛发展有限公司	122,138,776	150,662,993	206,383,047
常州富域发展有限公司	263,812,331	-	-
新城发展控股有限公司	95,188,842	-	-
<b>合计</b>	<b>481,139,949</b>	<b>150,662,993</b>	<b>206,383,047</b>

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，2018 年加权平均利率为 8.00%。

#### 8、发行人向关联方出售子公司

最近三年，发行人未向关联方出售子公司。

#### 9、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。

#### 10、关联方向发行人子公司减资

最近三年，关联方不存在向发行人子公司减资的情形。

#### 11、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	37,150,000	45,568,302	38,010,000

#### 12、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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新城发展	-	-	3,471,056

#### 13、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

序号	关联方	2019-9-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
1	温州新城亿博房地产开发有限公司	270,579.93			
2	常州新城宏业房地产有限公司	142,505.41	306,626.76	-	-
3	南京新保弘房地产有限公司	137,104.30	124,841.68	51,763.76	41,552.51
4	惠州中奕房地产开发有限公司	135,237.79	148,035.93	-	-
5	苏州晟天房地产咨询有限公司	133,233.30	90,350.20	-	-
6	上海嘉禹置业有限公司	118,779.00	66,504.00	66,761.04	66,759.00
7	南昌尧远企业管理有限公司	106,810.90			
8	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	98,770.51			
9	天津新城宝郡房地产开发有限公司	93,656.20	56,369.12	58,800.81	189,490.34
10	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	86,969.35	39,007.10	-	-
11	惠州俊安实业有限公司	79,086.56	66,278.18	-	-
12	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	67,717.33			
13	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	62,823.30	61,385.30	-	-
14	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	60,841.91			
15	北京悦创房地产开发有限公司	60,741.00			
16	长沙茂想置业有限公司	60,667.50			
17	上海曼翊企业管理有限公司	59,677.10	59,677.10	59,677.10	-
18	金华新城亿佳房地产开发有限公司	55,249.39	54,121.11	-	-
19	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	53,691.16	74,500.32	-	-
20	成都兴青房地产开发有限公司	50,748.20	50,355.35	-	-
21	廊坊市海润达房地产开发有限公司	48,237.29	53,636.60	44,577.71	-
22	宁波亿兴企业管理有限责任公司	43,812.60			
23	长沙梦茂置业有限公司	43,610.45			
24	南京新城万博房地产开发有限公司	43,556.41	-	78,532.93	-
25	河南舜杰置业有限公司	40,181.65	37,042.12	-	-
26	九江市悦祥房地产开发有限公司	34,501.88			
27	上海碧沣投资管理有限公司	31,826.77	46,086.77	54,389.77	-
28	阜阳中之环置业有限公司	30,028.50			
29	平阳世盈房地产开发有限公司	27,003.33	27,540.86	-	-
30	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	25,443.57	25,932.34	59,808.50	-

序号	关联方	2019-9-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
31	唐山郡成房地产开发有限公司	25,372.29	41,739.98	59,901.00	-
32	云南骏苑房地产开发有限公司	24,900.14			
33	惠州嘉鸿名城实业有限公司	22,551.96			
34	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	22,545.25			
35	南京新城亿欣房地产开发有限公司	19,914.80			
36	苏州百翔置业有限公司	19,136.83	17,687.30	14,249.02	14,100.00
37	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	18,816.50	27,316.50	33,316.50	-
38	来安金弘新房地产有限公司	16,123.59	23,218.59	22,393.59	-
39	天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,084.72			
40	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	15,199.94			
41	淄博华云创佳置业有限公司	15,000.00			
42	镇江广丰房地产有限公司	10,890.71	13,890.71	-	-
43	成都嘉牧置业有限公司	10,708.20	8,295.48	1,327.10	-
44	重庆美城金房地产开发有限公司	10,276.30	16,810.27	-	-
45	镇江亿腾房地产开发有限公司	8,323.60	8,723.60	-	-
46	邳州锦道房地产开发有限公司	8,132.03	8,132.03	7,730.94	-
47	常州亿泰房地产开发有限公司	7,105.78	30,183.92	-	-
48	威信广厦模块住宅工业有限公司	5,880.74			
49	成都市美曜房地产开发有限公司	5,394.93	5,394.93	-	-
50	邳州珍宝岛房地产有限公司	3,837.52	3,837.52	4,686.77	-
51	重庆业博实业有限公司	3,705.67	18,905.67	-	-
52	苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	3,446.91			
53	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	3,261.25	13,899.25	-	-
54	乐清市梁荣置业有限公司	3,139.56	14,219.24	-	-
55	新昌县富高置业有限公司	3,026.25	13,026.25	-	-
56	嘉善盛泰置业有限公司	2,876.82	11,029.44	-	-
57	平湖悦佳房地产开发有限公司	2,079.86			
58	上海茂璟置业有限公司	2,033.50	2,033.50	2,033.50	-
59	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	1,943.91	178.60	-	-
60	常州晟铭房地产开发有限公司	1,188.51	3,854.91	-	-
61	南京锐昱房地产开发有限公司	811.99	1,510.60	2,683.10	-
62	苏州欣煜达纺织贸易有限公司	726.00			
63	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	673.00	383.00	-	-



序号	关联方	2019-9-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
64	宁波森尼企业管理咨询有限公司	666.60	12,470.86	-	-
65	苏州聿达德房地产咨询有限公司	653.50	380.50	-	-
66	青岛慧鼎置业有限公司	334.34			
67	太仓新博房地产经纪有限公司	167.00	48.00	-	-
68	苏州欣福博纺织贸易有限公司	55.00			
69	合肥新城创晟房地产有限公司	-	76,170.99	58,121.89	-
70	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	-	70,986.27	-	-
71	重庆柯爵企业管理有限公司	-	48,752.49	-	-
72	嘉兴佳钇企业管理有限公司	-	33,232.77	-	-
73	嘉善骏盛房地产开发有限公司	-	20,239.10	-	-
74	绍兴豪湖房地产开发有限公司	-	13,744.73	43,120.00	-
75	永清银泰新城建设开发有限公司	-	13,240.00	13,240.00	40.00
76	瑞安市鸿熹置业有限公司	-	11,656.60	-	-
77	黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	9,783.13	-	-
78	佛山鼎域房地产有限公司	-	9,459.86	147,060.52	-
79	镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	-	8,880.74	8,890.16	-
80	江阴市合诚房地产开发有限公司	-	8,284.24	-	-
81	苏州盛玺房地产有限公司	-	7,060.00	-	-
82	日照亿昶房地产开发有限公司	-	6,658.65	-	-
83	重庆亿尊投资有限公司	-	6,445.06	-	-
84	重庆天联置业有限责任公司	-	6,217.94	-	-
85	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	5,959.86	-	-
86	重庆首铭房地产开发有限公司	-	4,888.65	-	-
87	莒县悦隽置业有限公司	-	3,553.12	-	-
88	济南世茂新纪元置业有限公司	-	2,483.32	45,334.82	-
89	常熟金俊房地产开发有限公司	-	2,152.23	-	-
90	海门市鼎熹置业有限公司	-	1,655.22	-	-
91	武汉清能欣荣置业有限公司	-	1,393.00	-	-
92	珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	-	993.57	-	-
93	永清县新城房地产开发有限公司	-	26.01	-	-
94	简阳荣盛均益投资开发有限公司	-	5.15	-	-
95	常州市武进区金东方颐养中心	-	-	-	33,537.42

序号	关联方	2019-9-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
96	南京汇隆房地产有限公司	-	-	-	115,322.29
97	上海新钥投资有限公司	-	-	-	93,372.00
98	上海权坤投资有限公司	-	-	-	92,392.00
99	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	-	-	47,000.00
100	杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	-	8,726.95
101	杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	-	-	8,050.00
102	武汉清能欣荣置业有限公司	-	-	-	1,200.20
103	上海睿涛房地产开发有限公司	-	-	-	360.00
104	杭州万照置业有限公司	-	-	-	328.02
105	无锡市晨业房地产有限公司	-	-	37,501.02	-
106	青岛双城房地产有限公司	-	-	26,169.78	-
107	青岛达铭房地产开发有限公司	-	-	25,523.66	-
108	重庆盛牧房地产开发有限公司	-	-	21,413.40	-
109	苏州灏溢房地产开发有限公司	-	-	18,355.73	-
110	长沙君正房地产开发有限公司	-	-	13,748.55	-
111	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	-	-	12,771.00	-
112	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	-	12,300.00	-
113	合肥新城创域房地产有限公司	-	-	9,075.00	-
114	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	-	-	8,372.63	-
115	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	-	8,238.79	-
116	南京明弘新房地产开发有限公司	-	-	7,593.63	8,251.83
117	扬州启辉置业有限公司	-	-	6,806.69	-
118	台州新城万博房地产发展有限公司	-	-	6,738.41	-
119	义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	3,255.26	21,957.70
120	天津俊安房地产开发有限公司	-	-	2,830.85	-
121	四川万合鑫城置业有限公司	-	-	1,249.61	-
122	常熟市新碧房地产开发有限公司	-	-	657.91	-
123	杭州滨通房地产开发有限公司	-	-	625.00	3,995.00
124	成都融辉桥宇置业有限公司	-	-	250.00	-
125	台州德新园置业有限公司	-	-	65.83	-
126	常州新城创恒房地产开发有限公司	-	-	38.19	-
127	常州德润房地产发展有限公司	-	-	4.53	-

序号	关联方	2019-9-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
128	南京新城广阔房地产有限公司	-	-	2.93	1,648.80
129	上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	-	2.00	-
130	上海佳朋房地产开发有限公司	-	-	1.73	-
131	常熟中置房地产有限公司	-	-	1.57	-
132	昆山德睿房地产开发有限公司	-	-	0.66	1,817.87
133	上海玺越房地产开发有限公司	-	-	0.50	5,580.00
134	惠州市辰邦实业有限公司	-	11,649.60	-	-
135	天津市淀兴房地产开发有限公司	-	-	109,405.00	-
136	杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	9,138.00	-	-
137	苏州丰盛房地产开发有限公司	-	308,452.30	303,197.44	256,286.00
138	苏州嘉众房地产开发有限公司	-	19,747.37	20,555.64	31,192.32
139	镇江颐发房地产开发有限公司	-	8,704.67	-	-
140	合肥碧城联合房地产开发有限公司	-	3,854.38	-	-
141	东台市新碧房地产开发有限公司	-	3,600.00	-	-
142	张家港市祥盛房地产开发有限公司	-	-	4,638.79	-
143	苏州晟铭房地产开发有限公司	-	-	1,571.81	-
144	苏州金世纪房地产开发有限公司	-	-	610.90	52,230.80
合计		<b>2,620,078.09</b>	<b>2,424,530.52</b>	<b>1,601,974.99</b>	<b>1,095,191.05</b>

(2) 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

序号	关联方	2019/9/30	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
1	香港宏盛发展有限公司	291,055.55	90,818.09	334,547.69	165,420.34
2	云南通泽置业有限公司	215,154.20	-	-	-
3	常州新城创恒房地产开发有限公司	169,095.33	226,260.16	120,868.77	-
4	上海佘山乡村俱乐部有限公司	164,485.91	169,473.97	135,700.00	186,964.00
5	天津市淀兴房地产开发有限公司	145,569.61	80,589.48	9,600.00	-
6	常州东南经济开发有限公司	141,328.02	194,300.00	-	-
7	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	134,224.02	85,133.32	-	-
8	长沙乾璟置业有限公司	133,687.13	146,087.13	53,950.00	-
9	广州鼎鸿房地产有限公司	119,872.93	27,222.43	-	-
10	常州绿都房地产有限公司	107,131.33	101,400.00	-	-

11	太原新城凯拓房地产开发有限公司	99,258.08	237,256.72	101,376.00	-
12	苏州晟铭房地产开发有限公司	93,164.71	134,245.64	148,792.62	92,635.95
13	重庆盛牧房地产开发有限公司	76,392.80	107,680.35	48,650.00	-
14	青岛达铭房地产开发有限公司	68,876.49	86,229.49	-	-
15	苏州金世纪房地产开发有限公司	66,944.77	68,036.44	75,351.21	-
16	常熟中置房地产有限公司	65,855.82	74,138.68	95,263.68	47,163.68
17	天津俊安房地产开发有限公司	65,273.23	36,522.54	4,911.40	-
18	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	63,192.52	114,582.89	18,116.12	-
19	绍兴豪湖房地产开发有限公司	62,058.27	-	-	-
20	昆山德睿房地产开发有限公司	56,336.62	58,304.91	64,909.46	53,181.79
21	常州市武进区金东方颐养中心	52,852.48	94,570.48	33,873.60	-
22	合肥新城创域房地产有限公司	52,635.00	46,200.00	-	-
23	常州凯拓房地产开发有限公司	52,182.49	11,267.49	-	-
24	张家港市祥盛房地产开发有限公司	50,031.48	45,890.00	-	-
25	四川万合鑫城置业有限公司	38,155.20	46,735.20	-	-
26	常州新城紫东房地产发展有限公司	35,465.61	136,405.54	-	-
27	常熟市新碧房地产开发有限公司	33,748.65	39,358.65	35,398.65	-
28	绍兴保骏置地有限公司	29,880.07	-	-	-
29	海门市鼎熹置业有限公司	28,366.80	-	-	-
30	成都融辉桥宇置业有限公司	27,239.75	38,165.87	28,215.87	-
31	莒县悦隼置业有限公司	24,811.24			-
32	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	21,448.38	20,261.38	-	-
33	金华锦海置业有限公司	21,341.85	17,475.21	-	-
34	泰兴市乾元房地产开发有限公司	21,092.03	18,088.61	-	-
35	日照亿昶房地产开发有限公司	20,912.06	-	-	-
36	杭州滨宏房地产开发有限公司	20,100.00	-	-	-
37	新城发展控股有限公司	19,844.00	131,430.00	-	-
38	杭州新城松郡房地产开发有限公司	19,250.00	19,250.00	19,252.64	-
39	惠州市辰邦实业有限公司	19,222.49	-	-	-
40	上海新城旭地房地产有限公司	18,743.49	18,743.49	19,243.49	14,243.49
41	常熟亿璟房地产有限公司	18,021.89	2,903.51	-	-
42	常州富域发展有限公司	17,878.76	-	-	-
43	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	17,053.81	-	-	-

44	上海斐捷企业管理有限公司	16,344.25	16,344.25	1,094.25	-
45	常熟万中城房地产有限公司	16,336.30	16,336.30	10,336.30	7,569.74
46	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	16,207.43	-	-	-
47	青岛双城房地产有限公司	15,432.79	8,576.66	-	-
48	南通招鑫置业有限公司	14,525.85	-	-	-
49	苏州灏溢房地产开发有限公司	13,344.27	14,944.27	-	-
50	上海佳朋房地产开发有限公司	12,751.38	149,458.09	91,634.83	75,314.69
51	上海玺越房地产开发有限公司	12,543.50	13,159.50	9,800.00	-
52	扬州启辉置业有限公司	12,104.77	12,104.77	-	-
53	扬州启辉置业有限公司第二分公司	12,104.77	-	-	-
54	上海睿涛房地产开发有限公司	11,700.00	11,700.00	7,500.00	-
55	无锡市晨业房地产有限公司	11,596.98	4,981.98	-	-
56	上海恒固房地产开发有限公司	11,480.00	10,920.00	10,920.00	10,765.00
57	重庆亿臻房地产开发有限公司	10,648.05	10,870.03	-	-
58	瑞安市鸿熹置业有限公司	10,600.00	-	-	-
59	上海万之城房地产开发有限公司	8,600.00	8,600.00	19,600.00	20,600.00
60	合肥盛卓房地产开发有限公司	7,859.93	7,897.76	-	-
61	镇江颐发房地产开发有限公司	7,749.29	-	-	-
62	嘉善骏盛房地产开发有限公司	7,510.90	-	-	-
63	淮安新碧房地产开发有限公司	7,179.91	4,305.14	-	-
64	苏州盛玺房地产有限公司	6,997.06	-	-	-
65	江阴市合诚房地产开发有限公司	5,915.76	-	-	-
66	青岛汇海通置业有限公司	5,760.00	5,560.00	-	-
67	常州亿隆房地产开发有限公司	5,677.84	1,352.02	-	-
68	上海松铭房地产开发有限公司	5,280.00	5,120.00	4,960.00	4,640.00
69	南京明弘新房地产开发有限公司	4,509.69	5,441.37	-	-
70	湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	4,000.00	3,500.00	-	-
71	嘉善尚湾房地产开发有限公司	3,969.00	2,009.00	-	-
72	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	3,587.89	-	-	-
73	湖州碧海耀光房地产开发有限公司	3,467.41	2,782.00	-	-
74	台州德新园置业有限公司	3,219.43	1,667.34	6,583.35	-
75	南通卓苏房地产开发有限公司	2,977.93	5,955.72	-	-
76	苏州正信置业发展有限公司	2,972.27	3,011.20	-	-
77	南通暄玺房地产有限公司	2,365.92	2,500.00	-	-

78	重庆首铭房地产开发有限公司	2,333.66	-	-	-
79	苏州正丰置业发展有限公司	2,319.99	737.29	-	-
80	杭州滨通房地产开发有限公司	2,032.50	6,537.50	4,193.74	-
81	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	1,800.00	1,800.00	-	-
82	合肥碧城联合房地产开发有限公司	1,662.06	-	-	-
83	苏州睿致房地产开发有限公司	1,368.29	618.59	-	-
84	东台市新碧房地产开发有限公司	1,237.36	-	-	-
85	宁波亿兴企业管理有限责任公司	1,000.00	-	-	-
86	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	757.87	845	-	-
87	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	660.00	660	-	-
88	中证新城投资管理有限公司	625.00	375	-	-
89	黄冈市碧达房地产开发有限公司	253.00	-	-	-
90	苏州嘉众房地产开发有限公司	236.65	-	-	-
91	常州金东方颐养药店有限公司	121.00	151	-	-
92	杭州昌益商务信息咨询有限公司	40.00	-	-	-
93	上海任素数码科技有限公司	15.00	-	-	-
94	乐清昌悦置业有限公司	0.16	-	-	-
95	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	0.06	-	-	-
96	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	178,037.61	344,280.90	139,335.00
97	南京新城万博房地产开发有限公司	-	63,724.69	3,044.45	-
98	常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	33.73	378.6	75.86
99	江苏星轶影院管理有限公司	-	0.15	719.5	60.28
100	台州新城万博房地产发展有限公司	-	-	190,721.92	104,808.59
101	苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	-	124,213.35
102	成都新城万博房地产开发有限公司	-	-	-	86,735.00
103	苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	-	26,000.00
104	新城发展	-	-	0.3	-
105	南京新城创锦房地产有限公司	-	-	190,111.85	32,400.25
106	青岛卓越新城置业有限公司	-	-	102,001.79	14,251.79
107	西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	-	704.64	646.36
108	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	-	259,776.61	-
109	义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	114,050.00	-
110	南京新保弘房地产有限公司	-	-	43,134.00	-

111	青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	-	28,200.01	-
112	天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	-	7,371.79	-
113	廊坊市海润达房地产开发有限公司	-	-	63.41	-
114	上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	-	-	58.09	59.77
115	上海新城万圣企业管理有限公司	-	-	0.75	-
116	南京新城广闵房地产有限公司	-	33,997.19	34,001.20	-
117	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	15,580.76	-	-
118	简阳市京新房地产开发有限公司	-	6,618.47	-	-
119	上海星轶影院管理有限公司	-	-	-	58.02
<b>合计</b>		<b>3,313,018.04</b>	<b>3,363,842.05</b>	<b>2,833,263.48</b>	<b>1,207,142.95</b>

## 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(2018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门网站，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在官方网站公示行政处罚或正在被（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门网站，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因炒地行为而受到相关国土资源管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## （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房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价的行为而受到重大行政处罚或正在被（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三十七个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取国有建设用地使用权中被媒体报道为“地王”的地块成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

## （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在官方网站公示行政处罚或正在被（立案）调查的情形，不存在因炒地行为而受到相关国土资源管理部门行政处罚或正在被（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房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价的行为而受到重大行政处罚或正在被（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三十七个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取国有建设用地使用权中被媒体报道为“地王”的地块成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

## 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 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 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 2016 年度、2017 年度、2018 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[2017]第 10055 号无保留意见的审计报告、普华永道中天审字[2018]第 10055 号无保留意见的审计报告以及普华永道中天审字[2019]第 10055 号无保留意见的审计报告。2019 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

#### 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	4,668,288.50	4,540,922.13	2,194,732.13	1,340,140.49
交易性金融资产	30,390.00	-	-	-
衍生金融资产	-	13,917.48	-	-
应收票据及应收账款	19,063.00	30,652.46	7,287.59	3,091.27
预付账款	872,195.63	1,463,430.23	1,026,335.76	748,065.59
其他应收款	5,560,824.73	4,532,596.53	2,852,022.62	1,717,342.52
存货	23,653,702.54	14,557,305.01	7,637,908.36	3,949,255.28
其他流动资产	2,215,986.51	1,283,887.51	447,040.15	259,539.25
<b>流动资产合计</b>	<b>37,020,450.92</b>	<b>26,422,711.36</b>	<b>14,165,326.61</b>	<b>8,017,434.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	0.00	-	32,473.93	29,306.53
长期应收款	0.00	789.66	17,160.70	16,369.64
长期股权投资	2,064,086.17	1,880,855.45	1,338,702.02	454,988.01
其他非流动金融资产	30,613.93	40,573.93	-	-

投资性房地产	5,473,714.14	4,075,800.00	2,349,600.00	1,350,682.59
固定资产	202,706.28	211,226.93	218,346.37	188,586.41
使用权资产	10,610.56			
无形资产	53,087.80	57,645.41	9,520.69	9,294.13
长期待摊费用	6,137.57	7,640.84	2,971.00	2,604.36
递延所得税资产	395,968.52	295,873.39	160,531.62	77,274.95
其他非流动资产	36,822.03	38,724.76	58,033.19	170,519.73
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,273,746.98</b>	<b>6,609,130.38</b>	<b>4,187,339.52</b>	<b>2,299,626.36</b>
<b>资产总计</b>	<b>45,294,197.91</b>	<b>33,031,841.74</b>	<b>18,352,666.14</b>	<b>10,317,060.75</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	48,700.00	227,006.00	75,000.00	77,861.50
衍生金融负债	0.00	785.09	-	-
应付票据及应付账款	3,510,382.65	2,646,410.30	2,154,782.94	1,376,818.36
合同负债	20,895,461.09	11,823,099.17	-	-
预收款项	43,081.24	33,101.79	5,081,360.87	2,982,845.73
应付职工薪酬	53,308.49	132,722.77	115,966.26	45,051.96
应交税费	391,235.06	719,572.09	411,743.42	178,492.38
其他应付款	5,578,263.23	4,792,210.80	3,589,603.45	1,580,442.47
一年内到期的非流动负债	2,746,252.84	1,074,866.21	1,219,620.49	653,314.93
其他流动负债	949,339.94	1,099,777.54	399,556.86	212,406.35
<b>流动负债合计</b>	<b>34,216,024.54</b>	<b>22,549,551.77</b>	<b>13,047,634.29</b>	<b>7,107,233.68</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,794,674.53	2,366,925.31	1,058,070.72	485,670.28
应付债券	2,424,468.11	2,668,536.83	1,485,743.83	978,639.84
长期应付款	-	-	-	3,667.02
租赁负债	1,591.18			
递延所得税负债	425,528.70	351,140.41	163,039.86	105,054.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,646,262.52</b>	<b>5,386,602.56</b>	<b>2,706,854.42</b>	<b>1,573,031.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>39,862,287.07</b>	<b>27,936,154.33</b>	<b>15,754,488.71</b>	<b>8,680,265.32</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（股本）	225,672.42	225,672.42	225,848.42	225,898.42
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	-	-
资本公积	264,366.40	263,885.82	261,975.31	257,049.52
减：库存股	36,178.17	21,182.14	15,268.68	26,565.00

其他综合收益	-1,737.93	35,010.65	32,656.96	207.98
盈余公积	50,932.24	50,932.24	6,764.91	6,764.91
未分配利润	2,431,432.15	2,395,010.92	1,550,379.38	1,022,018.58
归属于本公司所有者权益合计	3,034,487.11	3,049,329.92	2,062,356.30	1,485,374.41
少数股东权益	2,397,423.73	2,046,357.49	535,821.13	151,421.02
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,431,910.84</b>	<b>5,095,687.41</b>	<b>2,598,177.43</b>	<b>1,636,795.43</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>45,294,197.91</b>	<b>33,031,841.74</b>	<b>18,352,666.14</b>	<b>10,317,060.75</b>

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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,956,000.74</b>	<b>5,413,331.10</b>	<b>4,052,568.48</b>	<b>2,796,928.25</b>
营业收入	2,956,000.74	5,413,331.10	4,052,568.48	2,796,928.25
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,572,209.40</b>	<b>4,356,777.32</b>	<b>3,361,702.75</b>	<b>2,449,112.00</b>
其中：营业成本	1,874,372.73	3,427,324.71	2,611,515.39	2,017,415.59
营业税金及附加	247,014.51	349,997.57	326,595.05	174,205.53
销售费用	178,224.58	226,747.97	177,640.48	103,246.64
管理费用	221,252.85	226,625.51	198,287.97	127,041.27
财务费用	51,344.72	84,169.42	44,675.09	27,202.97
资产减值损失	-24,304.55	26,368.42	2,988.76	-
信用减值损失	-10,584.34	15,543.72	-	-
加：公允价值变动损益	72,534.74	278,455.38	91,056.69	59,398.96
投资收益/（损失）	113,457.85	226,726.21	53,851.06	15,977.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	69,752.23	151,172.26	22,675.30	18,854.76
资产处置收益	-4.15	30.45	-294.32	-
其他收益	1,231.50	2,580.00	489.87	-
<b>三、营业利润</b>	<b>536,122.39</b>	<b>1,564,345.81</b>	<b>835,969.03</b>	<b>423,192.48</b>
加：营业外收入	9,528.92	17,210.79	3,786.90	9,489.86
减：营业外支出	4,083.06	4,841.96	2,699.17	3,685.99
<b>四、利润总额</b>	<b>541,568.25</b>	<b>1,576,714.64</b>	<b>837,056.76</b>	<b>428,996.36</b>
减：所得税费用	123,642.67	355,833.58	211,020.49	113,402.53
<b>五、净利润</b>	<b>417,925.58</b>	<b>1,220,881.06</b>	<b>626,036.27</b>	<b>315,593.83</b>
归属于本公司股东的净利润	373,180.31	1,049,128.63	602,890.77	301,922.85
少数股东损益	44,745.27	171,752.43	23,145.49	13,670.98

六、其他综合收益的税后净额	-36,748.58	5,436.19	33,730.92	-
归属于本公司股东的其他综合收益	-36,748.58	36,617.06	32,448.99	-
其中：以后可重分类进损益的其他综合收益	-36,748.58	36,617.06	32,448.99	-
可供出售金融资产公允价值变动	-	925.76	1,948.76	-
存货转换为投资性房地产时产生的收益	-	35,691.30	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	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>381,176.99</b>	<b>1,226,317.24</b>	<b>659,767.19</b>	<b>315,593.83</b>
归属于本公司股东的综合收益总额	336,431.73	1,054,564.82	635,339.76	301,922.85
归属于少数股东的综合收益总额	44,745.27	171,752.43	24,427.43	13,670.98
<b>八、每股收益</b>				
基本每股收益	1.67	4.69	2.71	1.36
稀释每股收益	1.66	4.66	2.70	1.36

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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,701,226.92	10,573,792.81	5,548,713.09	3,823,685.96
收到的其他与经营活动有关的现金	136,827.20	133,889.53	488,008.62	60,466.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>10,838,054.12</b>	<b>10,707,682.34</b>	<b>6,036,721.72</b>	<b>3,884,152.01</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,591,651.30	8,464,190.60	5,943,721.15	2,156,768.31
支付给职工以及为职工支付的现金	483,274.21	515,805.81	198,533.74	132,574.30
支付的各项税费	1,199,868.44	943,309.52	454,173.87	277,614.56
支付其他与经营活动有关的现金	637,373.58	402,676.90	488,809.33	507,474.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,912,167.54</b>	<b>10,325,982.83</b>	<b>7,085,238.08</b>	<b>3,074,431.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,113.42</b>	<b>381,699.51</b>	<b>-1,048,516.36</b>	<b>809,720.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	18,150.00	13,835.95	158.00	412.00
取得投资收益所收到的现金	30,249.44	11,560.74	1,816.43	931.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	461.42	5,900.17	2,403.16	236.28
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	160,397.18	-	-	157,279.07
收到其他与投资活动有关的现金	6,786,024.95	10,827,799.79	5,625,881.26	4,499,554.61
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,995,282.99</b>	<b>10,859,096.65</b>	<b>5,630,258.85</b>	<b>4,707,779.27</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,092,524.00	1,036,706.06	478,740.95	295,137.07
投资支付的现金	208,004.95	565,842.04	700,850.72	302,864.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,883.79			
支付其他与投资活动有关的现金	6,126,333.53	11,257,846.09	4,426,238.24	4,980,507.92
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,442,746.27</b>	<b>12,860,394.19</b>	<b>5,605,829.92</b>	<b>5,578,509.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-447,463.28</b>	<b>-2,001,297.54</b>	<b>24,428.93</b>	<b>-870,730.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	906,827.02	1,349,858.53	259,497.51	26,565.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	906,827.02	1,249,858.53	259,497.51	-
取得借款收到的现金	2,341,716.94	3,501,892.00	2,088,650.76	1,088,755.05
发行债券收到的现金	1,127,513.68	2,075,053.07	991,555.67	792,859.44
收到其他与筹资活动有关的现金	1,913,152.03	2,410,969.50	825,437.21	97,525.32
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,289,209.67</b>	<b>9,337,773.09</b>	<b>4,165,141.16</b>	<b>2,005,704.80</b>
偿还债务支付的现金	2,889,971.49	2,294,037.02	1,301,315.95	898,102.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	757,136.18	516,430.73	296,119.84	114,196.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	17,205.99	4,931.15	21,929.25	134.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,908,294.27	2,938,255.00	670,694.80	329,485.25
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>5,555,401.94</b>	<b>5,748,722.75</b>	<b>2,268,130.59</b>	<b>1,341,784.70</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>733,807.73</b>	<b>3,589,050.35</b>	<b>1,897,010.57</b>	<b>663,920.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-5,273.00</b>	<b>3,331.33</b>	<b>134.10</b>	<b>71.29</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>206,958.03</b>	<b>1,972,783.64</b>	<b>873,057.23</b>	<b>602,981.29</b>
加：期初现金及现金等价物余额	4,000,872.88	2,028,089.25	1,155,032.01	552,050.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,207,830.92</b>	<b>4,000,872.88</b>	<b>2,028,089.25</b>	<b>1,155,032.01</b>

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	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	391,499.14	629,456.81	428,881.17	481,665.16
衍生金融资产	0.00	13,917.48	-	-
预付款项	7,219.39	5,802.86	3,651.78	3,672.55
其他应收款	8,105,860.61	7,165,307.62	4,804,288.37	3,575,170.74
存货	1,327.99	1,327.99	1,396.70	2,006.42
其他流动资产	10,839.08	6,294.09	6,252.91	2.52

<b>流动资产合计</b>	<b>8,516,746.22</b>	<b>7,822,106.86</b>	<b>5,244,470.93</b>	<b>4,062,517.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	605,919.38	658,805.75	588,346.92	579,599.88
其他非流动金融资产	13,000.00	8,000.00	-	-
固定资产	29,193.10	30,494.01	32,187.03	721.09
无形资产	1,902.62	2,975.62	2,184.01	1,935.78
长期待摊费用	50.34	62.38	5.52	6.63
递延所得税资产	68,056.75	49,183.56	17,705.36	3,043.03
其他非流动资产	0.00	-	15,597.48	32,771.48
<b>非流动资产合计</b>	<b>718,122.19</b>	<b>749,521.33</b>	<b>656,026.31</b>	<b>618,077.89</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,234,868.41</b>	<b>8,571,628.19</b>	<b>5,900,497.24</b>	<b>4,680,595.28</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	0.00	-	75,000.00	-
衍生金融负债	0.00	785.09		
应付票据及应付账款	1,309.36	1,820.90	673.56	887.82
预收款项	1.00	1.00	26.83	26.83
应付职工薪酬	11.28	30,094.27	41,758.19	5,499.54
应交税费	1,303.25	13,614.67	3,641.42	2,546.82
其他应付款	6,156,772.26	4,918,087.32	3,280,219.67	2,487,054.30
一年内到期的非流动负债	749,751.32	567,565.54	656,792.40	398,757.71
其他流动负债	219,300.00	483,300.00	108,500.00	114,738.91
<b>流动负债合计</b>	<b>7,128,448.47</b>	<b>6,015,268.78</b>	<b>4,166,612.07</b>	<b>3,009,511.94</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	1,609,712.26	1,651,768.96	1,147,600.33	978,639.84
长期应付款	-	-	-	3,667.02
递延所得税负债	270.00	180.00	600.00	566.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,609,982.26</b>	<b>1,651,948.96</b>	<b>1,148,200.33</b>	<b>982,872.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,738,430.73</b>	<b>7,667,217.74</b>	<b>5,314,812.39</b>	<b>3,992,384.79</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（股本）	225,672.42	225,672.42	225,848.42	225,898.42
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	-	-
资本公积	65,296.47	64,466.85	62,556.35	54,092.63
减：库存股	36,178.17	21,182.14	15,268.68	26,565.00
盈余公积	50,932.24	50,932.24	6,764.91	6,764.91

未分配利润	90,714.71	484,521.07	305,783.85	428,019.52
<b>所有者权益合计</b>	<b>496,437.68</b>	<b>904,410.45</b>	<b>585,684.85</b>	<b>688,210.48</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>9,234,868.41</b>	<b>8,571,628.19</b>	<b>5,900,497.24</b>	<b>4,680,595.28</b>

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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>57,744.92</b>	<b>146,774.55</b>	<b>84,865.40</b>	<b>74,623.44</b>
减：营业成本	53,469.98	136,019.26	51,871.12	47,074.32
营业税金及附加	216.54	348.42	779.74	344.00
销售费用	174.26	1.21	21.25	76.48
管理费用	74,540.41	26,426.54	86,355.08	14,937.24
财务费用	147,716.81	160,274.20	4,789.39	-6,145.61
公允价值变动收益	1,867.60	-2,465.09	136.00	1,184.00
加：投资收益/（损失）	150,186.05	622,119.77	-2,346.19	2,476.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39.41	559.59	-2,346.19	-1,248.35
资产处置收益	-5.72	0.44	-38.93	-
信用减值损失	-10,117.04	24,333.96	-	-
投资收益	285.05	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-76,157.16</b>	<b>419,026.08</b>	<b>-61,200.30</b>	<b>21,997.66</b>
加：营业外收入	388.23	4,719.48	115.83	791.67
减：营业外支出	61.54	1,959.78	234.73	1.39
<b>三、利润总额</b>	<b>-75,830.47</b>	<b>421,785.78</b>	<b>-61,319.20</b>	<b>22,787.94</b>
减：所得税费用	-18,783.19	-19,887.51	-13,613.51	1,782.35
<b>四、净利润</b>	<b>-57,047.28</b>	<b>441,673.29</b>	<b>-47,705.69</b>	<b>21,005.59</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-57,047.28</b>	<b>441,673.29</b>	<b>-47,705.69</b>	<b>21,005.59</b>

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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	27,580.98	146,748.71	86,516.83	76,595.06
收到的其他与经营活动有关的现金	79,421.40	1,629,596.25	883,810.07	1,298,386.93



<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>107,002.38</b>	<b>1,776,344.96</b>	<b>970,326.89</b>	<b>1,374,981.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,349.19	1,099.27	6,427.19	22,623.74
支付给职工以及为职工支付的现金	111,289.01	147,520.16	63,151.14	26,097.65
支付的各项税费	8,537.46	1,435.01	2,369.73	188.82
支付其他与经营活动有关的现金	430,507.82	2,634,272.76	37,106.40	12,162.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>557,683.49</b>	<b>2,784,327.20</b>	<b>109,054.47</b>	<b>61,072.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-450,681.11</b>	<b>-1,007,982.24</b>	<b>861,272.42</b>	<b>1,313,909.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	2,466,800.00	62,500.20	91,709.73	-
换股吸收合并		-	-	31,642.67
取得投资收益所收到的现金	150,165.38	621,560.18	-	53,725.00
处置固定资产收回的现金净额	0.67	0.53	44.00	32.65
收到其他与投资活动有关的现金	1,135,506.66	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,752,472.71</b>	<b>684,060.91</b>	<b>91,753.73</b>	<b>85,400.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154.48	969.99	15,930.55	18,273.07
投资支付的现金	2,528,430.00	138,820.00	103,109.73	79,325.00
支付其他与投资活动有关的现金	613,023.33	-	1,227,855.09	1,600,144.85
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,141,607.81</b>	<b>139,789.99</b>	<b>1,346,895.36</b>	<b>1,697,742.92</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>610,864.90</b>	<b>544,270.92</b>	<b>-1,255,141.63</b>	<b>-1,612,342.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	0.00	100,000.00	-	26,565.00
取得借款收到的现金	0.00	-	225,000.00	230,000.00
发行债券收到的现金	518,000.00	1,241,391.01	650,000.00	797,235.15
收到其他与筹资活动有关的现金	1,148,177.28	-	-	2,862.88
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,666,177.28</b>	<b>1,341,391.01</b>	<b>875,000.00</b>	<b>1,056,663.03</b>
偿还债务支付的现金	642,500.00	529,128.20	383,800.00	230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	452,272.53	304,993.38	149,047.08	74,771.87
支付其他与筹资活动有关的现金	988,037.77	14,995.90	1,067.70	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,082,810.30</b>	<b>849,117.48</b>	<b>533,914.78</b>	<b>304,771.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-416,633.02</b>	<b>492,273.53</b>	<b>341,085.22</b>	<b>751,891.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-256,449.23</b>	<b>28,562.21</b>	<b>-52,783.98</b>	<b>453,457.68</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>457,443.39</b>	<b>428,881.17</b>	<b>481,665.16</b>	<b>28,207.47</b>

六、期末现金及现金等价物余额	200,994.16	457,443.39	428,881.17	481,665.16
----------------	------------	------------	------------	------------

## 二、发行人合并报表范围的变化

### （一）2019 年 1-9 月合并报表范围变化情况及原因

#### 1、2019 年 1-9 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

2019 年 1-9 月，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

#### 2019 年 1-9 月新城控股以现金出资新设立的子公司情况

序号	公司名称	设立日期	出资金额（元）
1	德阳新城亿博房地产开发有限公司	2019/1/10	100,000,000
2	随州新城悦博房地产开发有限公司	2019/1/29	105,300,000
3	滁州新城悦博房地产开发有限公司	2019/1/30	50,000,000
4	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	2019/1/30	97,716,400
5	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	2019/2/27	105,300,000
6	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	2019/3/21	105,300,000
7	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	2019/4/16	271,648,000
8	东台市新城悦盛房地产开发有限公司	2019/4/2	336,550,000
9	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	2019/6/6	50,000,000
10	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	2019/5/23	105,000,000
11	济宁新城悦盛置业有限公司	2019/5/22	尚未出资
12	天津新城悦达房地产开发有限公司	2019/5/27	50,000,000
13	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	2019/5/30	尚未出资
14	内江新城悦盛房地产开发有限公司	2019/6/22	尚未出资
15	泰安悦盛贸易有限公司	2019/6/22	尚未出资
16	昆明悦宸房地产开发有限公司	2019/6/22	尚未出资
17	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	2019/6/22	350,000,000
18	淮安新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/2	1,000,000
19	高邮市新城吾悦商业管理有限公司	2019/2/21	1,000,000
20	襄阳新城吾悦商业管理有限公司	2019/1/28	1,000,000
21	包头市吾悦商业管理有限公司	2019/1/28	1,000,000
22	贵港吾悦商业管理有限公司	2019/5/15	1,000,000
23	湖州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/6	1,000,000

24	包头万博商业管理有限公司	2019/1/28	1,000,000
25	兴化新城吾悦商业管理有限公司	2019/3/7	尚未出资
26	北海吾悦商业管理有限公司	2019/4/29	1,000,000
27	射阳吾悦商业管理有限公司	2019/4/8	1,000,000
28	潍坊悦盛商业管理有限公司	2019/6/5	1,000,000
29	贵阳新城吾悦商业管理有限公司	2019/4/18	尚未出资
30	苏州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
31	张家港新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
32	丹阳新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
33	海口新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
34	南昌新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
35	常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
36	成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
37	桐乡新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
38	衢州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
39	长春新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
40	镇江新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
41	嵊州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
42	如皋新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
43	宁波新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
44	瑞安市吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
45	义乌新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
46	淮南新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
47	台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	10,000,000
48	平湖新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
49	扬州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
50	南昌吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
51	昆明吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
52	南宁新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
53	句容吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
54	临沂新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
55	台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
56	启东市新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
57	仙居新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000

58	慈溪新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
59	哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/13	尚未出资
60	徐州新城吾悦商业管理有限公司	2019/3/21	1,000,000
61	昭通吾悦商业管理有限公司	2019/3/11	1,000,000
62	太原新城吾悦商业管理有限公司	2019/6/6	尚未出资
63	海盐新城吾悦商业管理有限公司	2019/6/5	1,000,000
64	温州新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/6	1,000,000
65	随州新城吾悦商业管理有限公司	2019/6/5	1,000,000
66	六安吾悦商业管理有限公司	2019/4/19	1,000,000
67	德阳新城吾悦商业管理有限公司	2019/4/30	尚未出资
68	荥阳新城吾悦商业管理有限公司	2019/4/28	尚未出资
69	西宁新城吾悦商业管理有限公司	2019/4/28	尚未出资
70	常州悦诚企业管理咨询有限公司	2019/1/14	1,000,000
71	天津新城亿恒房地产开发有限公司	2019/1/3	600,000,000
72	天津新城悦恒房地产开发有限公司	2019/1/10	105,300,000
73	天津新城悦盛房地产开发有限公司	2019/2/26	237,480,000
74	天津新城悦宏房地产开发有限公司	2019/2/26	尚未出资
75	天津新城悦郡房地产开发有限公司	2019/3/29	431,780,000
76	温州悦锦企业管理有限公司	2019/2/21	尚未出资
77	常州新城悦佳房地产开发有限公司	2019/1/23	137,700,000
78	长沙悦博房地产开发有限公司	2019/1/24	90,000,000
79	青岛亿臻房地产开发有限公司	2019/1/4	10,000,000
80	巩义市悦晟置业有限公司	2019/5/8	105,300,000
81	郑州悦旭房地产开发有限公司	2019/5/10	尚未出资
82	郑州悦璞房地产开发有限公司	2019/5/20	尚未出资
83	郑州悦韵房地产开发有限公司	2019/5/20	尚未出资
84	重庆悦璟房地产开发有限公司	2019/5/24	尚未出资
85	长沙悦拓房地产开发有限公司	2019/4/18	尚未出资
86	临沂悦盛房地产开发有限公司	2019/5/22	20,000,000
87	烟台悦璟房地产开发有限公司	2019/5/8	10,000,000
88	青岛悦宸房地产开发有限公司	2019/5/20	尚未出资
89	平湖悦郡实业有限公司	2019/4/16	尚未出资
90	平湖悦顺实业有限公司	2019/5/13	尚未出资
91	江西悦鸿房地产开发有限公司	2019/1/31	尚未出资

92	芜湖悦顺房地产有限公司	2019/5/29	尚未出资
93	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	2019/4/24	尚未出资
94	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	2019/5/27	尚未出资
95	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	2019/4/25	35,700,000
96	天津新城悦兴房地产开发有限公司	2019/4/9	尚未出资
97	天津新城悦尚房地产开发有限公司	2019/4/9	尚未出资
98	天津新城悦荣房地产开发有限公司	2019/4/29	尚未出资
99	天津新城悦锦房地产开发有限公司	2019/4/26	尚未出资
100	天津新城悦隆房地产开发有限公司	2019/4/28	尚未出资
101	亳州悦通房地产开发有限公司	2019/5/27	211,650,000
102	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	2019/4/28	100,000,000
103	杭州悦璟房地产咨询有限公司	2019/5/10	尚未出资
104	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	2019/4/26	尚未出资
105	巩义市悦宸置业有限公司	2019/5/8	73,094,400
106	淮南新城悦欣房地产开发有限公司	2019/7/25	24,190,000
107	平湖悦盛房地产开发有限公司	2019/7/31	55,400,000
108	孝感新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/30	1,000,000
109	常州天宁吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
110	连云港吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
111	合肥吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
112	泰兴悦盛房地产开发有限公司	2019/8/20	165,360,000
113	盐城新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
114	泰安吾悦商业管理有限公司	2019/8/23	1,000,000
115	常州新城悦尚房地产开发有限公司	2019/5/7	170,000,000
116	大连悦晟房地产开发有限公司	2019/7/1	990,000,000
117	天长市吾悦商业管理有限公司	2019/9/3	尚未出资
118	昆明新城亿博房地产开发有限公司	2019/1/7	50,000,000
119	湖南悦泽房地产开发有限公司	2019/3/13	尚未出资
120	天津新城悦弘房地产开发有限公司	2019/3/7	105,300,000
121	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	2019/3/6	尚未出资
122	遵义吾悦商业管理有限公司	2019/5/27	尚未出资
123	大同新城悦盛房地产开发有限公司	2019/7/1	50,000,000
124	银川新城吾悦房地产开发有限公司	2019/7/1	尚未出资
125	涟水新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	尚未出资

126	扬中市新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
127	南京悦盛吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	尚未出资
128	安宁吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	尚未出资
129	上饶市新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
130	东台新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	尚未出资
131	句容新城悦盛房地产开发有限公司	2019/7/1	123,550,000
132	长沙悦顺房地产开发有限公司	2019/7/1	20,340,000
133	南昌悦隆房地产开发有限公司	2019/7/1	411,087,367
134	玉环悦盛房地产开发有限公司	2019/7/1	13,150,000
135	昆明新城悦安房地产发展有限公司	2019/7/1	5,500,000
136	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	2019/7/1	5,000,000
137	成都悦锴房地产开发有限公司	2019/7/2	尚未出资
138	杭州聚佑企业管理有限责任公司	2019/3/1	尚未出资
139	青岛悦润房地产开发有限公司	2019/7/15	35,000,000
140	西安悦拓房地产开发有限公司	2019/5/30	尚未出资
141	西安悦睿房地产开发有限公司	2019/5/30	尚未出资
142	舟山聚佑房地产开发有限公司	2019/6/21	10,000,000
143	天津新城悦鼎房地产开发有限公司	2019/5/8	尚未出资
144	盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
145	滁州新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	1,000,000
146	扬州新城悦博房地产发展有限公司	2019/7/17	69,586,000
147	上海悦韵营销管理咨询有限公司	2019/9/6	尚未出资
148	泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
149	安庆新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
150	晋江吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
151	上海青浦吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	5,000,000
152	长沙新城吾悦商业管理有限公司	2019/5/1	1,000,000
153	东营悦峻房地产开发有限公司	2019/7/4	尚未出资
154	南宁悦泽房地产开发有限公司	2019/7/1	7,510,000
155	沧州新城吾悦商业管理有限公司	2019/7/1	尚未出资
156	濮阳市悦荣房地产开发有限公司	2019/7/1	尚未出资
157	合肥新城创晟房地产有限公司	2019/4/29	100,000,000
158	上海迪裕商业经营管理有限公司	2019/6/25	360,000,000
159	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019/1/3	420,000,000

160	苏州丰盛房地产开发有限公司	2019/9/18	600,000,000
161	潍坊悦璟房地产开发有限公司	2019/5/28	尚未出资
162	上海悦崧实业发展有限公司	2019/9/20	尚未出资
163	昆明新城悦韵房地产开发有限公司	2019/6/27	尚未出资

注：上述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。

(2) 以资产购买方式取得的子公司

2019 年 1-9 月，公司不存在以资产购买方式取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并

2019 年 1-9 月，公司不存在非同一控制下企业合并。

**2、2019 年 1-9 月不再纳入合并报表范围的子公司**

序号	公司	丧失控制权的时点	股权处置方式	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（元）
1	平湖创域房地产有限公司	2019/7/12	股权转让	14,089.69
2	许昌金宏房地产有限公司	2019/7/19	股权转让	354,834.18
3	宿州新城金悦房地产开发有限公司	2019/7/24	股权转让	556,284.08
4	商丘悦恒房地产开发有限公司	2019/8/5	股权转让	838,601.73
5	平湖悦泽房地产开发有限公司	2019/7/25	股权转让	-
6	青岛悦茂房地产开发有限公司	2019/7/25	股权转让	135,695.06
7	日照亿鼎房地产开发有限公司	2019/7/24	股权转让	212,488.49
8	上饶市悦盛房地产开发有限公司	2019/7/25	股权转让	15,496,569.51
9	宜兴悦宏房地产开发有限公司	2019/7/25	股权转让	512,328.00
10	徐州新城弘阳房地产开发有限公司	2019/7/31	股权转让	1,580,998.87
11	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	2019/8/1	股权转让	5,391,736.98
12	太原新城悦拓房地产开发有限公司	2019/7/31	股权转让	412,337.13
13	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	2019/7/23	股权转让	485,493.15
14	四川悦焯房地产开发有限公司	2019/7/26	股权转让	-
15	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	2019/8/29	股权转让	6,054,447.52
16	青岛亿越房地产开发有限公司	2019/8/5	股权转让	5,188.23

17	合肥新城悦弘房地产开发有限公司	2019/8/22	股权转让	996,403.32
18	杭州亿盛房地产咨询有限公司	2019/8/30	股权转让	3,245,040.24
19	杭州鼎睿房地产咨询有限公司	2019/8/30	股权转让	3,118,404.54

## （二）2018 年合并报表范围变化情况及原因

### 1、2018 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

2018 年，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

2018 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况<sup>5</sup>

序号	公司名称	设立日期	出资金额（元）
1	上海橙崧公寓管理有限公司	2018 年 6 月 20 日	10,000,000.00
2	徐州新城创域房地产有限公司	2017 年 12 月 19 日	尚未出资
3	镇江新城亿焯房地产开发有限公司	2018 年 2 月 6 日	尚未出资
4	南京万拓房地产有限公司	2017 年 1 月 24 日	尚未出资
5	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	2018 年 5 月 9 日	263,552,078.00
6	淮安新城亿禄房地产有限公司	2018 年 8 月 13 日	140,040,850.00
7	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	2018 年 8 月 24 日	1,000,000,000.00
8	张家港市创鸿房地产开发有限公司	2017 年 12 月 7 日	37,200,000.00
9	张家港志成房地产开发有限公司	2017 年 7 月 18 日	648,970,000.00
10	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	2018 年 2 月 5 日	250,000,000.00
11	江苏通佳置业有限公司	2018 年 2 月 2 日	400,000,000.00
12	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	2018 年 4 月 18 日	388,000,000.00
13	苏州翼客孵化器管理有限公司	2017 年 9 月 22 日	3,000,000.00
14	如皋市亿晟房地产有限公司	2018 年 5 月 14 日	408,170,000.00
15	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	2018 年 6 月 11 日	670,000,000.00
16	常熟金宸房地产开发有限公司	2018 年 7 月 12 日	803,300,000.00

<sup>5</sup>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；于 2017 年度注册但发行人于 2018 年度开始投入资本的公司也包括于表中。



17	常州新城亿欣房地产开发有限公司	2018 年 3 月 12 日	370,370,000.00
18	丽水新城亿宸房地产开发有限公司	2018 年 7 月 25 日	尚未出资
19	常州新城亿昊企业管理有限公司	2018 年 7 月 26 日	尚未出资
20	常州新城亿凯企业管理有限公司	2018 年 7 月 27 日	尚未出资
21	常州新城亿捷房地产开发有限公司	2018 年 11 月 28 日	1,092,629,470.00
22	沭阳碧新房地产开发有限公司	2018 年 1 月 2 日	240,000,000.00
23	宿迁新城亿盛房地产有限公司	2018 年 7 月 30 日	600,000,000.00
24	宿迁新城亿辉房地产有限公司	2018 年 8 月 6 日	143,660,000.00
25	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	2018 年 11 月 6 日	20,000,000.00
26	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	2018 年 11 月 29 日	1,205,000,000.00
27	平湖创域房地产有限公司	2017 年 12 月 6 日	尚未出资
28	上海钦波置业有限公司	2017 年 12 月 20 日	尚未出资
29	上海麦鹏置业有限公司	2017 年 12 月 19 日	尚未出资
30	杭州亿盛房地产咨询有限公司	2018 年 7 月 20 日	尚未出资
31	平湖亿润房地产开发有限公司	2018 年 5 月 23 日	97,710,000.00
32	台州新城亿仁房地产开发有限公司	2018 年 7 月 24 日	尚未出资
33	台州新城亿旭房地产开发有限公司	2018 年 8 月 15 日	400,000,000.00
34	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	2018 年 4 月 26 日	100,000,000.00
35	湖州碧旭房地产开发有限公司	2018 年 6 月 8 日	尚未出资
36	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	2018 年 7 月 16 日	1,300,000,000.00
37	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	2018 年 4 月 26 日	186,906,377.00
38	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
39	绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	2018 年 8 月 10 日	尚未出资
40	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
41	浙江鳌盛房地产开发有限公司	2018 年 6 月 5 日	尚未出资
42	温州亿辉房地产咨询有限公司	2018 年 7 月 2 日	尚未出资
43	宁波新城亿盛房地产开发有限公司	2018 年 3 月 16 日	500,000.00
44	宁波亿兴企业管理有限责任公司	2018 年 8 月 22 日	尚未出资
45	衢州亿佳企业管理有限公司	2018 年 8 月 13 日	尚未出资

46	武汉亿盛房地产开发有限公司	2018 年 7 月 30 日	尚未出资
47	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	10,000,000.00
48	南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	2018 年 7 月 19 日	125,677,900.00
49	青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	2018 年 2 月 1 日	10,000,000.00
50	青岛新城亿泽房地产开发有限公司	2018 年 2 月 1 日	10,000,000.00
51	青岛新城亿宸房地产开发有限公司	2018 年 5 月 4 日	50,000,000.00
52	青岛亿越房地产开发有限公司	2018 年 11 月 21 日	尚未出资
53	济南新城亿辉企业管理有限公司	2018 年 8 月 6 日	尚未出资
54	济南新城亿盛房地产开发有限公司	2018 年 8 月 6 日	尚未出资
55	威海亿卓房地产开发有限公司	2018 年 3 月 1 日	10,000,000.00
56	威海天置房地产开发有限公司	2018 年 7 月 26 日	100,000,000.00
57	潍坊亿昌房地产开发有限公司	2018 年 4 月 4 日	312,000,000.00
58	潍坊亿晟房地产开发有限公司	2018 年 6 月 7 日	尚未出资
59	潍坊亿拓房地产开发有限公司	2018 年 6 月 7 日	尚未出资
60	潍坊亿欣房地产开发有限公司	2018 年 6 月 20 日	500,000,000.00
61	烟台亿鼎房地产开发有限公司	2018 年 3 月 22 日	尚未出资
62	烟台亿荣房地产开发有限公司	2018 年 6 月 29 日	尚未出资
63	烟台亿腾房地产开发有限公司	2018 年 9 月 12 日	尚未出资
64	淄博新城华云房地产开发有限公司	2018 年 4 月 28 日	10,000,000.00
65	日照亿鼎房地产开发有限公司	2018 年 5 月 15 日	尚未出资
66	齐河县坤城置业有限公司	2018 年 1 月 18 日	10,000,000.00
67	高唐县新城创置房地产开发有限公司	2018 年 6 月 8 日	183,295,000.00
68	阳谷裕昌置业有限公司	2018 年 3 月 14 日	10,000,000.00
69	长沙樾隆置业有限公司	2018 年 12 月 5 日	尚未出资
70	株洲欣盛万博置业有限公司	2018 年 5 月 30 日	500,000,000.00
71	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
72	天津东郡房地产经纪有限公司	2018 年 6 月 13 日	尚未出资
73	天津市万隆装饰装修有限公司	2018 年 6 月 13 日	10,000,000.00

74	天津新城亿佳房地产开发有限公司	2018 年 11 月 8 日	尚未出资
75	天津新城亿宏房地产开发有限公司	2018 年 11 月 13 日	尚未出资
76	佛山鼎昌房地产有限公司	2018 年 1 月 29 日	尚未出资
77	东莞亿泰房地产开发有限公司	2018 年 12 月 14 日	尚未出资
78	肇庆市鼎泰房地产有限公司	2017 年 12 月 14 日	10,000,000.00
79	肇庆亿超房地产有限公司	2018 年 5 月 9 日	203,360,000.00
80	珠海市鼎郡房地产开发有限公司	2018 年 1 月 19 日	尚未出资
81	湛江亿熙房地产开发有限公司	2018 年 8 月 10 日	尚未出资
82	恩平市亿恒房地产开发有限公司	2018 年 8 月 9 日	151,040,000.00
83	江门亿瀚房地产有限公司	2018 年 8 月 17 日	尚未出资
84	合肥新城亿拓房地产有限公司	2018 年 5 月 4 日	408,270,000.00
85	合肥新城亿瑞房地产有限公司	2018 年 5 月 8 日	508,850,000.00
86	合肥新城亿荣房地产有限公司	2018 年 5 月 23 日	尚未出资
87	合肥新城亿盛房地产有限公司	2018 年 12 月 7 日	50,000,000.00
88	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	2018 年 8 月 1 日	50,000,000.00
89	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	2018 年 10 月 19 日	50,000,000.00
90	仁寿亿辉房地产开发有限公司	2018 年 2 月 2 日	135,000,000.00
91	邛崃亿睿房地产开发有限公司	2018 年 4 月 20 日	612,500,000.00
92	成都市亿熠房地产开发有限公司	2018 年 5 月 30 日	50,000,000.00
93	简阳市亿晟房地产开发有限公司	2018 年 5 月 23 日	197,230,000.00
94	成都新璟房地产开发有限公司	2017 年 10 月 9 日	尚未出资
95	成都隆恩房地产开发有限公司	2017 年 10 月 11 日	尚未出资
96	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	2018 年 6 月 25 日	尚未出资
97	雅安市亿弘房地产开发有限公司	2018 年 7 月 31 日	尚未出资
98	西安新城骊晟房地产开发有限公司	2017 年 11 月 27 日	10,000,000.00
99	西安悦晟房地产开发有限公司	2017 年 12 月 1 日	尚未出资
100	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
101	咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	2017 年 12 月 5 日	尚未出资
102	香港柏翰发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1

103	西安亿翰房地产开发有限公司	2018 年 12 月 6 日	540,000,000.00
104	西安亿昶房地产开发有限公司	2018 年 12 月 20 日	尚未出资
105	郑州创贤房地产开发有限公司	2017 年 11 月 6 日	尚未出资
106	郑州德佳房地产开发有限公司	2017 年 11 月 6 日	10,000,000.00
107	郑州亿瀚房地产开发有限公司	2018 年 5 月 23 日	尚未出资
108	郑州亿烨房地产开发有限公司	2018 年 5 月 23 日	尚未出资
109	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	2018 年 7 月 30 日	200,245,364.00
110	衡水亿郡房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	尚未出资
111	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
112	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
113	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
114	石家庄亿润房地产开发有限公司	2018 年 5 月 8 日	尚未出资
115	邯郸亿隆房地产开发有限公司	2018 年 3 月 9 日	尚未出资
116	昆明新城亿晟房地产开发有限公司	2018 年 2 月 2 日	500,000.00
117	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	2018 年 3 月 22 日	尚未出资
118	昆明新城亿璞房地产开发有限公司	2018 年 7 月 31 日	尚未出资
119	大理新城亿祺房地产开发有限公司	2018 年 8 月 9 日	尚未出资
120	南宁亿拓房地产开发有限公司	2018 年 3 月 12 日	500,000.00
121	南宁亿瀚房地产开发有限公司	2018 年 7 月 12 日	325,478,747.00
122	南宁亿文房地产开发有限公司	2018 年 11 月 19 日	尚未出资
123	桂林亿瀚房地产开发有限公司	2018 年 9 月 29 日	尚未出资
124	贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	2018 年 5 月 17 日	500,000.00
125	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	2018 年 12 月 26 日	6,480,000.00
126	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	2018 年 9 月 13 日	100,000,000.00
127	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	2018 年 10 月 16 日	尚未出资
128	南昌亿拓房地产开发有限公司	2018 年 7 月 5 日	尚未出资
129	南昌亿卓房地产开发有限公司	2018 年 10 月 30 日	尚未出资
130	香港鼎佳发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
131	香港鼎睿发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1

132	香港万茂发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
133	香港万彰发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
134	上海铭世置业有限公司	2017 年 3 月 23 日	尚未出资
135	黄石市新城万博房地产开发有限公司	2017 年 12 月 22 日	尚未出资
136	青岛玺樾万邦商贸有限公司	2018 年 1 月 8 日	64,456,000.00
137	镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	2018 年 10 月 8 日	10,043,632.00
138	南京亿博贸易有限公司	2018 年 9 月 29 日	41,565,000.00
139	淮安亿悦钢材贸易有限公司	2018 年 10 月 19 日	68,739,000.00
140	仙居泽盛供应链管理有限公司	2018 年 12 月 18 日	103,404,000.00
141	昆明亿盛供应链管理有限公司	2018 年 6 月 11 日	98,940,000.00
142	西咸新区亿璟贸易有限公司	2018 年 6 月 6 日	78,484,800.00
143	如皋创隽房地产经营有限公司	2018 年 11 月 1 日	10,000,000.00
144	南昌创宏房地产经营有限公司	2018 年 9 月 21 日	9,284,401.00
145	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	2018 年 9 月 25 日	10,000,000.00
146	宁波吾悦房产经营管理有限公司	2018 年 10 月 15 日	10,000,000.00
147	桐乡万博房产经营管理有限公司	2018 年 10 月 9 日	10,000,000.00
148	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	2018 年 1 月 23 日	100,000,000.00
149	桂林新城万博房地产开发有限公司	2017 年 12 月 25 日	50,000,000.00
150	宝应亿盛房地产开发有限公司	2018 年 3 月 5 日	503,080,000.00
151	淮安新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 1 月 22 日	20,000,000.00
152	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	2018 年 1 月 5 日	100,000,000.00
153	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 4 月 9 日	387,080,000.00
154	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
155	肇庆亿博房地产开发有限公司	2018 年 4 月 9 日	206,400,000.00
156	盐城新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 3 月 21 日	617,280,000.00
157	昆明新城万博房地产发展有限公司	2018 年 1 月 2 日	20,000,000.00
158	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	2018 年 5 月 30 日	122,860,000.00

159	唐山亿茂房地产开发有限公司	2018 年 5 月 29 日	798,473,000.00
160	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 9 月 3 日	1,395,216,600.00
161	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 6 月 29 日	50,000,000.00
162	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	2018 年 7 月 25 日	50,000,000.00
163	南京新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 8 月 1 日	466,290,000.00
164	宿州新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 7 月 17 日	尚未出资
165	荆州亿轩房地产开发有限公司	2018 年 7 月 9 日	尚未出资
166	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	2018 年 7 月 25 日	尚未出资
167	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	2018 年 8 月 13 日	665,907,475.00
168	昭通亿博房地产开发有限公司	2018 年 9 月 4 日	685,032,132.00
169	贵港亿博房地产开发有限公司	2018 年 10 月 22 日	尚未出资
170	北海亿博房地产开发有限公司	2018 年 10 月 11 日	尚未出资
171	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 11 月 28 日	尚未出资
172	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	2018 年 10 月 22 日	尚未出资
173	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	2018 年 10 月 23 日	415,521,220.00
174	海盐亿博房地产开发有限公司	2018 年 12 月 18 日	尚未出资
175	遵义新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 12 月 17 日	尚未出资
176	西宁新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 11 月 27 日	尚未出资
177	郑州新城亿博房地产开发有限公司	2018 年 12 月 5 日	尚未出资
178	晋江万博商业管理有限公司	2018 年 10 月 16 日	10,000,000.00
179	香港隆盛发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
180	香港柏轩发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
181	香港柏瑞发展有限公司	2017 年 12 月 8 日	HKD1
182	长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 10 日	尚未出资
183	苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 15 日	尚未出资
184	无锡吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 15 日	1,000,000.00
185	常州天宁吾悦商业管理有限公司	2018 年 1 月 4 日	1,000,000.00
186	溧阳新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 10 日	尚未出资

187	宝应吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 15 日	1,000,000.00
188	高邮市新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 11 日	1,000,000.00
189	连云港吾悦商业管理有限公司	2018 年 1 月 17 日	1,000,000.00
190	连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 4 日	1,000,000.00
191	淮安新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 2 日	尚未出资
192	盐城新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 8 月 15 日	1,000,000.00
193	长沙吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 22 日	1,000,000.00
194	荆州新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 9 月 27 日	1,000,000.00
195	合肥吾悦商业管理有限公司	2017 年 12 月 29 日	1,000,000.00
196	淮北新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 26 日	1,000,000.00
197	宿州新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 10 月 26 日	尚未出资
198	蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 11 月 1 日	1,000,000.00
199	福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	2018 年 2 月 28 日	1,000,000.00
200	钦州新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 12 月 13 日	尚未出资
201	桂林新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 4 月 27 日	1,000,000.00
202	延安吾隆商业管理有限公司	2018 年 5 月 22 日	1,000,000.00
203	汉中新城吾悦商业管理有限公司	2018 年 6 月 11 日	1,000,000.00
204	宝鸡吾悦商业管理有限公司	2018 年 5 月 8 日	1,000,000.00
205	重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	2018 年 7 月 24 日	尚未出资
206	上海旻顺企业管理有限公司	2017 年 10 月 9 日	10,000,000.00
207	上海煜璞贸易有限公司	2018 年 5 月 10 日	100,000,000.00

**(2) 以资产购买方式取得的子公司**

2018 年，新城控股以资产购买方式取得的子公司情况如下：

**2018 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	青岛万基阳光置业有限公司	2011 年 12 月 7 日	50,000,000.00
2	海丰县振业房地产开发有限公司	2015 年 2 月 11 日	10,000,000.00
3	重庆北麓置业有限公司	2010 年 5 月 4 日	50,000,000.00

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
4	山东宝泰置业有限公司	2013 年 12 月 11 日	30,000,000.00
5	西安威铭置业有限公司	2018 年 1 月 12 日	30,000,000.00
6	青岛特成房地产开发有限公司	2017 年 8 月 17 日	700,000,000.00
7	常州兴都房地产开发有限公司	2007 年 10 月 30 日	100,000,000.00
8	天津国能滨海投资有限公司	2016 年 7 月 3 日	200,000,000.00
9	天津国能滨海置业有限公司	2006 年 9 月 28 日	120,000,000.00
10	重庆铭睿房地产开发有限公司	2017 年 6 月 14 日	50,000,000.00
11	中山市十二岭投资置业有限公司	2016 年 10 月 8 日	10,000,000.00
12	中山市庆隆房地产开发有限公司	2016 年 8 月 15 日	20,000,000.00
13	中山市岚彩房地产开发有限公司	2014 年 8 月 5 日	110,250,000.00
14	重庆东睿房地产开发有限公司	2014 年 12 月 22 日	30,000,000.00
15	武汉磊越置业发展有限公司	2007 年 11 月 6 日	260,000,000.00
16	常州君德投资有限公司	2009 年 10 月 26 日	400,000,000.00

### （3）非同一控制下企业合并

公司 2018 年非同一控制下企业合并情况如下：

#### 2018 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
义乌吾悦房地产发展有限公司	2018 年 7 月 5 日	-	0.00	协议约定	2018 年 7 月 5 日	实际取得被购买方控制权
青岛卓越新城置业有限公司	2018 年 7 月 1 日	-	0.00	协议约定	2018 年 7 月 1 日	实际取得被购买方控制权
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	2018 年 9 月 26 日	109,420,833.00	20.00	股权收购	2018 年 9 月 26 日	实际取得被购买方控制权
台州新城万博房地产发展有限公司	2018 年 12 月 24 日	704,384,110.00	60.00	股权收购	2018 年 12 月 24 日	实际取得被购买方控制权
长沙君正房地产开发	2018 年 7 月 5 日	1,600,000.	16.00	股权收购	2018 年 7 月 5 日	实际取得被购



发有限公司		00				买方控制权
许昌市昱恒房地产开发有限公司	2018 年 7 月 6 日	5,000,000.00	1.00	股权收购及协议约定	2018 年 7 月 6 日	实际取得被购 买方控制权
南京新城创锦房地产有限公司	2018 年 11 月 15 日	223,817,744.00	29.85	股权收购	2018 年 11 月 15 日	实际取得被购 买方控制权
江苏筑森建筑设计有限公司	2018 年 7 月 19 日	568,200,000.00	100.00	股权收购	2018 年 7 月 19 日	实际取得被购 买方控制权

## 2、2018 年不再纳入合并报表范围的子公司

公司 2018 年不再纳入合并报表范围的子公司情况如下：

### 2018 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	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
1	广州鼎鸿房地产有限公司	2018 年 6 月 30 日	增资扩股	331,294
2	苏州晟天房地产咨询有限公司	2018 年 7 月 18 日	增资扩股	22,102,859
3	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	2018 年 3 月 30 日	增资扩股	13,284,299
4	成都兴青房地产开发有限公司	2018 年 6 月 15 日	增资扩股	598,726
5	重庆柯爵企业管理有限公司	2018 年 6 月 15 日	增资扩股	36,257
6	镇江广丰房地产有限公司	2018 年 4 月 3 日	增资扩股	-
7	金华锦海置业有限公司	2018 年 8 月 7 日	增资扩股	2,913,752
8	常州凯拓房地产开发有限公司	2018 年 7 月 17 日	增资扩股	479,203
9	常州新城宏业房地产有限公司	2018 年 12 月 11 日	增资扩股	3,481,414
10	常州新城紫东房地产发展有限公司	2018 年 12 月 7 日	增资扩股	29,259,103

## （三）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<sup>6</sup>

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
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

<sup>6</sup>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）
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
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

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
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
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

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
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
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

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
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
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
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

序号	公司	设立日期	出资金额（元）
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
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。

#### **（四）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<sup>7</sup>**

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
深圳市新域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
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
香港恒芄发展有限公司	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

<sup>7</sup>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）
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
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	股权取得	股权取得方式	购买日	购买日的
--------	--------	-------	------	--------	-----	------

		本(元)	比例 (%)			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。

## 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	4,529.42	3,303.18	1,835.27	1,031.71
负债总额（亿元）	3,986.23	2,793.62	1,575.45	868.03
全部债务（亿元）	876.83	727.06	426.64	245.50
所有者权益（亿元）	543.19	509.57	259.82	163.68
流动比率	1.08	1.17	1.09	1.13
速动比率	0.39	0.53	0.50	0.57
资产负债率（%）	88.01	84.57	85.84	84.14
债务资本比率（%）	61.75	58.79	62.15	60.00
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（亿元）	295.60	541.33	405.26	279.69
营业利润（亿元）	53.61	156.43	83.60	42.32

利润总额（亿元）	54.16	157.67	83.71	42.90
净利润（亿元）	41.79	122.09	62.60	31.56
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	37.32	104.91	60.29	30.19
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	35.15	93.14	52.33	26.82
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.41	38.17	-104.85	80.97
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.75	-200.13	2.44	-87.07
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	73.38	358.91	189.70	66.39
营业毛利率（%）	36.59	36.69	35.56	27.87
平均总资产报酬率（%）	2.50	6.33	6.07	5.28
加权平均净资产收益率（%）	12.27	41.05	33.99	22.38
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	5.83	24.21	24.71	17.74
EBITDA（亿元）	88.25	186.07	96.49	48.18
EBITDA 全部债务比（%）	10.06	25.59	22.62	19.63
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.81	4.66	4.47	3.69
应收账款周转率（次）	156.61	378.83	855.08	1,774.79
存货周转率（次）	0.10	0.31	0.45	0.56

上述指标均依据合并报表口径计算，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+应付票据，公司其他应付款中应付香港宏盛发展有限公司、新城发展控股有限公司和常州富域发展有限公司款项实为计息债务，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）、2018 年美元债-吾悦二期、2018 年超短期融资债券(第一期)、2018 年超短期融资债券(第二期)、2019 年度超短期融资券（第一期）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；

加权平均净资产收益率=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；

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	4,668,288.50	10.31	4,540,922.13	13.75	2,194,732.13	11.96	1,340,140.49	12.99
交易性金融资产	30,390.00	0.07	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	0.00	0.00	13,917.48	0.04	-	-	-	-
应收票据及应收账	19,063.00	0.04	30,652.46	0.09	7,287.59	0.04	3,091.27	0.03

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
款								
预付款项	872,195.63	1.93	1,463,430.23	4.43	1,026,335.76	5.59	748,065.59	7.25
其他应收款	5,560,824.73	12.28	4,532,596.53	13.72	2,852,022.62	15.54	1,717,342.52	16.65
存货	23,653,702.54	52.22	14,557,305.01	44.07	7,637,908.36	41.62	3,949,255.28	38.28
其他流动资产	2,215,986.51	4.89	1,283,887.51	3.89	447,040.15	2.44	259,539.25	2.52
<b>流动资产合计</b>	<b>37,020,450.92</b>	<b>81.73</b>	<b>26,422,711.36</b>	<b>79.99</b>	<b>14,165,326.61</b>	<b>77.18</b>	<b>8,017,434.39</b>	<b>77.71</b>
可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-	32,473.93	0.18	29,306.53	0.28
长期应收款	0.00	0.00	789.66	0.00	17,160.70	0.09	16,369.64	0.16
长期股权投资	2,064,086.17	4.56	1,880,855.45	5.69	1,338,702.02	7.29	454,988.01	4.41
其他非流动金融资产	30,613.93	0.07	40,573.93	0.12	-	-	-	-
投资性房地产	5,473,714.14	12.08	4,075,800.00	12.34	2,349,600.00	12.80	1,350,682.59	13.09
固定资产	202,706.28	0.45	211,226.93	0.64	218,346.37	1.19	188,586.41	1.83
使用权资产	10,610.56	0.02	-	-	-	-	-	-
无形资产	53,087.80	0.12	57,645.41	0.17	9,520.69	0.05	9,294.13	0.09
长期待摊费用	6,137.57	0.01	7,640.84	0.02	2,971.00	0.02	2,604.36	0.03
递延所得税资产	395,968.52	0.87	295,873.39	0.90	160,531.62	0.87	77,274.95	0.75
其他非流动资产	36,822.03	0.08	38,724.76	0.12	58,033.19	0.32	170,519.73	1.65
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,273,746.98</b>	<b>18.27</b>	<b>6,609,130.38</b>	<b>20.01</b>	<b>4,187,339.52</b>	<b>22.82</b>	<b>2,299,626.36</b>	<b>22.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>45,294,197.91</b>	<b>100.00</b>	<b>33,031,841.74</b>	<b>100.00</b>	<b>18,352,666.14</b>	<b>100.00</b>	<b>10,317,060.75</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 10,317,060.75 万元、18,352,666.14 万元、33,031,841.74 万元和 45,294,197.91 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 77.71%、77.18%、79.99% 和 81.73%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 22.29%、22.82%、20.01% 和 18.27%。新城控股总资产保持稳定增长态势。

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 年末，公司资产总额为 33,031,841.74 万元，资产规模较 2017 年末增加

14,679,175.60 万元，增幅 79.98 %。主要系公司其存货、货币资金及投资性房地产增加所致。2019 年 9 月末资产规模较 2018 年末增加了 12,262,356.17 万元，增长了 37.12%，主要系投资性房地产、存货以及其他应收款等增加所致。

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 1,340,140.49 万元、2,194,732.13 万元、4,540,922.13 万元和 4,668,288.50 万元，占总资产比例分别为 12.99%、11.96%、13.75% 和 10.31%。

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 年末货币资金较 2017 年末增加 2,346,190.00 万元，增幅 106.90%，主要源于公司预售较好，故银行存款余额较多。

2019 年 9 月末货币资金较 2018 年末略有上升，增加 127,366.37 万元，增幅 2.80%。

#### 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	83.84	171.65	423.09	293.66
银行存款	4,207,747.08	4,000,701.24	2,027,666.16	1,154,738.35
其他货币资金	460,457.58	540,049.25	166,642.88	185,108.48
<b>合计</b>	<b>4,668,288.50</b>	<b>4,540,922.13</b>	<b>2,194,732.13</b>	<b>1,340,140.49</b>

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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
为取得银行出具承兑汇	54,933.39	144,617.72	41,855.57	75,053.89



项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
票而存入的保证金				
住房公积金及按揭贷款 保证金	398,649.49	388,568.33	21,868.18	11,671.90
工程保函保证金	-	-	95,945.58	98,382.69
为取得借款质押银行的 保证金存款	6,874.70	6,863.20	6,973.56	-
<b>合计</b>	<b>460,457.58</b>	<b>540,049.25</b>	<b>166,642.88</b>	<b>185,108.48</b>

最近三年及一期末，发行人受限货币资金分别为 185,108.48 万元、166,642.88 万元、540,049.25 万元和 460,457.58 万元，分别占发行人货币资金的 13.81%、7.59%、11.89%和 9.86%。发行人主要受限货币资金为住房公积金及按揭贷款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 748,065.59 万元、1,026,335.76 万元、1,463,430.23 万元和 872,195.63 万元，占总资产比例分别为 7.25%、5.59%、4.43%和 1.93%，占流动资产比例分别为 9.33%、7.25%、5.54%和 2.36%。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。

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。2018 年末预付款项较 2017 年末增加 437,094.48 万元，增幅 42.59%，其中账龄在 1 年以内的预付款项账面价值为 1,423,935.18 万元，较 2017 年末增加 435,860.42 万元，主要是因为 2018 年拿地规模较去年增长，故预付土地款增加。2019 年 9 月末预付款项较 2018 年末下降 591,234.60 万元，降幅为 40.40%，主要系随着取得土地证，本期较多预付土地款转到开发成本中。

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	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,423,935.18	97.30	988,074.76	96.27	694,488.66	92.84
1 到 2 年	16,409.44	1.12	15,897.38	1.55	10,484.99	1.40
2 到 3 年	13,949.56	0.95	13,847.30	1.35	2,546.07	0.34
3 年以上	9,136.05	0.62	8516.32	0.83	40,545.87	5.43
<b>合计</b>	<b>1,463,430.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,026,335.76</b>	<b>100.00</b>	<b>748,065.59</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

发行人 2018 年末预付款项前五大客户主要数据

单位：亿元、%

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比
北京市地产交易中心	非关联公司	10.99	一年以内	招拍挂土地款	7.50
温州市行政审批与公共资源交易服务管理中心	非关联公司	9.80	一年以内	招拍挂土地款	6.70
东莞市公共资源交易中心	非关联公司	9.07	一年以内	招拍挂土地款	6.20
沧州市公共资源交易中心	非关联公司	7.90	一年以内	招拍挂土地款	5.40
包头市财政局	非关联公司	6.58	一年以内	招拍挂土地款	4.50
<b>合计</b>		<b>44.34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.30</b>

### 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 1,717,342.52 万元、2,852,022.62 万元、4,532,596.53 万元和 5,560,824.73 万元，占总资产的比例分别为 16.65%、15.54%、13.72%和 12.28%，占流动资产的比例分别为 21.42%、20.13%、17.15%和 15.02%。

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 年末，发行人其他应收款较 2017 年末增加 1,680,573.91 万元，增幅 58.93%，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

2018 年		
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例
1 年以内	3,136,289.25	69.19%
1-2 年	1,325,137.24	29.24%
2-3 年	69,595.22	1.54%
3-4 年	1,574.81	0.03%
4-5 年	-	-
5 年以上	-	-
<b>合计</b>	<b>4,532,596.53</b>	<b>100.00%</b>
2017 年		
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例
1 年以内	2,770,912.20	97.16%
1-2 年	58,543.30	2.05%
2-3 年	14,387.38	0.50%
3-4 年	6,915.27	0.24%
4-5 年	727.36	0.03%
5 年以上	537.11	0.02%
<b>合计</b>	<b>2,852,022.62</b>	<b>100.00%</b>
2016 年		
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例
1 年以内	1,678,857.15	97.76%
1-2 年	25,413.01	1.48%
2-3 年	10,677.34	0.62%
3-4 年	1,597.66	0.09%
4-5 年	621.90	0.04%
5 年以上	175.45	0.01%
<b>合计</b>	<b>1,717,342.52</b>	<b>100.00%</b>

(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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项	2,424,530.52	1,601,974.99	1,095,191.05
土地投标保证金	34,500.00	-	114,713.75
住房担保押金	14,092.32	13,694.02	22,854.61
代垫款项	22,823.13	15,290.81	13,295.27
股权收购保证金	-	105,509.65	299,902.71
其他保证金	112,422.22	56,104.96	33,519.74
应收政府房票款	29,447.76	-	-
商品房预售资金监管	61,375.05	-	-
应收少数股东款项	997,664.19	273,754.93	6,338.80
应收债权	-	135,578.08	-
城中村改造意向金	230,000.00	200,000.00	-
房产合作项目投资款	563,698.35	378,865.75	118,415.65
其他	84,935.02	72,911.46	13,110.94
应收账款坏账准备	-42,892.03	-1,662.03	-
<b>合计</b>	<b>4,532,596.53</b>	<b>2,852,022.62</b>	<b>1,717,342.52</b>

(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

2018 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
苏州聿盛房地产开发有限公司	关联方	308,452.30	两年以内	6.81%	应收关联方款项
常州新城宏业房地产有限公司	关联方	306,626.76	一年以内	6.76%	应收关联方款项
地方政府		230,000.00	两年以内	5.07%	城中村改造意向金
惠州中奕房地产开发有限公司	关联方	148,035.93	两年以内	3.27%	应收关联方款项
卓越置业集团有限公司	关联方	127,824.62	一年以内	2.82%	应收少数股东款项
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,120,939.62</b>	<b>-</b>	<b>24.73%</b>	<b>-</b>
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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,182,666.04</b>	<b>-</b>	<b>41.47%</b>	<b>-</b>
<b>2016 年 12 月 31 日</b>					
<b>单位名称</b>	<b>与新城控股关系</b>	<b>账面余额</b>	<b>账龄</b>	<b>占其他应收款款余额的比例</b>	<b>款项性质或内容</b>
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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>947,326.49</b>	<b>-</b>	<b>55.16%</b>	<b>-</b>

#### (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 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报表及管理层 2019 年 9 月末财务报表，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人其他应收款金额分别为 1,717,342.52 万元、2,852,022.62 万元、4,532,596.53 万元和 5,560,824.73 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	2019 年 9 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末
经营性款项	2,940,746.64	2,108,066.01	1,250,047.63	622,151.47
非经营性款项	2,620,078.09	2,424,530.52	1,601,974.99	1,095,191.05
<b>合计</b>	<b>5,560,824.73</b>	<b>4,532,596.53</b>	<b>2,852,022.62</b>	<b>1,717,342.52</b>

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。

最近三年及一期末，公司其他应收款分类为经营性款项的金额分别为

622,151.47 万元、1,250,047.63 万元、2,108,066.01 万元和 2,940,746.64 万元。发行人最近三年及一期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 万元，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 2018 年末经营性款项具体情况如下：

#### 发行人 2018 年末经营性款项具体情况

单位：万元

项目	2018 年末
应收少数股东款项	997,664.19
房产合作项目投资款	563,698.35
城中村改造意向金	230,000.00
应收债权	-
股权收购保证金	-
其他保证金	112,422.22
代垫款项	22,823.13
住房担保押金	14,092.32
土地投标保证金	34,500.00
其他	84,935.02
应收账款坏账准备	-42,892.03
<b>合计</b>	<b>2,017,243.20</b>

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）审计的财务报表及管理层 2019 年 9 月财务报表，并经发行人书面确认，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人非经营性款项均为应收关联方款项。截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，公司其他应收款分类为非经营性款项的金额分别为 1,095,191.05 万元、1,601,974.99 万元、2,424,530.52 万元和 2,620,078.09 万元。发行人最近三年末应收关联方款项如下：

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	2018 年末	2017 年末	2016 年末
<b>合联营企业往来款</b>			
苏州聿盛房地产开发有限公司	308,452.30	303,197.44	256,286.00
常州新城宏业房地产有限公司	306,626.76	-	-
惠州中奕房地产开发有限公司	148,035.93	-	-
南京新保弘房地产有限公司	124,841.68	51,763.76	41,552.51
苏州晟天房地产咨询有限公司	90,350.20	-	-
合肥新城创晟房地产有限公司	76,170.99	58,121.89	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	74,500.32	-	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	70,986.27	-	-
上海嘉禹置业有限公司	66,504.00	66,761.04	66,759.00
惠州俊安实业有限公司	66,278.18	-	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	61,385.30	-	-
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	56,369.12	58,800.81	189,490.34
金华新城亿佳房地产开发有限公司	54,121.11	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	53,636.60	44,577.71	-
成都兴青房地产开发有限公司	50,355.35	-	-
重庆柯爵企业管理有限公司	48,752.49	-	-

上海碧沣投资管理有限公司	46,086.77	54,389.77	-
唐山郡成房地产开发有限公司	41,739.98	59,901.00	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	39,007.10	-	-
河南舜杰置业有限公司	37,042.12	-	-
嘉兴佳钇企业管理有限公司	33,232.77	-	-
常州亿泰房地产开发有限公司	30,183.92	-	-
平阳世盈房地产开发有限公司	27,540.86	-	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	27,316.50	33,316.50	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	25,932.34	59,808.50	-
来安金弘新房地产有限公司	23,218.59	22,393.59	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	20,239.10	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	19,747.37	20,555.64	31,192.32
重庆业博实业有限公司	18,905.67	-	-
苏州百翔置业有限公司	17,687.30	14,249.02	14,100.00
重庆美城金房地产开发有限公司	16,810.27	-	-
乐清市梁荣置业有限公司	14,219.24	-	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	13,899.25	-	-
镇江广丰房地产有限公司	13,890.71	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	13,744.73	43,120.00	-
永清银泰新城建设开发有限公司	13,240.00	13,240.00	40.00
新昌县富高置业有限公司	13,026.25	-	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	12,470.86	-	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	11,656.60	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	11,649.60	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	11,029.44	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	9,783.13	-	-
佛山鼎域房地产有限公司	9,459.86	147,060.52	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	9,138.00	-	-
镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	8,880.74	8,890.16	-
镇江亿腾房地产开发有限公司	8,723.60	-	-
镇江颐发房地产开发有限公司	8,704.67	-	-
成都嘉牧置业有限公司	8,295.48	1,327.10	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	8,284.24	-	-
邳州锦道房地产开发有限公司	8,132.03	7,730.94	-



苏州盛玺房地产有限公司	7,060.00	-	-
日照亿昶房地产开发有限公司	6,658.65	-	-
重庆亿尊投资有限公司	6,445.06	-	-
重庆天联置业有限责任公司	6,217.94	-	-
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	5,959.86	-	-
成都市美曜房地产开发有限公司	5,394.93	-	-
重庆首铭房地产开发有限公司	4,888.65	-	-
常州晟铭房地产开发有限公司	3,854.91	-	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	3,854.38	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	3,837.52	4,686.77	-
东台市新碧房地产开发有限公司	3,600.00	-	-
莒县悦隼置业有限公司	3,553.12	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	2,483.32	45,334.82	-
常熟金俊房地产开发有限公司	2,152.23	-	-
上海茂璟置业有限公司	2,033.50	2,033.50	-
海门市鼎熹置业有限公司	1,655.22	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	1,510.60	2,683.10	-
武汉清能欣荣置业有限公司	1,393.00	-	1,200.20
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	993.57	-	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	383.00	-	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	380.50	-	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	178.60	-	-
太仓新博房地产经纪有限公司	48.00	-	-
永清县新城房地产开发有限公司	26.01	-	-
简阳荣盛均益投资开发有限公司	5.15	-	-
无锡市晨业房地产有限公司	0.00	37,501.02	-
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	-
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	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	21,413.40	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	18,355.73	-
长沙君正房地产开发有限公司	-	13,748.55	-

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	-
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	-
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	-
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
天津俊安房地产开发有限公司	-	2,830.85	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	1,571.81	-
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	-
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	-
南京新城广阔房地产有限公司	-	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
常州市武进区金东方颐养中心	-	-	33,537.42
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

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
合计	<b>2,424,530.52</b>	<b>1,601,974.97</b>	<b>1,095,191.05</b>

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。

#### 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 3,949,255.28 万元、7,637,908.36 万元、14,557,305.01 万元和 23,653,702.54 万元，占总资产的比例分别为 38.28%、41.62%、44.07% 和 52.22%。

最近三年及一期末，发行人存货周转率分别为 0.56、0.45、0.31 和 0.10，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。

#### 发行人最近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拟开发土地	1,118,693.26	7.68	1,964,016.66	25.71	428,716.60	10.86
开发成本	13,015,563.78	89.41	5,132,743.49	67.20	2,987,474.66	75.65
开发产品	423,047.97	2.91	541,148.22	7.09	533,064.02	13.50
合计	<b>14,557,305.01</b>	<b>100.00</b>	<b>7,637,908.36</b>	<b>100.00</b>	<b>3,949,255.28</b>	<b>100.00</b>

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。

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 年末存货余额较 2017 年末增加 6,919,396.65 万元，增幅 90.59%，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。

2016 至 2018 年末，新城控股存货开发成本主要项目明细如下：

发行人 2016 至 2017 年末开发成本主要数据<sup>8</sup>

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
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	-
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	-

<sup>8</sup>截至 2018 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
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
常州吾悦广场*	380,318	10,463	10,089
常州新城公馆*	347,575	56,224	46,524
常州新城域*	220,213	7,242	7,216
常州新城长岛	226,900	7,180	6,685
海口吾悦广场	264,865	25,518	47,381
济南香溢紫郡	124,291	8,806	98,040
昆山柏丽湾*	102,196	10,187	11,618
昆山香溢紫郡*	213,000	20,489	13,057
南京花漾紫郡	270,000	91,369	166,164
南通香溢紫郡	323,634	99,138	73,096
宁波吾悦广场	343,361	77,025	122,792
上海香溢璟庭*	227,428	47,041	21,451

项目名称	预计总投资	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
嵊州吾悦广场	400,091	201,807	196,000
苏州红树湾*	220,193	18,828	18,814
萧山香悦半岛	135,564	114,582	104,774
新城国际花都*	442,644	67,972	50,448
镇江吾悦广场	187,949	4,441	84,358
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
<b>合计</b>	<b>14,529,628</b>	<b>5,132,743</b>	<b>2,987,475</b>

发行人 2018 年末开发成本主要数据<sup>9</sup>

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 (万元)	2018 年 12 月 31 日
南京誉峰苑*	2017 年 5 月	2019 年 9 月	551,828	391,353.42
南京璞樾钟山	2016 年 7 月	2019 年 3 月	320,000	318,186.43
武汉阅璟台*	2017 年 11 月	2019 年 12 月	449,296	298,240.36
重庆中央公园	2018 年 8 月	2020 年 4 月	282,405	222,194.06
吴江南麻邻水湾*	2017 年 8 月	2019 年 6 月	311,736	213,246.71
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,526	208,752.64
台州吾悦广场*	2015 年 8 月	2019 年 5 月	406,474	207,958.00
萧山香悦公馆*	2017 年 6 月	2019 年 12 月	208,615	207,789.06
句容吾悦广场	2017 年 8 月	2019 年 6 月	333,545	202,134.47

<sup>9</sup>截至 2018 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。

慈溪吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 9 月	248,817	198,146.79
启东蝶湖世界湾*	2018 年 3 月	2019 年 12 月	273,997	182,366.73
南京璞樾和山	2016 年 10 月	2019 年 6 月	177,571	174,396.21
溧阳吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 6 月	441,183	163,077.06
青岛新城云樾晓院*	2018 年 4 月	2020 年 6 月	254,924	160,684.26
青岛皇后道*	2015 年 8 月	2019 年 9 月	325,545	159,478.49
天津新城樾府	2017 年 8 月	2020 年 5 月	244,705	157,966.34
淮安吾悦广场	2018 年 4 月	2019 年 7 月	450,514	153,660.82
玉环吾悦广场	2017 年 5 月	2019 年 12 月	359,989	151,626.24
武汉璟棠	2017 年 3 月	2019 年 12 月	188,749	151,350.52
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2019 年 11 月	220,381	146,814.54
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2021 年 5 月	378,155	144,339.58
泰兴吾悦广场	2017 年 6 月	2019 年 6 月	251,744	136,033.86
德州齐河欧乐堡地块*	2018 年 6 月	2019 年 12 月	298,412	135,716.23
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	277,807	134,049.33
如皋新城悦隼时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	231,703	132,706.88
上饶吾悦广场	2017 年 9 月	2019 年 12 月	261,920	128,322.16
佛山璟荟*	2017 年 9 月	2020 年 6 月	184,879	128,061.66
仙居吾悦广场	2017 年 10 月	2019 年 12 月	256,272	127,789.50
株洲樾府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	219,580	123,833.65
济南香溢澜庭*	2016 年 12 月	2019 年 12 月	172,205	123,766.30
昆明吾悦广场	2017 年 4 月	2019 年 5 月	235,911	122,531.18
湖州海上风华*	2017 年 10 月	2019 年 9 月	131,485	121,558.37
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2020 年 4 月	195,760	117,063.22
扬中 2018_14 地块项目	2018 年 12 月	2020 年 12 月	208,487	115,731.90
邳崮 104 亩项目	2018 年 10 月	2020 年 8 月	136,083	113,638.92
连云港吾悦广场	2017 年 12 月	2019 年 9 月	287,127	110,792.22
长春北湖吾悦广场	2018 年 1 月	2020 年 5 月	366,464	110,119.68
昆明呈贡吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 6 月	444,529	106,992.50
启东吾悦广场*	2017 年 5 月	2019 年 4 月	172,611	104,782.02
合肥悦隼九里*	2018 年 8 月	2020 年 7 月	159,277	103,392.70
衡山路东河海路北地块项目	2018 年 12 月	2021 年 3 月	162,511	100,717.31
盐城大丰新城悦隼*	2018 年 6 月	2020 年 5 月	226,295	99,769.94

襄阳吾悦广场	2018 年 12 月	2020 年 12 月	389,731	99,651.53
连云港吾悦广场*	2018 年 4 月	2019 年 8 月	400,000	97,660.81
宿迁水木清华项目*	2018 年 1 月	2019 年 11 月	176,089	95,435.07
唐山吾悦广场	2018 年 9 月	2020 年 10 月	273,264	95,082.14
湖州新城博雅府	2018 年 9 月	2021 年 6 月	156,757	93,547.50
高邮吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	351,193	92,179.05
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2019 年 12 月	154,491	92,006.26
上海新城金樾	2017 年 11 月	2019 年 10 月	112,807	89,982.53
常熟滨江悦隼华庭	2018 年 9 月	2020 年 6 月	143,840	88,307.93
常州新城公馆*	2017 年 1 月	2019 年 11 月	193,378	86,517.23
平阳县鳌江镇滨江中心片 F02 地块	2018 年 9 月	2020 年 12 月	136,472	86,016.32
上海璞樾门第	2017 年 1 月	2019 年 6 月	92,514	84,532.53
阜阳吾悦广场	2018 年 7 月	2020 年 8 月	363,228	84,159.98
合肥云樾观棠	2018 年 8 月	2020 年 6 月	117,902	83,572.60
济南新城香溢华庭*	2018 年 5 月	2020 年 9 月	214,049	83,528.57
孝感新城悦隼*	2018 年 1 月	2019 年 10 月	134,595	83,432.40
诸城新城荣樾大都会*	2018 年 11 月	2020 年 10 月	559,655	83,117.71
宝应吾悦广场	2018 年 8 月	2019 年 10 月	308,500	83,001.23
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	149,240	82,231.09
重庆和昱麟云	2018 年 9 月	2020 年 6 月	164,782	81,626.47
淮安悦隼府*	2018 年 1 月	2019 年 10 月	219,955	81,533.48
扬州吾悦广场	2016 年 11 月	2019 年 4 月	238,160	81,120.28
平湖吾悦广场*	2017 年 5 月	2019 年 6 月	191,038	79,426.52
吴江震泽悦隼平澜府*	2018 年 9 月	2020 年 5 月	131,904	77,534.22
淮北吾悦广场	2018 年 4 月	2019 年 12 月	290,137	76,733.30
青白江项目*	2018 年 3 月	2019 年 11 月	138,383	76,344.45
云南昭通项目	2018 年 8 月	2021 年 1 月	410,000	75,668.09
金华新城云昱	2018 年 6 月	2019 年 12 月	130,896	74,857.67
张家港农联北项目	2018 年 8 月	2022 年 5 月	115,199	73,794.78
宿迁太湖花园*	2018 年 1 月	2019 年 11 月	202,008	73,159.98
延安吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 9 月	261,819	68,853.61
黄石吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 3 月	122,998	68,819.93
新城金樾澜岸*	2018 年 11 月	2020 年 3 月	132,382	68,218.30



荆州吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 12 月	249,049	67,768.46
西安新城玺樾骊府	2018 年 3 月	2019 年 12 月	131,495	66,132.19
南通香溢紫郡*	2017 年 5 月	2019 年 6 月	267,057	65,845.82
临沂吾悦广场	2017 年 6 月	2019 年 6 月	133,728	65,672.47
安宁碧桂园雅樾*	2018 年 10 月	2020 年 7 月	145,499	65,325.89
合肥桃李苑	2017 年 4 月	2019 年 7 月	70,983	63,951.96
南宁悦隽江山	2018 年 8 月	2021 年 6 月	102,136	61,874.68
新城国际花都*	2017 年 5 月	2020 年 12 月	442,644	61,424.42
泰州新城荣樾*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	98,567	61,030.64
沭阳项目*	2018 年 4 月	2020 年 4 月	129,779	60,883.73
济南新城和昌湖畔樾山	2018 年 1 月	2019 年 10 月	84,562	60,857.31
重庆金樾府	2018 年 7 月	2020 年 12 月	102,517	60,674.61
淮安开发区 4 号地块	2018 年 2 月	2020 年 6 月	113,007	60,205.90
嵊州吾悦广场*	2017 年 9 月	2020 年 10 月	400,091	57,742.07
金华新城盛昱之光	2018 年 10 月	2020 年 6 月	98,960	57,720.96
长沙君合新城玺樾项目	2018 年 7 月	2020 年 8 月	96,006	57,150.25
盐城吾悦广场	2018 年 6 月	2019 年 12 月	202,832	57,148.62
宝鸡吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	239,858	56,856.45
成都新里珑园	2018 年 4 月	2020 年 6 月	100,033	56,692.96
句容宝华项目	2017 年 7 月	2019 年 5 月	72,654	56,218.80
桂林吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	266,202	54,413.07
钦州吾悦广场*	2017 年 12 月	2019 年 11 月	186,630	53,595.20
长沙黎托项目	2018 年 7 月	2019 年 12 月	211,957	53,301.71
威海荣成新城悦隽公馆	2018 年 11 月	2020 年 7 月	130,412	52,386.83
西安沣东吾悦广场	2017 年 11 月	2019 年 9 月	149,449	52,145.31
盐城悦隽时代	2018 年 6 月	2020 年 5 月	126,635	51,909.69
肇庆吾悦广场	2018 年 9 月	2021 年 6 月	390,000	51,842.92
惠州龙溪项目*	2017 年 12 月	2019 年 11 月	68,939	51,774.07
徐州吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 11 月	440,910	51,662.92
安丘湖畔樾山	2018 年 10 月	2020 年 6 月	164,667	51,578.79
盐城建湖悦隽首府	2018 年 5 月	2020 年 8 月	117,062	50,713.56
孝感玺樾*	2018 年 8 月	2019 年 11 月	101,007	50,535.45
淮南吾悦广场*	2017 年 6 月	2019 年 6 月	182,243	49,905.65
包头东河项目	2018 年 7 月	2020 年 12 月	214,990	49,198.06

葛店新城新璟汇	2018 年 2 月	2020 年 2 月	62,525	49,186.39
汉中吾悦广场	2018 年 3 月	2019 年 12 月	214,252	47,230.78
天津尚隽公馆	2018 年 10 月	2020 年 12 月	86,997	46,699.92
齐河悦隽*	2018 年 4 月	2020 年 2 月	88,787	46,481.24
长沙新城和樾项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	65,516	46,250.74
成都新城金樾府*	2018 年 5 月	2020 年 8 月	116,934	45,626.83
肇庆鼎湖樾山公馆	2018 年 8 月	2020 年 5 月	73,879	45,532.62
聊城阳谷黄山路项目*	2018 年 9 月	2020 年 12 月	111,683	45,285.33
长葛新城金樾府	2018 年 12 月	2020 年 10 月	101,914	44,014.99
天津港东府	2018 年 3 月	2019 年 7 月	95,188	43,417.27
湖州新城阳光城都会澜庭	2018 年 10 月	2020 年 12 月	61,522	33,474.94
其他项目	-	-	-	1,137,532.25
<b>合计</b>	-	-	-	<b>13,029,660.53</b>

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。

2016-2018 年末，新城控股存货开发产品主要项目明细如下：

**发行人 2016-2017 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
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
常州清水湾	2012 年 5 月	2,942.39	3,727.51
常州吾悦广场	2013 年 8 月	5,149.33	8,292.20
常州香溢俊园	2015 年 07 月	-	-
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	2,681.92	4,050.91
常州香溢紫郡	2015 年 8 月	5,519.21	10,212.84
常州香悦半岛	2014 年 6 月	3,374.87	8,366.28
常州新城帝景	2017 年 11 月	5,298.62	13,549.13
常州新城公馆	2017 年 6 月	2,826.55	2,349.79
常州新城金郡	2013 年 11 月	-	-

常州新城南都	2014 年 12 月	-	-
常州新城首府	2013 年 12 月	11,858.22	17,821.53
常州新城域	2013 年 8 月	3,068.90	5,305.27
常州悠活城	2015 年 12 月	-	-
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
丹阳华府	2017 年 12 月	9,296.32	39,432.62
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	-	-
昆山柏丽湾	2015 年 12 月	-	-
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
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
南京香溢紫郡	2015 年 6 月	5,102.57	6,086.09
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
上海馥华里	2015 年 06 月	-	-
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
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
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	4,181.34	8,373.01
上海新城公馆	2012 年 11 月	-	-
上海新城金郡	2013 年 8 月	19,484.61	25,357.09
上海新城金郡 A3 期	2013 年 11 月	-	-
上海悠活城	2013 年 11 月	22,164.25	22,372.38
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

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
苏州新城公馆	2015 年 12 月	4,390.98	4,725.61
苏州新城金郡	2013 年 12 月	-	-
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
无锡尚东雅园	2016 年 05 月	-	-
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	14,254.28	13,990.61
吴江吾悦广场	2015 年 11 月	5,092.66	16,029.95
武汉兴隆国际	2014 年 11 月	-	-
新城国际花都	2016 年 11 月	-	-
张家港吾悦广场	2016 年 06 月	-	-
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
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>563,477.99</b>	<b>562,308.29</b>

发行人 2018 年末开发产品明细情况

单位：万元

项目	最新一期竣工时间	2018 年 12 月 31 日
嵊州吾悦广场	2018 年 6 月	29,452.54
新城国际花都	2018 年 9 月	26,644.96
合肥北宸紫郡	2018 年 11 月	23,628.59
上海悠活城	2013 年 11 月	22,031.99
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	21,113.37
上海香溢璟庭	2016 年 6 月	20,573.74
上海新城金郡	2013 年 8 月	18,756.67
青岛皇后道	2018 年 7 月	16,050.22
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	14,239.44

义乌吾悦广场	2018 年 11 月	13,421.49
重庆北麓国际	2018 年 1 月	11,626.29
常州新城首府	2013 年 12 月	11,604.56
晋江吾悦广场	2018 年 2 月	10,530.32
杭州红郡御庄	2017 年 6 月	9,845.95
南昌新建吾悦广场	2018 年 12 月	9,584.18
上海香溢荟苑	2016 年 6 月	9,521.71
郑州荥阳项目	2018 年 10 月	8,934.27
安庆吾悦广场	2018 年 9 月	8,873.22
常州郡未来	2018 年 11 月	6,810.98
苏州珺未来花苑	2018 年 11 月	6,432.26
泰州皇家花园	2018 年 9 月	6,034.09
淮南吾悦广场	2018 年 8 月	5,985.92
杭州万科溪望	2018 年 1 月	5,789.40
台州吾悦广场	2018 年 9 月	5,516.86
昆山新城域	2011 年 12 月	5,462.21
南京花漾紫郡	2018 年 9 月	5,200.47
南京香悦澜山	2018 年 12 月	5,091.13
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	4,187.67
成都吾悦广场	2018 年 6 月	4,126.37
常州新城公馆	2018 年 6 月	3,418.24
嵊州相悦半岛	2018 年 10 月	3,335.44
常州春天里	2015 年 6 月	3,063.46
苏州湾上风华	2018 年 12 月	2,978.55
上海尚上城	2013 年 6 月	2,697.60
苏州翡翠湾	2011 年 6 月	2,620.74
上海花屿湾	2017 年 2 月	2,601.28
丹阳华府	2017 年 12 月	2,558.15
丹徒尚上城	2016 年 9 月	2,516.84
常州帝景	2017 年 11 月	2,286.73
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	2,257.39
镇江吾悦广场	2018 年 8 月	2,142.30
常州清水湾	2012 年 5 月	2,106.39

南昌吾悦广场	2017 年 12 月	2,031.33
长春吾悦广场	2017 年 12 月	1,974.45
常州香溢紫郡	2015 年 8 月	1,831.95
常州香悦半岛	2014 年 6 月	1,628.15
桐乡吾悦广场	2017 年 12 月	1,618.49
嘉兴海上风华苑	2018 年 7 月	1,527.02
常州悠活城	2017 年 2 月	1,375.03
海口吾悦广场	2018 年 2 月	1,350.59
扬州吾悦广场	2018 年 9 月	1,276.64
济南香溢紫郡	2018 年 4 月	1,271.46
杭州萧山奥府	2018 年 1 月	1,208.50
其他项目		49,881.75
<b>合计</b>		<b>448,629.34</b>

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：

发行人最近三年末存货跌价准备计提情况

单位：万元

2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	1,118,693.26	-	1,118,693.26
开发成本	13,029,660.53	14,096.74	13,015,563.78
开发产品	448,629.34	25,581.37	423,047.97
<b>合计</b>	<b>14,596,983.13</b>	<b>39,678.12</b>	<b>14,557,305.01</b>

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

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
<b>合计</b>	<b>7,660,238.14</b>	<b>22,329.78</b>	<b>7,637,908.36</b>

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
<b>合计</b>	<b>3,978,499.54</b>	<b>29,244.27</b>	<b>3,949,255.28</b>

最近三年末，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 454,988.01 万元、1,338,702.02 万元、1,880,855.45 万元和 2,064,086.17 万元，占总资产比例分别为 4.41%、7.29%、5.69 % 和 4.56%。

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 年末，长期股权投资较 2017 年末增加 542,153.43 万元，增幅 40.50%，主要是由于本年合联营企业数量增多，导致长期股权投资规模持续上升。

2019 年三季度末长期股权投资较 2018 年末增加 183,230.72 万元，增幅 9.74%，变动幅度不大。

**2018 年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
<b>合营企业</b>		
1	上海佳朋房地产开发有限公司	132,578
2	长沙乾璟置业有限公司	116,027
3	青岛达铭房地产开发有限公司	62,639
4	常州新城创恒房地产开发有限公司	57,511
5	常熟中置房地产有限公司	56,059
6	重庆盛牧房地产开发有限公司	48,136
7	昆山德睿房地产开发有限公司	44,577
8	成都融辉桥宇置业有限公司	41,766
9	日照亿昶房地产开发有限公司	36,018
10	太原新城凯拓房地产开发有限公司	34,884
11	常州新城紫东房地产发展有限公司	34,386
12	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	32,863
13	苏州聿盛房地产开发有限公司	30,432
14	佛山鼎域房地产有限公司	30,256
15	天津市淀兴房地产开发有限公司	30,194
16	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	25,816
17	上海嘉禹置业有限公司	24,956
18	莒县悦隼置业有限公司	24,419
19	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	24,337
20	南京新城万博房地产开发有限公司	22,963
21	廊坊市海润达房地产开发有限公司	22,786
22	重庆柯爵企业管理有限公司	21,997
23	南京新城广阔房地产有限公司	21,012
24	杭州新城松郡房地产开发有限公司	20,269



25	常州新城宏业房地产有限公司	19,971
26	上海新城旭地房地产有限公司	19,624
27	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	18,368
28	四川万合鑫城置业有限公司	16,165
29	简阳市京新房地产开发有限公司	16,087
30	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	14,088
31	上海玺越房地产开发有限公司	12,429
32	苏州晟天房地产咨询有限公司	12,100
33	上海恒固房地产开发有限公司	11,856
34	其他	114,444
<b>小计</b>		<b>1,252,011</b>
<b>联营企业</b>		
1	常州绿都房地产有限公司	107,152
2	苏州晟铭房地产开发有限公司	96,195
3	常州凯拓房地产开发有限公司	68,383
4	青岛双城房地产有限公司	61,054
5	常熟金俊房地产开发有限公司	41,772
6	重庆亿臻房地产开发有限公司	32,978
7	合肥新城创域房地产有限公司	29,263
8	上海权坤投资有限公司	28,030
9	上海新钥投资有限公司	28,030
10	珠海歌斐云展股权投资基金(有限合伙)	24,419
11	重庆业博实业有限公司	12,500
12	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	11,742
13	镇江威信广厦模块住宅工业有限公司	11,200
14	海门市鼎熹置业有限公司	9,978
15	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	8,936
16	上海万之城房地产开发有限公司	6,549
17	乐清市梁荣置业有限公司	5,229
18	其他	45,437
<b>小计</b>		<b>628,845</b>
<b>合计</b>		<b>1,880,856</b>

注 1：于 2018 年度，本集团通过收购股权等其他方式取得该等公司的控制权。相应的，

本集团对该等公司投资的核算由长期股权投资转出

注 2：该公司于 2018 年度修订了章程。根据修订后的章程，本集团对该公司由共同控制变为重大影响，因此自合营企业转入联营企业

截至 2019 年 9 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 1,350,682.59 万元、2,349,600.00 万元、4,075,800.00 万元和 5,473,714.14 万元，占总资产比例分别为 13.09%、12.80%、12.34%和 12.08%。

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%，主要因新增较多吾悦广场项目以及公允价值增加。2018 年末，投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 1,726,200.00 万元，增幅 73.47%，主要是 2018 年新增较多吾悦广场项目以及公允价值增加导致其增长。2019 年 9 月末，投资性房地产账面价值较 2018 年末增加 1,397,914.14 万元，增幅 34.30%，主要系本期新增较多吾悦广场。

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 2019 年 9 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

### 发行人 2019 年 9 月末主要投资性房地产情况

单位：万元

序号	项目名称	账目价值	占比	公司性质
1	蚌埠吾悦广场	39,600.00	0.72%	商业
2	包头昆区吾悦广场	21,500.00	0.39%	商业
3	包头东河吾悦广场	23,400.00	0.43%	商业
4	宝鸡吾悦广场	44,000.00	0.80%	商业
5	扬州宝应吾悦广场	38,300.00	0.70%	商业
6	北海吾悦广场	40,200.00	0.73%	商业
7	长春北湖吾悦广场	59,700.00	1.09%	商业
8	长春（绿园）吾悦广场	90,944.50	1.66%	商业
9	长沙雨花吾悦广场	74,900.00	1.37%	商业
10	长沙松雅湖吾悦广场	96,700.00	1.77%	商业
11	成都吾悦广场	54,800.00	1.00%	商业
12	滁州南谯吾悦广场	8,400.00	0.15%	商业
13	慈溪吾悦广场	79,000.00	1.44%	商业
14	德阳吾悦广场	15,800.00	0.29%	商业
15	盐城东台吾悦广场	16,600.00	0.30%	商业
16	阜阳颍州吾悦广场	34,000.00	0.62%	商业
17	高邮吾悦广场	35,700.00	0.65%	商业
18	桂林吾悦广场	32,600.00	0.60%	商业
19	贵港吾悦广场	33,800.00	0.62%	商业
20	贵阳清镇吾悦广场	12,200.00	0.22%	商业
21	嘉兴海盐吾悦广场	30,800.00	0.56%	商业
22	汉中吾悦广场	31,100.00	0.57%	商业
23	湖州吾悦广场	40,600.00	0.74%	商业
24	淮安吾悦广场	90,418.06	1.65%	商业
25	淮北吾悦广场	38,300.00	0.70%	商业
26	淮南吾悦广场	72,800.00	1.33%	商业
27	荆州吾悦广场	32,500.00	0.59%	商业
28	句容吾悦广场	70,500.00	1.29%	商业
29	昆明呈贡吾悦广场	35,300.00	0.64%	商业
30	昆明五华吾悦广场	77,800.00	1.42%	商业
31	昆明安宁吾悦广场	13,470.42	0.25%	商业
32	昆山吾悦广场	117,454.63	2.15%	商业

33	连云港赣榆吾悦广场	53,395.51	0.98%	商业
34	连云港海州吾悦广场	53,700.00	0.98%	商业
35	涟水吾悦广场	5,200.00	0.09%	商业
36	临沂河东吾悦广场	69,200.00	1.26%	商业
37	六安吾悦广场	19,000.00	0.35%	商业
38	南昌新建吾悦广场	78,000.00	1.42%	商业
39	南京鼓楼吾悦广场	124,300.00	2.27%	商业
40	南京雨花吾悦广场	28,900.00	0.53%	商业
41	南宁兴宁吾悦广场	79,400.00	1.45%	商业
42	内江吾悦广场	25,040.08	0.46%	商业
43	平湖吾悦广场	67,700.00	1.24%	商业
44	启东吾悦广场	66,300.00	1.21%	商业
45	沧州运河吾悦广场	36,000.00	0.66%	商业
46	滁州天长吾悦广场	6,020.36	0.11%	商业
47	盐城射阳吾悦广场	14,500.00	0.26%	商业
48	上饶吾悦广场	73,200.00	1.34%	商业
49	沈阳沈北吾悦广场	9,800.00	0.18%	商业
50	宿州吾悦广场	51,900.00	0.95%	商业
51	台州黄岩吾悦广场	89,100.00	1.63%	商业
52	泰安吾悦广场	16,100.00	0.29%	商业
53	泰兴吾悦广场	67,900.00	1.24%	商业
54	唐山吾悦广场	48,100.00	0.88%	商业
55	钦州吾悦广场	65,448.42	1.20%	商业
56	瑞安吾悦广场	92,600.00	1.69%	商业
57	天津滨海吾悦广场	39,647.69	0.72%	商业
58	天津津南吾悦广场	70,100.00	1.28%	商业
59	西安沣西吾悦广场	31,100.00	0.57%	商业
60	西安西咸吾悦广场	119,461.42	2.18%	商业
61	西宁城东吾悦广场	28,800.00	0.53%	商业
62	台州仙居吾悦广场	74,700.00	1.36%	商业
63	襄阳吾悦广场	30,400.00	0.56%	商业
64	兴化吾悦广场	26,900.00	0.49%	商业
65	徐州贾汪吾悦广场	20,600.00	0.38%	商业
66	盐城大丰吾悦广场	12,800.00	0.23%	商业

67	盐城盐都吾悦广场	57,900.00	1.06%	商业
68	延安吾悦广场	70,809.50	1.29%	商业
69	镇江扬中吾悦广场	13,865.22	0.25%	商业
70	扬州吾悦广场	72,500.00	1.32%	商业
71	台州玉环吾悦广场	73,700.00	1.35%	商业
72	遵义红花岗吾悦广场	15,900.00	0.29%	商业
73	嵊州吾悦广场	62,405.07	1.14%	商业
74	溧阳吾悦广场	56,800.00	1.04%	商业
75	济宁吾悦广场	34,673.66	0.63%	商业
76	天津宁河吾悦广场	9,670.09	0.18%	商业
77	长沙宁乡吾悦广场	9,424.25	0.17%	商业
78	昭通吾悦广场	33,300.00	0.61%	商业
79	重庆渝北吾悦广场	38,400.00	0.70%	商业
80	义乌吾悦广场	90,900.00	1.66%	商业
81	昆明晋宁吾悦广场	4,866.38	0.09%	商业
82	安庆吾悦广场	77,000.00	1.41%	商业
83	金坛吾悦广场	58,600.00	1.07%	商业
84	丹阳吾悦广场	93,000.00	1.70%	商业
85	镇江吾悦广场	65,200.00	1.19%	商业
86	海口吾悦广场	109,400.00	2.00%	商业
87	晋江吾悦广场	61,000.00	1.11%	商业
88	南昌吾悦广场	93,900.00	1.72%	商业
89	如皋吾悦广场	63,300.00	1.16%	商业
90	苏州吾悦广场	77,700.00	1.42%	商业
91	张家港吾悦广场	101,000.00	1.85%	商业
92	宁波吾悦广场	81,500.00	1.49%	商业
93	桐乡吾悦广场	63,500.00	1.16%	商业
94	衢州吾悦广场	61,200.00	1.12%	商业
95	淮南吾悦广场	62,874.65	1.15%	商业
96	武进吾悦广场	161,400.00	2.95%	商业
97	常州吾悦国际广场	179,800.00	3.28%	商业
98	青浦吾悦广场	111,724.21	2.04%	商业
99	新城控股大厦 B 座	108,000.00	1.97%	办公
	合计	5,473,714.14	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 188,586.41 万元、218,346.37 万元、211,226.93 万元和 202,706.28 万元，占总资产比例分别为 1.83%、1.19%、0.64% 和 0.45%。

### 发行人最近三年固定资产明细

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	140,281.55	66.41	142,649.84	65.33	143,457.99	76.07
房屋装修	23,926.82	11.33	26,918.96	12.33	27,977.40	14.84
运输工具	35,307.30	16.72	35,705.38	16.35	3,717.32	1.97
电子设备	2,903.23	1.37	3,191.64	1.46	2,999.69	1.59
其他设备	8,808.03	4.17	9,880.56	4.53	10,434.02	5.53
<b>合计</b>	<b>211,226.93</b>	<b>100.00</b>	<b>218,346.37</b>	<b>100.00</b>	<b>188,586.41</b>	<b>100.00</b>

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 年末固定资产账面价值较 2017 年末减少 7,119.44 万元，降幅为 3.26%，较年初基本持平，变化幅度较小。

2019 年 9 月末固定资产账面价值较 2018 年末减少 8,520.65 万元，降幅为 4.03%，较年初基本持平，变化幅度较小。

## 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 77,274.95 万元、160,531.62 万元、295,873.39 万元和 395,968.52 万元，占总资产比例分别为 0.75%、0.87%、0.90% 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 年末递延所得税资产较 2017 年末增加 135,341.77 万元，增幅 84.31%，主要系本年销售利润较好，预提的较多的土地增值税，产生了较多的递延所得税资产。

2019年9月末递延所得税资产较2018年末增加100,095.13万元，增加33.83%，主要系本期预提土地增值税、资产减值准备及信用减值损失增加导致递延所得税增加。

发行人 2016-2018 年末递延所得税资产明细如下表所示：

发行人 2016-2018 年末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可抵扣亏损	153,799.09	51.98	61,133.45	38.08	42,366.77	54.83
预提土地增值税	97,198.86	32.85	72,764.21	45.33	24,416.86	31.60
资产减值准备	20,697.31	7.00	5,997.95	3.74	7,311.07	9.46
预提费用	56,103.37	18.96	29,781.16	18.55	11,389.39	14.74
抵销内部未实现利润	-	-	-	-	-	-
减：递延所得税负债抵消额	31,925.23	10.79	9,145.16	5.70	8,209.14	10.62
<b>合计</b>	<b>295,873.39</b>	<b>100.00</b>	<b>160,531.62</b>	<b>100.00</b>	<b>77,274.95</b>	<b>100.00</b>

## 9、无形资产

新城控股的无形资产主要为土地使用权、软件、商标和专业技术。最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 9,294.13 万元、9,520.69 万元、57,645.41 万元和 53,087.80 万元，占总资产比例较小。最近三年末，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。

发行人最近三年末无形资产基本结构

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
土地使用权	6,070.12	6,234.40	6,278.77
软件	5,061.44	3,286.29	3,015.37
客户资源	3,763.85	-	-
商标	25,650.00	-	-
专业技术	17,100.00	-	-

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
合计	57,645.41	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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	48,700.00	0.12	227,006.00	0.81	75,000.00	0.48	77,861.50	0.90
衍生金融负债	0.00	0.00	785.09	0.00	-	-	-	-
应付票据及应付账款	3,510,382.65	8.81	2,646,410.30	9.47	2,154,782.94	13.68	1,376,818.36	15.86
合同负债	20,895,461.09	52.42	11,823,099.17	42.32	-	-	-	-
预收款项	43,081.24	0.11	33,101.79	0.12	5,081,360.87	32.25	2,982,845.73	34.36
应付职工薪酬	53,308.49	0.13	132,722.77	0.48	115,966.26	0.74	45,051.96	0.52
应交税费	391,235.06	0.98	719,572.09	2.58	411,743.42	2.61	178,492.38	2.06
其他应付款	5,578,263.23	13.99	4,792,210.80	17.15	3,589,603.45	22.78	1,580,442.47	18.21
一年内到期的非流动负债	2,746,252.84	6.89	1,074,866.21	3.85	1,219,620.49	7.74	653,314.93	7.53
其他流动负债	949,339.94	2.38	1,099,777.54	3.94	399,556.86	2.54	212,406.35	2.45
<b>流动负债合计</b>	<b>34,216,024.54</b>	<b>85.84</b>	<b>22,549,551.77</b>	<b>80.72</b>	<b>13,047,634.29</b>	<b>82.82</b>	<b>7,107,233.68</b>	<b>81.88</b>
长期借款	2,794,674.53	7.01	2,366,925.31	8.47	1,058,070.72	6.72	485,670.28	5.60
应付债券	2,424,468.11	6.08	2,668,536.83	9.55	1,485,743.83	9.43	978,639.84	11.27
长期应付款	-	-	-	-	-	-	3,667.02	0.04
租赁负债	1,591.18	0.00	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	425,528.70	1.07	351,140.41	1.26	163,039.86	1.03	105,054.50	1.21
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,646,262.52</b>	<b>14.16</b>	<b>5,386,602.56</b>	<b>19.28</b>	<b>2,706,854.42</b>	<b>17.18</b>	<b>1,573,031.64</b>	<b>18.12</b>
<b>负债总计</b>	<b>39,862,287.07</b>	<b>100.00</b>	<b>27,936,154.33</b>	<b>100.00</b>	<b>15,754,488.71</b>	<b>100.00</b>	<b>8,680,265.32</b>	<b>100.00</b>

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 8,680,265.32 万元、15,754,488.71 万元、27,936,154.33 万元和 39,862,287.07 万元。

公司流动负债主要由合同负债、其他应付款、应付票据及应付账款、其他流动负债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 7,107,233.68 万元、13,047,634.29 万元、22,549,551.77 万元和 34,216,024.54 万元，占负债总额的比例分别为 81.88%、82.82%、80.72% 和 85.84%。最近三年末，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 1,573,031.64 万元、2,706,854.42 万元、5,386,602.56 万元和 5,646,262.52 万元，占负债总额的比例分别为 18.12%、17.18%、19.28% 和 14.16%。

### 1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 77,861.50 万元、75,000.00 万元、227,006.00 万元和 48,700.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.90%、0.48%、0.81% 和 0.12%。

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。最近三年，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	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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
抵押借款	131,563.00	57.96	-	-	625.00	0.80
抵押加保证借款	50,203.00	22.12	-	-	17,636.50	22.65
质押借款	5,800.00	2.55	-	-	-	-
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	39,440.00	17.37	-	-	5,000.00	6.42
信托融资	-	-	75,000.00	100.00	-	-
合计	<b>227,006.00</b>	<b>100.00</b>	<b>75,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>77,861.50</b>	<b>100.00</b>

### 2、应付票据及应付账款

最近三年及一期末，公司应付票据及应付账款余额分别为 1,376,818.36 万元、

2,154,782.94 万元、2,646,410.30 万元和 3,510,382.65 万元，占负债总额的比例分别为 15.86%、13.68%、9.47% 和 8.81%。截至 2016-2018 年末及 2019 年 9 月末，公司应付票据余额分别为 166,061.35 万元、202,026.17 万元、168,005.62 万元和 68,866.99 万元。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。2019 年 9 月末较 2018 年末下降了 99,138.63 万元，降幅 59.01%，主要系偿还了部分应付票据。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 1,210,757.00 万元、1,952,756.77 万元、2,478,404.69 万元和 3,441,515.66 万元。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 年末应付账款余额较 2017 年末增加 525,647.92 万元，增幅 26.92%。2019 年 9 月末应付账款余额较 2018 年末增加 963,110.97 万元，增幅 38.86%，主要系在建工程项目增多导致。

截至 2018 年末，公司应付账款账龄结构如下表所示：

#### 发行人 2018 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	2,064,143.95	83.29
1 年以上	414,260.74	16.71
合计	2,478,404.69	100.00

截至 2018 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。

### 3、预收款项

公司 2016-2018 年所产生的预收款项主要为房地产物业销售预收款，由于新收入会计准则变更，公司于 2018 年将房地产物业销售预收款、预收商业物业管理费和其他预收款计入合同负债科目。最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 2,982,845.73 万元、5,081,360.87 万元、33,101.79 万元和 43,081.24 万元，占负债总额的比例分别为 34.36%、32.25%、0.12% 和 0.11%。

#### 发行人最近三年末预收账款基本结构

单位：万元、%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产物业销售预收款	-	-	5,056,625.01	99.51	2,972,420.83	99.65
预收租金款	33,101.79	100.00	14,347.98	0.28	6,291.63	0.21
预收商业物业管理费	-	-	9,873.15	0.19	3,790.37	0.13
其他预收款	-	-	514.73	0.01	342.89	0.01
<b>合计</b>	<b>33,101.79</b>	<b>100.00</b>	<b>5,081,360.87</b>	<b>100.00</b>	<b>2,982,845.73</b>	<b>100.00</b>

最近三年末，新城控股预收款项变动与业务经营情况相契合。

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 年房地产物业销售收入的 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 年末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

#### 发行人最近三年末预收账款账龄基本结构

单位：万元、%

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	33,101.79	100.00	4,639,797.45	91.31	2,881,976.81	96.62
1 年以上	-	-	441,563.42	8.69	100,868.92	3.38
<b>合计</b>	<b>33,101.79</b>	<b>100.00</b>	<b>5,081,360.87</b>	<b>100.00</b>	<b>2,982,845.73</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 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。

#### 4、合同负债

公司根据新收入会计准则于 2018 年将房地产物业销售预收款、预收商业物业管理费和其他预收款计入合同负债科目。截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，公

司合同负债余额分别为 11,823,099.17 万元和 20,895,461.09 万元，占负债总额的比例分别为 42.32% 和 52.42%。

**发行人 2018 年末和 2019 年 9 月末合同负债基本结构**

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
房地产物业销售预收款	20,835,270.19	99.71	11,795,882.43	99.77
预收商业物业管理费	56,258.27	0.27	18,653.27	0.16
其他预收款	3,932.63	0.02	8,563.47	0.07
<b>合计</b>	<b>20,895,461.09</b>	<b>100.00</b>	<b>11,823,099.17</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人合同负债主要为房地产物业销售预收款，占合同负债比例为 99.77% 和 99.71%，截至 2018 年末，发行人房地产物业销售预收款明细如下：

**发行人 2018 年末房地产物业销售预收款明细情况**

单位：万元

项目	房地产物业销售预收款	预计最新一期竣工时间	截至 2018 年末预售比例
杭州香悦公馆	492,693.08	2019 年 7 月	95%
南京璞樾钟山	439,457.60	2019 年 3 月	83%
武汉璟棠	409,307.64	2019 年 12 月	85%
常州新城桃李郡	403,117.54	2019 年 11 月	78%
济南香溢澜庭	395,485.49	2019 年 12 月	93%
淮安亿博	286,848.26	2019 年 7 月	78%
句容吾悦广场	279,786.77	2019 年 6 月	47%
启东吾悦广场	262,118.48	2019 年 4 月	99%
台州吾悦广场	260,342.63	2019 年 5 月	84%
青岛卓越东郡	253,763.97	2019 年 9 月	86%
平湖吾悦广场	252,218.17	2019 年 6 月	99%
昆明呈贡吾悦广场	251,575.08	2020 年 6 月	34%
仙居吾悦广场	248,152.61	2019 年 12 月	82%

昆明吾悦广场	245,171.46	2019 年 5 月	87%
泰兴吾悦广场	244,367.25	2019 年 6 月	90%
南京璞樾和山	225,958.84	2019 年 6 月	79%
玉环吾悦广场	223,145.57	2019 年 12 月	59%
武汉新城阅璟台	219,388.18	2019 年 12 月	42%
连云港吾悦广场	210,162.23	2019 年 9 月	43%
启东蝶湖世界湾	199,934.72	2019 年 12 月	47%
长春北湖吾悦广场	187,585.80	2020 年 5 月	48%
上饶吾悦广场	183,191.12	2019 年 12 月	42%
常州新城公馆	179,484.69	2019 年 11 月	90%
慈溪吾悦广场	174,499.36	2019 年 9 月	39%
青岛玺樾	166,819.13	2019 年 8 月	12%
句容宝华项目	152,377.81	2019 年 5 月	81%
溧阳吾悦广场	152,232.67	2020 年 6 月	27%
郑州荥阳项目	141,331.78	2021 年 5 月	36%
临沂吾悦广场	131,123.64	2019 年 6 月	92%
新城国际花都	126,229.12	2020 年 12 月	72%
淮安悦隼府	125,529.52	2019 年 10 月	40%
延安吾悦广场	120,617.34	2019 年 9 月	50%
南通香溢紫郡	119,927.02	2019 年 12 月	85%
淮南吾悦广场	111,850.95	2019 年 6 月	71%
宿迁太湖花园	110,478.43	2019 年 11 月	45%
济南新城香溢华庭	110,424.75	2020 年 9 月	31%
泰州皇家花园	109,634.31	2020 年 6 月	55%
湖州海上风华	109,128.02	2019 年 9 月	53%
西安沣西项目	105,652.12	2020 年 9 月	31%
宁波吾悦广场	101,633.96	2019 年 12 月	97%
宿迁水木清华	100,639.66	2019 年 11 月	55%
长沙松雅湖吾悦广场	96,977.42	2019 年 4 月	100%
西安新城玺樾骊府	96,325.98	2019 年 12 月	52%
瑞安吾悦广场	92,705.47	2019 年 1 月	100%
西安沣东吾悦广场	89,713.17	2019 年 9 月	97%
宝鸡吾悦广场	89,625.75	2019 年 12 月	30%
汉中吾悦广场	85,476.96	2019 年 12 月	36%

连云港海州吾悦广场	82,327.31	2019 年 8 月	23%
洛阳镇地块	81,961.43	2019 年 12 月	81%
杭州新城璟隽公馆	76,614.56	2019 年 12 月	20%
南宁吾悦广场	73,985.37	2019 年 1 月	85%
重庆朗隽大都会	73,033.28	2020 年 4 月	22%
佛山新城招商誉府	72,886.07	2020 年 6 月	32%
嘉兴新城金樾	72,744.54	2019 年 10 月	62%
沭阳项目	71,265.70	2020 年 4 月	48%
上海璞樾门第	66,603.54	2019 年 6 月	39%
扬州吾悦广场	64,364.48	2019 年 4 月	95%
宝应吾悦广场	63,171.77	2019 年 10 月	14%
钦州吾悦广场	60,479.65	2019 年 11 月	31%
天津港东府	58,200.39	2019 年 7 月	69%
济南新城领寓广场	56,776.21	2020 年 6 月	40%
青岛新城云樾晓院	56,151.47	2020 年 6 月	13%
太湖新城天玺	55,338.91	2019 年 12 月	86%
成都新城金樾府	52,570.62	2020 年 8 月	21%
合肥桃李郡	52,556.98	2019 年 7 月	80%
苏州新城十里锦绣	51,540.24	2019 年 6 月	19%
盐城盐都吾悦广场	51,522.43	2019 年 12 月	23%
长沙君合玺樾	50,844.89	2020 年 8 月	47%
南昌新建吾悦广场	48,101.76	2019 年 4 月	48%
长沙新城和樾	47,861.45	2020 年 6 月	59%
高邮吾悦广场	46,435.02	2020 年 6 月	7%
济南湖畔樾山	45,688.24	2019 年 10 月	43%
金华新城云昱	45,541.58	2019 年 12 月	25%
桂林吾悦广场	43,255.40	2019 年 12 月	14%
包头吾悦广场	42,358.83	2020 年 7 月	21%
惠州悦珑湾花园	41,263.95	2019 年 11 月	30%
庭瑞君悦观澜	41,050.51	2020 年 6 月	16%
重庆悦隽风华	37,525.53	2019 年 12 月	45%
盐城悦隽时代	33,569.49	2020 年 5 月	26%
淮北吾悦广场	32,914.27	2019 年 12 月	14%
葛店新城新璟汇	32,585.34	2020 年 2 月	36%

万科时代之光	32,370.14	2019 年 11 月	39%
孝感新城悦隼	31,521.74	2019 年 10 月	18%
莱芜新城悦隼	30,237.17	2020 年 10 月	40%
淮安开发区 4 号地块	29,508.53	2020 年 6 月	25%
长沙黎托项目	29,041.33	2019 年 12 月	20%
齐河新城悦隼项目	28,541.68	2020 年 2 月	30%
嵊州吾悦广场	27,719.07	2020 年 10 月	88%
成都新里珑园	26,599.94	2020 年 6 月	23%
高陵新城悦隼公园	24,528.94	2020 年 8 月	24%
济南淄博悦隼江山	23,037.41	2020 年 6 月	8%
重庆金樾府	22,429.04	2020 年 12 月	21%
常州新城和昱	19,941.61	2019 年 11 月	17%
肇庆大旺新城和昱花园	18,806.05	2020 年 9 月	18%
张家港新城荣樾	16,900.49	2019 年 12 月	91%
淮安金湖悦隼风华	15,612.87	2020 年 6 月	13%
阜阳吾悦广场	13,928.84	2020 年 8 月	2%
徐州吾悦广场	13,429.08	2020 年 11 月	5%
盐城大丰吾悦广场	13,070.89	2020 年 5 月	6%
合肥北宸紫郡	12,818.83	已全部竣工	78%
蚌埠吾悦广场	12,646.71	2020 年 7 月	27%
荆州吾悦广场	12,460.00	2020 年 12 月	2%
吴江震泽悦隼平澜府	12,346.05	2020 年 5 月	16%
重庆和昱麟云	10,908.18	2020 年 6 月	5%
合肥新城悦隼九里	10,706.83	2020 年 7 月	9%
如皋悦隼时代	10,481.68	2020 年 11 月	6%
宿州吾悦广场	10,462.18	2020 年 10 月	9%
黄石新城朗隼	8,741.58	2020 年 3 月	9%
金华新城盛昱之光	8,546.96	2020 年 6 月	19%
湖州新城大都会	8,143.80	2021 年 6 月	10%
安宁新城碧桂园雅樾	7,976.05	2020 年 7 月	6%
苏州湾上风华	7,775.71	已全部竣工	99%
安丘新城悦隼青云府	7,603.37	2020 年 10 月	6%
聊城阳谷黄山路项目	7,549.49	2020 年 12 月	10%

肇庆吾悦广场	7,486.47	2021 年 6 月	3%
南宁新城悦隼江山	7,474.52	2021 年 6 月	14%
合肥新城云樾观棠	7,457.48	2020 年 6 月	13%
成都吾悦广场	7,065.73	2019 年 3 月	88%
湖州博雅府	6,947.05	2021 年 6 月	11%
苏州新城公馆	6,588.06	已全部竣工	100%
台州尚隼公馆	6,405.64	2020 年 12 月	19%
淮安涟水 JY03、04 地块	6,301.70	2020 年 3 月	16%
孝感新城玺樾	6,195.40	2019 年 11 月	3%
常熟滨江悦隼华庭	6,071.90	2020 年 6 月	8%
盐城建湖悦隼首府	6,054.35	2020 年 8 月	6%
包头东河吾悦广场	5,796.94	2020 年 12 月	6%
义乌吾悦广场	5,792.01	已全部竣工	96%
新城悦隼天骄	5,596.74	2019 年 11 月	11%
天津新城樾府	5,483.12	2020 年 5 月	6%
南京新城香悦澜山	4,779.59	2019 年 5 月	95%
晋江吾悦广场	4,568.95	已全部竣工	80%
常州新城郡未来	3,172.34	已全部竣工	84%
苏州珺未来花苑	2,320.47	已全部竣工	99%
张家港吾悦广场	1,991.54	已全部竣工	100%
苏州香溢澜桥	1,812.22	已全部竣工	100%
桐乡吾悦广场	1,361.85	已全部竣工	100%
南昌吾悦广场	872.92	已全部竣工	100%
安庆吾悦华府	553.54	已全部竣工	88%
萧山香悦半岛	512.45	已全部竣工	97%
长春吾悦广场	371.73	已全部竣工	100%
嘉兴海上风华苑	310.68	已全部竣工	93%
杭州万科溪望	173.11	已全部竣工	100%
常州新城樾府	168.28	已全部竣工	96%
海口吾悦广场	57.33	已全部竣工	100%
杭州萧山香悦奥府	56.13	已全部竣工	96%
丁卯吾悦广场	43.50	已全部竣工	95%
武汉璟汇	32.24	已全部竣工	99%



其他	52,311.47	-	-
合计	<b>11,795,882.43</b>	-	-

## 5、应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 178,492.38 万元、411,743.42 万元、719,572.09 万元和 391,235.06 万元，占负债总额的比例分别为 2.06%、2.61%、2.58% 和 0.98%，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 年末应交税费较 2017 年末上升 307,828.67 万元，增幅为 74.76%，主要由于税前利润大幅增长，故企业所得税大幅增加。

2019 年 9 月末应交税费为 391,235.06 万元，较 2018 年末下降 328,337.03 万元，降幅为 45.63%，主要系本期支付上年计提的税金。

## 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中主要为其他应付款，应付利息占比较小，其他应付款主要为应付关联方款项，公司其他应付款余额分别为 1,580,442.47 万元、3,589,603.45 万元、4,792,210.80 万元和 5,578,263.2 万元，占负债总额的比例分别为 18.21%、22.78%、17.15% 和 13.99%。

截至 2018 年末，发行人其他应付款的结构情况如下：

### 发行人 2018 年末其他应付款基本结构

单位：万元

项目	账面余额	占比（%）
应付利息	120,925.92	2.52%
其他应付款	4,671,284.88	97.48%
合计	<b>4,792,210.80</b>	<b>100.00%</b>

2017 年末其他应付款余额较 2016 年末增加 2,009,160.98 万元，增幅 127.13%。

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。2018 年末其他应付款余额较 2017 年末增加了 1,202,607.35 万元，增幅 33.50%，主要系关联方往来、应付少数股东款和应付利息增加。

截至 2018 年末，公司其他应付款账龄结构如下表所示：

发行人 2018 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	3,788,390.79	81.10
1 年以上	882,894.09	18.90
合计	<b>4,671,284.88</b>	<b>100</b>

截至 2018 年末，公司其他应付款前五大客户明细如下表所示：

发行人 2018 年末其他应付款前五大客户基本情况

单位：亿元、%

单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	内容	占比
太原新城凯拓房地产开发有限公司	关联方	23.73	两年以内	关联方往来款	4.95%
常州新城创恒房地产开发有限公司	关联方	22.63	两年以内	关联方往来款	4.72%
常州东南经济开发有限公司	关联方	19.43	两年以内	关联方往来款	4.05%
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	关联方	17.8	两年以内	关联方往来款	3.71%
上海佘山乡村俱乐部有限公司	关联方	16.95	两年以内	关联方往来款	3.54%
合计		<b>100.54</b>	-	-	<b>20.98%</b>

## 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 653,314.93 万元、1,219,620.49 万元、1,074,866.21 万元和 2,746,252.84 万元，占负债总额的比例分别为 7.53%、7.74%、3.85%和 6.89%。2018 年末，公司一年内

到期的长期借款为 507,300.68 万元，一年内到期的应付债券为 567,565.54 万元。最近三年末，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 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押加质押借款	-	-	-	-	10,609.00	4.17
抵押借款	35,479.00	6.99	2,500.00	0.44	5,875.00	2.31
抵押加保证借款	191,972.68	37.84	351,328.09	62.42	218,273.22	85.75
保证借款	15,509.00	3.06	39,000.00	6.93	19,800.00	7.78
保证加质押	150,990.00	29.76	79,000.00	14.04	-	-
抵押加质押加保证借款	113,350.00	22.34	91,000.00	16.17	-	-
合计	<b>507,300.68</b>	<b>100.00</b>	<b>562,828.09</b>	<b>100.00</b>	<b>254,557.22</b>	<b>100.00</b>

## 8、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 485,670.28 万元、1,058,070.72 万元、2,366,925.31 万元和 2,794,674.53 万元，占负债总额的比例分别为 5.60%、6.72%、8.47% 和 7.01%。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。2018 年末，公司长期借款增加较多，主要为增加长期银行开发贷款。

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	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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
质押借款	-	-	-	-	-	-	34,625.00	7.13
抵押借款	158,656.00	5.68	63,875.00	2.70	55,525.00	5.25	-	-
保证借款	89,000.00	3.18	184,341.00	7.79	5,000.00	0.47	323,045.28	66.52
抵押加保证借款	1,674,993.58	59.94	1,392,847.31	58.85	485,545.72	45.89	-	-

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押加保证借款	101,325.00	3.63	98,900.00	4.18	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	770,699.95	27.58	626,962.00	26.49	340,000.00	32.13	-	-
<b>合计</b>	<b>2,794,674.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,366,925.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,058,070.72</b>	<b>100.00</b>	<b>485,670.28</b>	<b>100.00</b>

## 9、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 978,639.84 万元、1,485,743.83 万元、2,668,536.83 万元和 2,424,468.11 万元，占负债总额比例分别为 11.27%、9.43%、9.55%和 6.08%。

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。

2018 年 3 月 23 日、4 月 26 日、12 月 14 日，公司分别发行 8.00 亿元、10.00 亿元和 7.00 亿元的定向工具；2018 年 4 月 23 日、5 月 23 日、6 月 1 日、6 月 20 日，本公司子公司新城环球有限公司分别发行 3.00 亿、3.00 亿、2.00 亿、2.00 亿美元债券；2018 年 6 月 4 日公司发行 15.21 亿元的资产支持证券；2018 年 8 月 16 日和 11 月 5 日，公司分别发行 6.00 亿元和 12.00 亿元的私募公司债券；2018 年 8 月 31 日和 9 月 21 日，公司分别发行 15.00 亿元和 9.00 亿元的超短期融资券；2018 年 9 月 13 日、10 月 11 日和 12 月 27 日，公司分别发行 9.00 亿元、11.00 亿元和 10.00 亿元的中期票据；2018 年 10 月 25 日，公司发行 21.60 亿元的公司债券，因而 2018 年应付债券账面余额大幅上升。

2019 年 1 月 3 日，公司发行 10.00 亿元的中期票据；2019 年 1 月 10 日，公司发行 6 亿元的超短期融资券；2019 年 1 月 21 日，公司发行 15.58 亿元资产支

持票据；2019 年 3 月 18 日，公司发行 21 亿元公司债券。

### 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 105,054.50 万元、163,039.86 万元、351,140.41 万元和 425,528.70 万元，占负债总额的比例分别为 1.21%、1.03%、1.26% 和 1.07%。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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流入	10,838,054.12	10,707,682.34	6,036,721.72	3,884,152.01
经营活动产生的现金流出	10,912,167.54	10,325,982.83	7,085,238.08	3,074,431.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,113.42</b>	<b>381,699.51</b>	<b>-1,048,516.36</b>	<b>809,720.46</b>
投资活动产生的现金流入	6,995,282.99	10,859,096.65	5,630,258.85	4,707,779.27
投资活动产生的现金流出	7,442,746.27	12,860,394.19	5,605,829.92	5,578,509.83
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-447,463.28</b>	<b>-2,001,297.54</b>	<b>24,428.93</b>	<b>-870,730.56</b>
筹资活动产生的现金流入	6,289,209.67	9,337,773.09	4,165,141.16	2,005,704.80
筹资活动产生的现金流出	5,555,401.94	5,748,722.75	2,268,130.59	1,341,784.70
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>733,807.73</b>	<b>3,589,050.35</b>	<b>1,897,010.57</b>	<b>663,920.10</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>206,958.03</b>	<b>1,972,783.64</b>	<b>873,057.23</b>	<b>602,981.29</b>

新城控股经营活动产生的现金流量净额方面，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。2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2017 年增加 1,430,215.87 万元，增幅为 136.40%，主要为销售回款状况良好带来经营活动现金流入增加。

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，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。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 2,025,726.47 万元，减少 8,292.33%，主要为本期支付关联方资金往来、支付合作方款项较上期增长较多所致。

新城控股筹资活动产生的现金流量净额方面，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。2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年增长 1,692,039.78 万元，增幅为 89.20%，主要为本期发行债券和收到其他与筹资活动有关的现金较多。

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	2018 年度	2017 年度	2016 年度
合并净利润	1,220,881.06	626,036.27	315,593.83
存货的（增加）/减少	-6,542,477.63	-3,315,983.28	-181,662.09
经营性应收项目的（增加）/减少	-2,995,834.47	-345,059.50	-555,341.85
经营性应付项目的增加	9,073,672.07	2,116,229.25	1,278,410.71
其他	-374,541.52	-129,739.10	-47,280.14
<b>经营活动产生/（使用）的现金流量净额</b>	<b>381,699.51</b>	<b>-1,048,516.36</b>	<b>809,720.46</b>

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、应付工程款和房地产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：

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。

2018 年度，净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于经营性应付项目增加所致，系新增开盘项目和新交付项目综合影响所致。

#### （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	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年 12 月末 /2018 年度	2017 年 12 月末 /2017 年度	2016 年 12 月末 /2016 年度
流动比率（倍数）	1.08	1.17	1.09	1.13
速动比率（倍数）	0.39	0.53	0.50	0.57
资产负债率（合并）（%）	88.01	84.57	85.84	84.14
资产负债率（母公司）（%）	94.62	89.45	90.07	85.30
息税折旧摊销前利润（万元）	882,450.50	1,860,725.72	964,896.75	481,859.67
EBITDA 利息保障倍数	2.81	4.66	4.47	3.69

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 1.13、1.09、1.17 和 1.08，速动比率分别为 0.57、0.50、0.53 和 0.39，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 84.14%、85.84%、84.57% 和 88.01%，负债经营规模整体呈上升趋势。其中，由于公司 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 年公司负债有所增长。由于公司 2018 年共发行超短期融资券 24 亿元、定向工具 25 亿元、私募公司债 18 亿元、一般公司债 21.6 亿元、中期票据 30 亿元、证监会 ABS15.93 亿元，导致 2018 年公司负债有所增长。

最近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 481,859.67 万元、964,896.75 万元、1,860,725.72 万元和 882,450.50 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.69、4.47、4.66 和 2.81，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	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款周转率	156.61	378.83	855.08	1,774.79
存货周转率	0.10	0.31	0.45	0.56

发行人最近三年及一期应收账款周转率分别为 1,774.79 次、855.08 次、378.83 次和 156.61 次；存货周转率分别为 0.56 次、0.45 次、0.31 次和 0.10 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，公司存货周转率虽有所下降，但整体维持稳定，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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	2,956,000.74	5,413,331.10	4,052,568.48	2,796,928.25
营业收入	2,956,000.74	5,413,331.10	4,052,568.48	2,796,928.25
二、营业总成本	2,572,209.40	4,356,777.32	3,361,702.75	2,449,112.00
其中：营业成本	1,874,372.73	3,427,324.71	2,611,515.39	2,017,415.59
营业税金及附加	247,014.51	349,997.57	326,595.05	174,205.53



销售费用	178,224.58	226,747.97	177,640.48	103,246.64
管理费用	221,252.85	226,625.51	198,287.97	127,041.27
财务费用	51,344.72	84,169.42	44,675.09	27,202.97
资产减值损失	-24,304.55	26,368.42	2,988.76	-
信用减值损失	-10,584.34	15,543.72	-	-
加：公允价值变动损益	72,534.74	278,455.38	91,056.69	59,398.96
投资收益/（损失）	113,457.85	226,726.21	53,851.06	15,977.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	69,752.23	151,172.26	22,675.30	18,854.76
资产处置收益	-4.15	30.45	-294.32	-
其他收益	1,231.50	2,580.00	489.87	-
<b>三、营业利润</b>	<b>536,122.39</b>	<b>1,564,345.81</b>	<b>835,969.03</b>	<b>423,192.48</b>
加：营业外收入	9,528.92	17,210.79	3,786.90	9,489.86
减：营业外支出	4,083.06	4,841.96	2,699.17	3,685.99
<b>四、利润总额</b>	<b>541,568.25</b>	<b>1,576,714.64</b>	<b>837,056.76</b>	<b>428,996.36</b>
减：所得税费用	123,642.67	355,833.58	211,020.49	113,402.53
<b>五、净利润</b>	<b>417,925.58</b>	<b>1,220,881.06</b>	<b>626,036.27</b>	<b>315,593.83</b>

## 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	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	2,889,654.98	97.76	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24	2,748,991.24	98.29
其中：房地产物业销售	2,616,170.98	88.50	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73	2,704,892.89	96.71
物业出租及管理	273,484.01	9.25	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51	44,098.35	1.58
其他业务收入	66,345.76	2.24	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76	47,937.01	1.71
合计	2,956,000.74	100.00	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100.00	2,796,928.25	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，主要以房地产物业销售、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 2,748,991.24 万元、3,981,230.19 万元、5,305,165.12 万元和 2,889,654.98 万元，其中房地产物业销售

占比分别为 98.40%、97.44%、95.83% 和 90.54%。公司其他业务收入主要是合联营项目管理费设计咨询收入及酒店运营收入等。

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 万元，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；2018 年度，公司物业出租及管理实现营业收入 221,341.64 亿元，较上年同比增加 117.24%，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%；2018 年公司主营业务收入较 2017 年增加 1,323,934.93 万元，增幅 33.25%。近三年，新城控股业绩波动主要受房地产物业销售情况的影响。

最近三年，新城控股房地产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：

发行人最近三年房地产物业销售项目主要数据

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
结转收入（万元）	5,083,823.48	3,879,341.82	2,704,892.89
结转成本（万元）	3,279,920.07	2,527,545.19	1,971,106.07
结转面积（平方米）	4,453,962.00	5,077,838.00	3,259,951.00
结算均价（元/平方米）	11,414.62	10,582.62	9,849.22

2017 年房地产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%；2018 年房地产物业销售实现结转收入较 2017 年增加 1,204,481.66 万元，增幅 31.05%，公司近三年房地产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、房地产物业销售结转面积大幅增长所致。

## 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	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,829,039.94	97.58	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97	1,980,057.80	98.15
其中：房地产物业销售	1,745,947.09	93.15	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78	1,971,106.07	97.71
物业出租及管理	83,092.85	4.43	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19	8,951.73	0.44
其他业务成本	45,332.79	2.42	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03	37,357.79	1.85
合计	1,874,372.73	100.00	3,427,324.71	100.00	2,611,515.39	100.00	2,017,415.59	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。最近三年及一期，公司营业成本分别为 2,017,415.59 万元、2,611,515.39 万元、3,427,324.71 万元和 1,874,372.73 万元，其中房地产物业销售成本分别为 1,971,106.07 万元、2,527,545.19 万元、3,279,920.07 万元和 1,745,947.09 万元，占营业成本比例分别为 97.71%、96.78%、95.70% 和 93.15%。

### 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	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	1,060,615.04	36.70	1,953,876.01	36.83	1,422,605.15	35.73	768,933.44	27.97
其中：房地产物业销售	870,223.89	33.26	1,803,903.41	35.48	1,351,796.63	34.85	733,786.82	27.13
物业出租及管理	190,391.15	69.62	149,972.60	67.76	70,808.52	69.50	35,146.62	79.70
其他业务	21,012.97	31.67	32,130.38	29.70	18,447.94	25.86	10,579.22	22.07
毛利润合计/综合毛利率	1,081,628.02	36.59	1,986,006.39	36.69	1,441,053.09	35.56	779,512.66	27.87

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 27.87%、35.56%、36.69% 和 36.59%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 27.13%、34.85%、35.48% 和 33.26%。

2017 年毛利率较 2016 年大幅上升 7.69 个百分点，2018 年毛利率较 2017 年大幅上升 1.13 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 423,192.48 万元、835,969.03 万元、1,564,345.81 万元和 536,122.39 万元；利润总额分别为 428,996.36 万元、837,056.76 万元、1,576,714.64 万元和 541,568.25 万元；实现净利润分别为 315,593.83 万元、626,036.27 万元、1,220,881.06 万元和 417,925.58 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	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 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	178,224.58	6.03	226,747.97	4.19	177,640.48	4.38	103,246.64	3.69
管理费用	221,252.85	7.48	226,625.51	4.19	198,287.97	4.89	127,041.27	4.54
财务费用	51,344.72	1.74	84,169.42	1.55	44,675.09	1.10	27,202.97	0.97
合计	<b>450,822.15</b>	<b>15.25</b>	<b>537,542.90</b>	<b>9.93</b>	<b>420,603.54</b>	<b>10.38</b>	<b>257,490.88</b>	<b>9.21</b>

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 257,490.88 万元、420,603.54 万元、537,542.90 万元和 450,822.15 万元，与当期营业收入的比例分别为 9.21%、10.38%、9.93% 和 15.25%。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。2019 年 1-9 月，公司期间费用占营业收入的比例有所增长，主要系公司规模扩大，人工费用增加，项目广告宣传力度加大；同时公司借款余额增长，利息费用增加。

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。最近三年及一期，公司销售费用分别为 103,246.64 万元、177,640.48 万元、226,747.97 万元和 178,224.58 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.69%、4.38%、4.19% 和 6.03%。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费用、差旅费用等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 127,041.27 万元、198,287.97 万元、226,625.51 万元和 221,252.85 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.54%、4.89%、4.19% 和 7.48%。

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 27,202.97 万元、44,675.09 万元、84,169.42

万元，占当期营业收入的比例分别为 0.97%、1.10%和 1.55%。其中，利息支出分别为 136,911.67 万元、215,984.52 万元和 935,672.42 万元，资本化的利息支出分别为 100,087.53 万元、167,319.20 万元和 885,041.07 万元，资本化利息与当期利息支出的比例分别为 73.10%、77.47%和 94.59%。公司 2017 年以来，期间费用占营业收入的比例有较大幅度增长，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，且借款余额上升导致利息支出同步上升。

## 5、公允价值变动收益分析

最近三年，公司公允价值变动收益分别为 59,398.96 万元、91,056.69 万元和 278,455.38 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；2018 年公允价值变动收益较 2017 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。2019 年 1-9 月，公司实现公允价值变动损益 72,534.74 万元。

## 6、投资收益

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 15,977.27 万元、53,851.06 万元、226,726.21 万元和 113,457.85 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。投资收益 2018 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，2018 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。

## 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 9,489.86 万元、3,786.90 万元、17,210.79 万元和 9,528.92 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。2018 年营业外收入增长较多较大，主要因公司新增较多现金奖励带来政府补助大幅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 3,685.99 万元、2,699.17 万元、4,841.96 万元和 4,083.06 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。2018 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	2019 年 1-9 月		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(股本)	225,672.42	4.15	225,672.42	4.43	225,848.42	8.69	225,898.42	13.80
其他权益工具	100,000.00	1.84	100,000.00	1.96	-	-	-	-
资本公积	264,366.40	4.87	263,885.82	5.18	261,975.31	10.08	257,049.52	15.70
减：库存股	36,178.17	0.67	21,182.14	0.42	15,268.68	0.59	26,565.00	1.62
其他综合收益	-1,737.93	-0.03	35,010.65	0.69	32,656.96	1.26	207.98	0.01
盈余公积	50,932.24	0.94	50,932.24	1.00	6,764.91	0.26	6,764.91	0.41
未分配利润	2,431,432.15	44.76	2,395,010.92	47.00	1,550,379.38	59.67	1,022,018.58	62.44
少数股东权益	2,397,423.73	44.14	2,046,357.49	40.16	535,821.13	20.62	151,421.02	9.25
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,431,910.84</b>	<b>100.00</b>	<b>5,095,687.41</b>	<b>100.00</b>	<b>2,598,177.43</b>	<b>100.00</b>	<b>1,636,795.43</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期未，发行人所有者权益分别为 1,636,795.43 万元、2,598,177.43 万元、5,095,687.41 万元和 5,431,910.84 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 225,898.42 万元、225,848.42 万元、225,672.42 万元和 225,672.42 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。

2018 年 11 月 15 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 2,256,724,186 股。

## 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 1,022,018.58 万元、1,550,379.38 万元、2,395,010.92 万元和 2,431,432.15 万元。2017 年末发行人未分配利润较上年末增加 528,360.80 万元，增幅 51.70%。2018 年末发行人未分配利润较上年末增加 844,631.54 万元，增幅 54.48 %。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 257,049.52 万元、261,975.31 万元、263,885.82 万元和 264,366.40 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 151,421.02 万元、535,821.13 万元、2,046,357.49 万元和 2,397,423.73 万元。2017 年末少数股东权益较 2016 年末增加 384,400.11 万元；2018 年末少数股东权益较 2017 年末增加 1,510,536.37 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	2019 年 9 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.08	1.17	1.09	1.13
速动比率	0.39	0.53	0.50	0.57

公司最近三年及一期末流动比率分别为 1.13、1.09、1.17 和 1.08，速动比率分别为 0.57、0.50、0.53 和 0.39，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 and 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

##### 发行人最近一年及一期末有息负债情况

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	48,700.00	0.56	227,006.00	3.12
一年内到期的非流动负债	2,737,265.68	31.22	1,074,866.21	14.78
长期借款	2,794,674.53	31.87	2,366,925.31	32.55
应付债券	2,424,468.11	27.65	2,668,536.83	36.70
其他流动负债	434,235.93	4.95	710,982.10	9.78
其他应付款	328,950.81	3.75	222,248.09	3.06



项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
合计	8,768,295.06	100.00	7,270,564.55	100.00

截至 2019 年 9 月末，发行人有息负债中长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债占比较大，分别达到总有息负债的 31.87%、27.65% 和 31.22%。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。截至 2019 年 9 月末，发行人主要银行借款情况如下：

#### 截至 2019 年 9 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
重庆吾悦（住开）房地产开发有限公司	中信银行	114,000	6.65%	2018/8/29	2022/1/23	抵押+质押+担保
常熟金宸房地产开发有限公司	中信银行	84,857	5.70%	2018/10/30	2021/10/17	抵押+质押+担保
宿迁新城亿盛房地产有限公司	兴业银行	81,000	5.70%	2019/1/11	2022/1/11	抵押+担保
合肥新城亿盛房地产有限公司	兴业银行/农行	80,000	4.75%	2019/4/24	2022/4/23	抵押+担保
苏州新城创佳置业有限公司	招商银行	74,875	5.80%	2017/12/18	2019/12/17	抵押+质押+担保
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	交通银行	70,000	5.94%	2019/3/7	2022/12/15	抵押+担保
常州卓盛房地产发展有限公司	中行/建行	67,500	4.75%	2018/1/30	2020/12/20	抵押+担保
合肥新城创晟房地产有限公司	杭州银行	65,000	7.30%	2018/7/2	2021/5/3	抵押+担保
张家港志成房地产开发有限公司	中信银行	64,700	6.65%	2019/1/25	2022/1/16	抵押+质押+担保
邳崧亿睿房地产开发有限公司	中国农业银行	60,000	5.46%	2019/1/1	2022/11/20	抵押+担保
合计	-	761,932		-	-	-

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 2019 年 9 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	其他应付款	合计
1 年以内	48,700.00	2,737,265.68	-	-	434,235.93	328,950.81	<b>3,549,152.42</b>
1-2 年期	-	-	1,458,603.58	1,858,283.81	-	-	<b>3,316,887.39</b>
2-5 年期	-	-	1,322,720.95	566,184.30	-	-	<b>1,888,905.25</b>
5 年以上	-	-	13,350.00	-	-	-	<b>13,350.00</b>
<b>合计</b>	<b>48,700.00</b>	<b>2,737,265.68</b>	<b>2,794,674.53</b>	<b>2,424,468.11</b>	<b>434,235.93</b>	<b>328,950.81</b>	<b>8,768,295.06</b>

2019 年 9 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 2,781,324.53 万元；应付债券期限主要集中在 5 年以内，以 1-2 年为主。

## （三）发行人存续期内直接债务融资发行情况

### 截至报告期末发行人直接债务融资情况<sup>10</sup>

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	7	2015-11-03	2020-11-03	未到期
2	16 新城 04	7 (5+2)	5	4.8	2016-09-12	2023-09-12	未到期
3	17 新城控股 MTN001	5 (3+2)	15	5.4	2017-03-16	2022-03-16	未到期
4	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	15	5.25	2017-04-14	2022-04-14	未到期
5	17 新城控股 PPN001	5 (3+2)	20	6.3	2017-05-17	2022-05-17	未到期
6	17 新城控股 MTN003	5 (3+2)	15	6	2017-07-13	2022-07-13	未到期
7	17 新城控股 ABN001 优先 A	18	15	6.38	2017-10-23	2035-10-23	未到期
8	17 新城控股 ABN001 优先 B	18	5.99	7.2	2017-10-23	2035-10-23	未到期
9	17 新城控股 ABN001 次	18	0.01	-	2017-10-23	2035-10-23	未到期
10	18 新城控股 PPN001	5 (3+2)	8	7	2018-03-26	2023-03-26	未到期
11	18 新城控股 PPN002	5 (3+2)	10	6.9	2018-04-27	2023-04-27	未到期

<sup>10</sup>注：截至募集说明书出具日，发行人发行的 15 新城 01 已偿还 19.04 亿元；17 新城控股 ABN001 优先 A 已偿还 12.47 亿元；17 新城控股 ABN001 优先 B 已偿还 1 亿元。

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
12	18 新城 1A	3	15.13	7.5	2018-06-04	2021-05-20	未到期
13	18 新城 1B	3	0.8	-	2018-06-04	2021-05-20	未到期
14	18 新控 01	3 (2+1)	6	7.97	2018-08-20	2021-08-20	未到期
15	18 新城控股 MTN002	3 (2+1)	9	7.39	2018-09-17	2021-09-17	未到期
16	18 新城控股 MTN003	2+1	11	7.43	2018-10-15	2021-10-15	未到期
17	18 新控 05	2+2	21.6	7.43	2018-10-29	2022-10-29	未到期
18	18 新控 02	3 (1+1+1)	12	8.5	2018-11-07	2021-11-07	未到期
19	18 新城控股 PPN003	2	7	7	2018-12-17	2020-12-17	未到期
20	18 新城控股 MTN001	3+N	10	7	2018-12-28	2021-12-28	未到期
21	19 新城控股 MTN001	3 (2+1)	10	6	2019-01-07	2022-01-07	未到期
22	19 新城控股 ABN001 优先	2	14.8	6.8	2019-01-23	2021-01-23	未到期
23	19 新城控股 ABN001 次	2	0.78	0	2019-01-23	2021-01-23	未到期
24	19 新城 01	4 (2+2)	11	5.05	2019-03-20	2023-03-20	未到期
25	19 新城 02	5 (3+2)	10	5.9	2019-03-20	2024-03-20	未到期
合计			<b>278.11</b>	-	-	-	-

#### （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 2019 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6 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 6 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。

本期债券募集资金 6 亿元，假设全部用于偿还 18 新控 01，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	37,020,450.92	37,020,450.92	-
非流动资产合计	8,273,746.98	8,273,746.98	-
资产总计	45,294,197.91	45,294,197.91	-
流动负债合计	34,216,024.54	34,216,024.54	-
非流动负债合计	5,646,262.52	5,646,262.52	-
负债合计	39,862,287.07	39,862,287.07	-
资产负债率	88.01%	88.01%	-
流动比率	1.08	1.08	-
速动比率	0.39	0.39	-

## 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“十、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 2019 年 9 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金额为 1,730,154.17 万元，截至 2019 年 9 月末公司对外担保的情况如下：

#### 截至 2019 年 9 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	北京悦创房地产开发有限公司	193,800.00	连带责任担保	2019/5/12	2021/5/12
2	新城控股	常州新城创恒房地产开发有限公司	160,000.00	连带责任担保	2017/8/24	2020/8/23
3	新城控股	云南通泽置业有限公司	143,200.00	连带责任担保	2018/11/15	2021/11/15
4	新城控股	太原新城凯拓房地产开发有限公司	125,625.00	连带责任担保	2017/12/20	2022/11/30
5	新城控股	成都兴青房地产开	89,000.00	连带责	2018/8/17	2020/4/28

		发有限公司		任担保		
6	新城控股	北京新城金郡房地产开发有限公司	83,997.00	连带责任担保	2019/3/29	2020/9/28
7	新城控股	天津俊安房地产开发有限公司	80,000.00	连带责任担保	2018/5/25	2020/5/25
8	新城控股	上海融政新置业有限公司	77,000.00	连带责任担保	2019/2/28	2020/3/28
9	新城控股	阜阳中之环置业有限公司	60,000.00	连带责任担保	2018/11/23	2021/11/22
10	新城控股	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	58,530.78	连带责任担保	2018/9/21	2021/9/21
11	新城控股	南京新城亿欣房地产开发有限公司	54,000.00	连带责任担保	2019/6/5	2022/6/5
12	新城控股	常熟金俊房地产开发有限公司	48,937.28	连带责任担保	2018/10/17	2021/10/17
13	新城控股	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	35,348.40	连带责任担保	2018/9/13	2021/12/12
14	新城控股	上海佘山乡村俱乐部有限公司	35,050.00	连带责任担保	2017/8/1	2020/8/1
15	新城控股	广州鼎鸿房地产有限公司	34,304.60	连带责任担保	2018/7/5	2022/7/5
16	新城控股	唐山郡成房地产开发有限公司	31,500.00	连带责任担保	2018/6/8	2020/8/31
17	新城控股	南京新保弘房地产有限公司	28,900.00	连带责任担保	2017/11/27	2020/11/26
18	新城控股	常州亿泰房地产开发有限公司	26,268.90	连带责任担保	2018/10/10	2020/9/28
19	新城控股	成都融辉桥宇置业有限公司	26,090.00	连带责任担保	2018/9/29	2021/11/21
20	新城控股	阜阳中之环置业有限公司	25,000.00	连带责任担保	2018/11/13	2021/11/12
21	新城控股	日照亿昶房地产开发有限公司	22,869.00	连带责任担保	2019/1/17	2020/1/17
22	新城控股	重庆盛牧房地产开发有限公司	22,500.00	连带责任担保	2018/1/8	2021/1/8
23	新城控股	常州市武进区金东方颐养中心	20,028.60	连带责任担保	2017/9/30	2020/3/30
24	新城控股	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	18,000.00	连带责任担保	2017/11/30	2019/1/18
25	新城控股	莒县悦隼置业有限公司	17,047.80	连带责任担保	2019/1/18	2020/1/18
26	新城控股	上海权坤投资有限公司	15,425.00	连带责任担保	2015/9/7	2020/8/18

27	新城控股	上海新钥投资有限公司	15,425.00	连带责任担保	2015/9/7	2020/8/18
28	新城控股	宁波荣慈置业有限公司	14,665.20	连带责任担保	2018/11/15	2021/6/30
29	新城控股	乐清市梁荣置业有限公司	12,500.00	连带责任担保	2019/4/2	2022/4/2
30	新城控股	常州凯拓房地产开发有限公司	12,387.20	连带责任担保	2018/7/10	2021/10/10
31	新城控股	（封存）重庆天联置业有限责任公司	12,234.29	连带责任担保	2018/7/9	2019/7/9
32	新城控股	镇江广丰房地产有限公司	12,187.50	连带责任担保	2018/9/17	2021/9/13
33	新城控股	青岛双城房地产有限公司	11,550.00	连带责任担保	2018/5/11	2021/5/10
34	新城控股	重庆亿臻房地产开发有限公司	11,550.00	连带责任担保	2018/10/15	2020/10/14
35	新城控股	嘉善荣安置业有限公司	11,515.00	连带责任担保	2019/1/15	2022/1/16
36	新城控股	绍兴豪湖房地产开发有限公司	11,466.00	连带责任担保	2018/6/13	2021/6/13
37	新城控股	合肥碧城联合房地产开发有限公司	10,383.75	连带责任担保	2018/3/16	2021/3/16
38	新城控股	新昌县富高置业有限公司	9,958.33	连带责任担保	2018/9/19	2020/9/18
39	新城控股	苏州百翔置业有限公司	8,340.00	连带责任担保	2016/12/30	2018/12/31
40	新城控股	镇江颐发房地产开发有限公司	7,837.50	连带责任担保	2018/6/15	2021/6/15
41	新城控股	成都市美曜房地产开发有限公司	6,297.00	连带责任担保	2018/7/20	2021/7/5
42	新城控股	杭州滨宏房地产开发有限公司	6,000.00	连带责任担保	2018/6/14	2021/6/14
43	新城控股	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	5,051.55	连带责任担保	2018/12/21	2021/12/12
44	新城控股	镇江颐发房地产开发有限公司	4,950.00	连带责任担保	2019/1/31	2021/1/30
45	新城控股	重庆美城金房地产开发有限公司	4,550.00	连带责任担保	2019/1/18	2022/1/17
46	新城控股	淮安新碧房地产开发有限公司	4,080.00	连带责任担保	2018/7/16	2021/7/16
47	新城控股	成都融辉桥宇置业有限公司	2,703.50	连带责任担保	2017/11/30	2021/2/7
48	新城控股	简阳市京新房地产开发有限公司	2,100.00	连带责任担保	2018/5/31	2021/8/30

合计	1,730,154.17	-	-	-
----	--------------	---	---	---

### 3、发行人对客户提供按揭贷款担保

目前，购房者在购买商品房地时，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地，购房人支付了首期房款、且将所购商品房地作为向银行借款的抵押物后，在商品房地办妥权证前（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 410.16 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 2019 年 9 月 30 日，发行人及其合并报表范围内子公司存在若干未决诉讼。其中包括某第三方人士向发行人子公司苏州新城创佳置业有限公司(以下简称“苏州创佳”)就一项约人民币 10.16 亿元的股份转让争议对苏州创佳提起诉讼，其主张苏州创佳及其他五位第三方人士及另一第三方公司之间的股份转让协议均属无效。该案件一审判决驳回其诉讼请求，其不服一审判决，已提起二审上诉。发行人已就包括上述股份转让纠纷等的未决诉讼进行了评估，认为发行人无需就该等诉讼事项计提预计负债。

发行人控股子公司青岛新城创置房地产有限公司起诉济南银丰鸿福置业有限公司，要求按照双方签订的《合作开发协议》约定，就坐落于济南市历下区经十东路以北，凤山路以西五宗地块开发分别设立项目公司，并继续履行相关合作开发义务。本案金额为 50,000 万元，《合作开发协议》涉及的金额为 207,532.80 万元。被告银丰置业就本案提出反诉申请，要求判令解除双方签订的《合作开发协议》及相关补充协议。山东省高级人民法院于 2018 年 11 月 9 日一审判决解除《合作开发协议》及相关补充协议并驳回青岛新城的诉讼请求。截至 2019 年 9 月 30 日，青岛新城已向最高人民法院提起上诉，要求撤销一审判决，并将本案

发回重审或依法改判支持青岛新城的全部诉讼请求、驳回银丰置业的全部反诉请求，本案已被最高人民法院受理并开庭审理。截至目前，已二审判决，驳回上诉，维持原判。

### （三）发行人重大承诺事项

截至 2018 年末，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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地出让金	304,579.19	551,634.99

#### 2、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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	18,141.90	6,479.90
设立联营企业认缴出资	7,827.21	-
<b>合计</b>	<b>25,969.11</b>	<b>6,479.90</b>

#### 3、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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	15,779.39	3,214.38
一到二年	2,174.70	2,196.57
二到三年	904.78	1,322.43
三年以上	405.02	2,688.19



年限	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合计	19,263.89	9,421.57

#### 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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	306,157.80	138,529.60
一到五年	728,000.01	352,767.63
五年以上	334,661.84	147,470.20
合计	1,368,819.65	638,767.44

#### （四）发行人资产负债表日后事项

本公司股东富域发展集团有限公司于 2019 年 10 月 25 日将其持有的本公司流通股 97,200,000 股质押给招商财富资产管理有限公司，质押期限为 2019 年 10 月 25 日至 2020 年 10 月 30 日。

本公司股东富域发展集团有限公司于 2019 年 12 月 25 日将其持有的本公司流通股 3,500,000 股质押给紫金信托有限责任公司，质押期限为 2019 年 12 月 25 日至 2020 年 11 月 30 日。

#### （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。

新城控股原授予共计 66 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 11 月 15 日注销该等股份，公司股本相应地减至 2,256,724,186 股。

新城控股于 2019 年 11 月 13 日召开董事会，审议通过了《关于向激励对象首次授予股票期权与限制性股票的议案》，向 105 名激励对象定向发行 1,417.20

万份股票期权，并向 35 名激励对象授予 1036.90 万份限制性股票，授予日均为 2019 年 11 月 13 日。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(NewMetroGlobalLimited)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%。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2018 年 4 月 23 日于新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2018 年 5 月 23 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 7.125%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2018 年 6 月 1 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2018 年 6 月 20 日在新加坡证券交易所完成发行 2 亿美元债券。该债券期限为 3.75 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2019 年 5 月 21 日在新加坡证券交易所完成发行 3 亿美元债券。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

新城控股境外全资子公司新城环球有限公司(New Metro GlobalLimited)于 2019 年 12 月 16 日在新加坡证券交易所完成发行 3.5 亿美元债券。该债券期限为

2 年，票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利，由本公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

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 2019 年 9 月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产及货币资金等，具体情况如下：

2019 年 9 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	住房公积金，按揭贷款保证金及保函保证金	398,649.49
	为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	54,933.39
	借款保证金	6,874.70
存货	银行借款抵押	9,712,000.00
固定资产	银行借款抵押	92,264.16
投资性房地产	借款抵押	1,767,800.00
其他非流动资产	借款质押	28,000.00
合计		<b>12,060,521.74</b>

## 第八节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

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 12 月 12 日的第二届董事会第十一次会议及于 2018 年 12 月 28 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过，公司向中国证监会申请公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。

本期债券发行规模为不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

### 二、募集资金运用计划

本期公司债券的募集资金拟用于偿还公司债券，具体明细如下：

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

序号	债券名称	债券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行期限 (年)	到期日	投资者可回售日
1	新城控股集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 新控 01	6.00	6.00	3(2+1)	2021/8/20	2020/8/20

公司拟将本期债券募集资金 6 亿元用于偿还公司债券，该资金使用计划将有利于保障公司中长期发展。

公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，同时补充流动资金不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务，相关债券回售到期时再用于偿付。

同时，对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券，或用于偿还其他债务。若发行人将募集资金用

于偿还其他债务，发行人承诺偿还其它债务不会新增公司债余额。

### 三、本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将与监管银行及中信建投证券股份有限公司签订《账户及资金三方监管协议》，并在监管银行设立了募集资金专项账户。监管银行及中信建投证券股份有限公司将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

#### （二）偿债专项账户运用的监管

监管银行在本期债券还本及/或付息日（T 日）二个交易日（T-2 日）营业结束之前，应当检查偿债保障金专户的金额，如果款项小于当期需要还本及/或付息的金额，则应当立刻书面通知新城控股集团股份有限公司和中信建投证券股份有限公司，新城控股集团股份有限公司应当在本期债券还本及/或付息日一个交易日前（T-1 日）中午 12 点前将差额的全部足额即时划付至偿债保障金专户。

#### （三）还本付息

新城控股集团股份有限公司应当在本期债券还本及/或付息日（T 日）二十个交易日前（T-20 日），向中信建投证券股份有限公司出具书面函件，明确新城控股集团股份有限公司还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排。

在本期债券还本付息日二个交易日（T-2 日）内，监管银行应当根据新城控股集团股份有限公司的书面指示（加盖新城控股集团股份有限公司在本协议项下的预留印鉴），从偿债保障金专户中将当期应付的利息及/或本金划转至本期债券登记结算机构指定的账户，用于向债券持有人支付利息及/或本金。

在完成本期债券任何一笔应付本息划款后的两个交易日内，监管银行应当向中信建投证券股份有限公司出具下述确认：监管银行已经根据新城控股集团股份有限公司的指示在当期利息及/或本金到期支付日前将足额款项划至本期债券登记结算机构指定的账户。

## 四、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

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平不变。本期债券的成功发行可帮助发行人及时筹措偿债资金，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 9 月 30 日合并报表口径计算，公司合并财务报表的流动比率和速动比率水平不变。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

## 第九节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”、“会议规则”）。投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 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募集说明书的约定发行的公司债券。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法

方式取得并持有本次债券之投资者。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，每一张未偿还的本次债券享有一票表决权，但发行人、本次债券的担保人（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次债券无表决权。

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次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次债券利息和/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）偿还本次债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资（因股权激励回购注销限制性股票导致减资的除外）、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）在本次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 在本次债券存续期内，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 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》的主要内容

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资（因股权激励回购注销限制性股票导致减资的除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）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，需要决定或授权采取相应措施；

（8）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，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）发生募集说明书或《新城控股集团股份有限公司 2019 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；

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

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、本次债券的担保人、单独或合并持有本次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。单独持有本次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。合并持有本次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次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次债券总额 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次公司债券，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，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。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 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

（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。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

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次未偿还债券持有人，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次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，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次未偿还债券面值未超过本次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次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 本次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。

第十一条 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

#### **第四章 债券持有人会议的出席人员及其权利**

第十二条 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次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) 本次债券担保人及其关联方；

(3) 持有本次债券且持有发行人 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次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次未偿还债券的本金总额。

第十三条 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。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十四条 单独或合并持有本次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。

第十五条 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、误导或者有有偿方式征集。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。

第十六条 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次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次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、被代理人持有本次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。

第十七条 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。

第十八条 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，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。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

第十九条 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。

第二十条 债券持有人会议需由超过代表本次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。

第二十一条 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；如果由发行人或本次债券的担保人召集的，由发行人或本次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% 以上的本次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次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。

第二十二条 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

有或者代表的本次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。

第二十三条 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。

第二十四条 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

第二十五条 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次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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；本次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，本次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。

第二十九条 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 2019 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 2019 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。

第三十条 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。

第三十一条 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）所代表的本次未偿还债券面值总额，占发行人本次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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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

第三十五条 受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 《持有人会议规则》自发行人本次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、购买或以其他合法方式取得发行人发行的本次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 2019 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》。如本次债券分期发行，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次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。

第三十九条 《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

投资者认购本期公司债券视作同意《新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

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

法定代表人：王常青

联系人：边洋

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

联系电话：010-86451435

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### （二）受托管理协议签订情况

2019 年 1 月 9 日，发行人与中信建投签订了《债券受托管理协议》。

#### （三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至报告期末，本期债券的牵头主承销商、受托管理人中信建投证券股份有限公司衍生品交易部持有发行人 24,500 股股票。除此之外，发行人与受托管理人及其负责人、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。

### 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，且只要本次债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债券受托管理协议》和本次债券条款的约定，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，按期足额支付本次债券的利息和本金。在本次债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

2、发行人应当指定专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本次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、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，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、本次债券存续期内，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，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人的要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）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 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

(9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；

(12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(13) 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；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；

(16) 发行人拟变更募集说明书的重要约定；

(17) 发行人预计不能或实际未能按期支付本次债券本金及/或利息；

(18) 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；

(19) 发行人提出债务重组方案；

(20) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

发行人就上述事件通知受托管理人同时，应当就该等事项是否影响本次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。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露上述重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时

披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

5、发行人应接受受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本次债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

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。一旦发现发生违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

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，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时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。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，增信机构和其他具有偿付义务的机构，应当按照规定和约定向债券持有人履行偿付义务；发行人应当按照募集说明书的约定及相关法律、法规的要求对后续偿债措施安排并及时报告债券持有人，书面通知受托管理人。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以有效、及时的配合和支持，受托管理人对为履行受托管理职责所需的相关信息享有知情权，且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。

10、发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

11、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。

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付本次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其他额外费用。

14、本次债券存续期间，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。

15、发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

16、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。债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。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。

17、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。

18、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

19、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（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。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。在本次债券存续期内，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 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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 条情形或可能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，受托管理人应当询问发行人或者保证人，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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10、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。

11、本次债券存续期内，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。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、在本次债券存续期内，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。

18、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。

19、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）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）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；
- （6）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；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《受托管理协议》第 3.5 条第（1）项至第（21）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）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（1）项至第（21）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次债券提供担保，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；

（2）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；

（3）截至《受托管理协议》签署，中信建投证券除同时担任本次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；

（4）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，发行人以及本次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、在本次债券存续期内，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，单独或合计持有本次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。

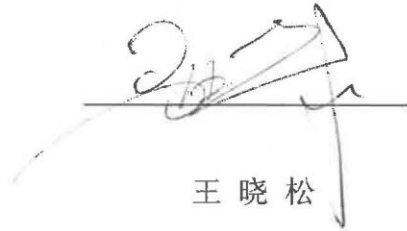
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

## 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 晓 松





## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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、完整性承担相应的法律责任。

(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 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：



吕小平



(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：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '曲德君', written over a horizontal line.

曲德君



(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



(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





(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：

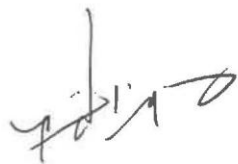
陈松蹊

陈松蹊



(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

  
新城控股集团股份有限公司  
2020年3月4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)

监事签名：

  
张 国 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)

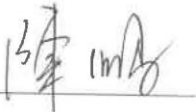
非董事高级管理人员签名：

  
\_\_\_\_\_  
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

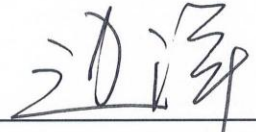


## 主承销商声明

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）：

  
边 洋

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
刘乃生





## 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）：

张昊

张昊

法定代表人或授权代表人（签字）：

谢继军

谢继军



2020 年 3 月 4 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

2020年3月4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）：



张雅婷

法定代表人或授权代表人（签字）：



林炳城



2020 年 3 月 4 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）：

张睿

张睿

张晗

张晗

董事长/法定代表人或其授权代表人（签字）：

朱健

朱健


国泰君安证券股份有限公司



## 发行人律师声明


本所及签字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中引用的法律意见书内容与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及签字律师对募集说明书及其摘要中引用法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的法律意见书内容而导致在相应部位出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的法律意见书的真实性、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 

丁紫仪 

律师事务所负责人（签字）：

张炯 

  
广东信达律师事务所  
2020年3月4日

## 关于新城控股集团股份有限公司 2020年公开发行公司债券(第一期)募集说明书 (面向合格投资者)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 2020年公开发行公司债券(第一期)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 2016、2017 及 2018 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,并对上述报告内容的真实性、准确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 2020 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

  
秦洁

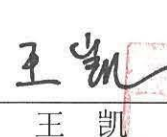
签字注册会计师

  
陈玲

签字注册会计师

  
曹志斌

签字注册会计师

  
王凯

会计师事务所负责人

  
李丹

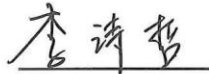
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2020年3月4日

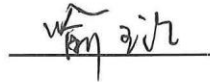
## 资信评级机构声明

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中引用的报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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）：

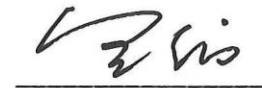


李诗哲



喻璐

资信评级机构负责人（签字）：



闫衍



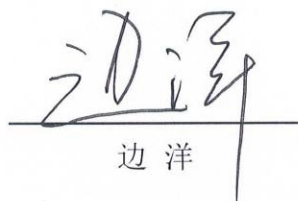
## 受托管理人声明

本公司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）：

  
边洋

法定代表人或授权代表人（签字）：

  
刘乃生





## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、承销商核查意见。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

中信建投证券股  
骑缝专用



（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代本人名章的《指定联络人授权委托书》、《集中办理深交所数字证书的承诺书》、《信息披露联络人授权委托书》、《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》、《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》、《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》、《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》、《验资业务银行询证函》、《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代本人名章的《法定代表人证明书、委托书》、《不动产登记申请表》等文件。

### 三、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。

### 四、授权期限

本授权有效期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日。

仅用于新城控股集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）项目

授权人：



中信建投证券股份有限公司董事长

二零二零年一月一日


有限公司  
章

招商证券股份有限公司  
法定代表人授权书

兹授权招商证券股份有限公司 谢继军 签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

法定代表人（授权人）：\_\_\_\_\_



霍 达

代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_



谢继军

公司名称（公章）：招商证券股份有限公司



日期：2019年4月10日

# 国泰君安证券股份有限公司文件

---

## 授权委托书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

授权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁

朱 健

授权人在此授权并委托授权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

### 一、股权业务相关协议/文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议/文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

## 三、新三板业务相关协议/文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



董事长：

2020年2月14日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）



副总裁：

2020年2月14日



## 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、 发行人最近三年审计报告及最近一期的财务报告；
- 2、 主承销商出具的核查意见；
- 3、 发行人律师出具的法律意见书；
- 4、 信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、 债券持有人会议规则；
- 6、 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：常州市武进高新区西湖路1号

联系地址：上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦17楼

法定代表人：王晓松

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：边洋、陈佳斌、鲁浚枫

联系电话：010-86451435

传真：010-65608445

**联席主承销商：**

**1、招商证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张昊、周慧敏、赵鑫

联系电话：010-57601990

传真：010-57601901

**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 17 层

法定代表人：王勇

联系人：葛正奇、彭军、王秀清、肖兰章、刘玉夕、谭富壬、周嘉伟

联系电话：021-50309375

传真：021-50650063

### **3、中山证券有限责任公司**

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 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 10 层

法定代表人：林炳城

联系人：徐喆韡、陈曦

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

### **4、国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层

法定代表人/董事长：贺青

联系人：周杰、张睿、王海红、张晗

电话：021-38676666

传真：021-50688712

## **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。